



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 80. Ratssitzung vom 20. Dezember 2023

2685. 2022/575

Interpellation von Hans Dellenbach (FDP) und Martina Zürcher (FDP) vom 16.11.2022:

Städtische Wohnbaupolitik, Hürden für den Bau von preiswertem Wohnraum durch Private oder institutionelle Wohnbauträger, Beeinflussbarkeit dieser Hürden, möglicher Abbau regulatorischer Vorgaben und Massnahmen zur Förderung des Baus von mehr und preiswertem Wohnraum

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation (STRB 1441 vom 17. Mai 2023).

Hans Dellenbach (FDP) nimmt Stellung: Es geht um das Thema, das den Zürcherinnen und Zürchern am meisten unter den Nägeln brennt. Die Stadt macht bereits sehr viel für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Das hilft aber je nach Lesart nur 26 bis 28 Prozent der Bevölkerung, einer klaren Minderheit. Die Frage war darum, was die Stadt macht, um mehr Wohnraum für alle zu schaffen. Welche Hürden stehen einem schnelleren Bau von mehr und preiswerten Wohnungen im Weg? Welchen Abbau von solchen regulatorischen Hürden könnte man ins Auge fassen? Können Dachstöcke einfacher ausgebaut oder Prozesse beschleunigt werden? Wir haben eine Übersicht über all die Massnahmen erwartet, die der Stadtrat ausserhalb der Gemeinnützigkeit getroffen hat. Was macht die Stadt für die drei Viertel der Bevölkerung, die nicht gemeinnützig wohnen? Wir reichten die Interpellation ein, weil das Wohnraumthema in Zürich und der Schweiz immer stärker brennt. Die Zahlen sind bekannt: Per Ende Juni 2023 waren in der Stadt noch 144 Wohnungen frei. Die Leerwohnungsquote ist mit 0,06 Prozent auf einem historischen Tiefstand. Das ist im ganzen Kanton und der ganzen Schweiz ein Problem. Das Angebot an Wohnraum müsste deutlich gesteigert werden, weil die Nachfrage steigt. Experten gehen davon aus, dass die Verknappung weiter zunimmt. Das Angebot kann nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt halten. Es gibt steigende Zinsen, die den Wohnbau verlangsamen; Einsprachen; Lärmvorschriften und so weiter. Alles spricht gegen ein zusätzliches Angebot. In Zürich hat sich die Bewilligungsdauer für Wohnungsneubauten seit dem Jahr 2010 von 120 auf über 300 Tage mehr als verdoppelt. Was also macht der Stadtrat für die über 70 Prozent der Bevölkerung, die nicht gemeinnützig wohnen? Wenn ich die Antwort auf die Interpellation in meinen eigenen Worten zusammenfasse: Der Stadtrat macht nichts. Niemand muss sich die Mühe machen, die Interpellation zu lesen. Der Stadtrat sagt, dass er nichts macht und dass es nichts zu tun gibt. Alles ist in Butter, es gibt keine Probleme im Zürcher Wohnraummarkt, ausser dass



weiterhin hunderte Millionen und Milliarden Franken aufgewendet werden sollen, um einer Minderheit zu helfen. Die Antwort auf die Interpellation beginnt so, dass der Zusammenhang zwischen mehr Wohnraum, also einem zusätzlichen Angebot, und tieferen Mieten in Abrede gestellt wird. Der Stadtrat sagt beispielsweise, dass in den letzten zwanzig Jahren sehr viele neue Wohnungen gebaut wurden. Geholfen habe das nicht, die Mieten seien weiterhin gestiegen. Was heisst denn das – sollten wir damit aufhören, weiterzubauen? Die Antwort suggeriert, dass die FDP-Wirtschaftspartei keine Ahnung von Angebot und Nachfrage habe und dass die Stadtverwaltung das besser verstehe. Weiter fragt der Stadtrat, welche Hürden es bei den Baugesuchen gebe; es handle sich höchstens um legitime Einschränkungen, die gut für die Gesellschaft und Demokratie seien. Wenn es am Hardturm 15 Jahre dauert, bis wir so weit wie heute sind, also nirgends, dann ist das also gut. Falls es irgendwo Probleme gebe, dann würden die Probleme nicht in der Hand der Stadtverwaltung liegen, sondern beim Kanton oder Bund, wenn es um Lärmvorschriften oder um Baugesetze geht. Es gebe also nichts abzubauen oder zu verbessern und über die langwierigen Baubewilligungsgesuche sprechen wir nicht. Zum Schluss schreibt der Stadtrat, dass er lieber weiterhin subventionieren und nur für gemeinnützige Wohnbauträger da sein will. Er brüstet sich sogar, dass die gemeinnützigen Wohnungen vierzig Prozent günstiger sind als die im freien Markt. Das ist kein Wunder, wenn sie mit hunderten Millionen Franken an Subventionen unterstützt werden. In der Verwaltung ist man stolz, dass man zwei Klassen von Vermietern hat. Das Problem ist nicht ansatzweise erkannt. Der Stadtrat stellt sich auf den Standpunkt, dass wir noch viel mehr der falschen Medizin einnehmen müssen, die in den letzten zwanzig Jahren nicht geholfen hat. Sie wird auch in Zukunft nicht helfen, sondern im Gegenteil die Krise verschärfen. Im «Programm Wohnen» sind beispielsweise 23 Massnahmen aufgelistet. Nicht eine einzige bezieht sich darauf, mehr Wohnraum zu schaffen. Stattdessen gibt es noch mehr Subventionen: 300 Millionen Franken für den Wohnraumfonds, hunderte Millionen Franken für vergünstigte Baurechte und Abschreibungsbeiträge. All das macht Wohnraum für einige wenige günstiger. Wenn es günstiger wird, zieht das die Nachfrage an. Es wird also nicht so sein, dass es für die anderen günstiger wird. Es gibt immer mehr Regulierungen und Eingriffe in den Mietermarkt: Paragraph 49 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), das Vorkaufsrecht, die Mietzinskontrolle, eine Formularpflicht, ein Mietendeckel und so weiter. All das wird das Angebot weiter einschränken und die Mieten steigen lassen. Für Immobilienkäufe werden jedes Jahr hunderte Millionen Franken ausgegeben, um Liegenschaften zu verstaatlichen. Wem hilft es, wenn nicht den Leuten, die bereits darin wohnen? Eine linke Mehrheit im Gemeinderat verhindert die erleichterte Aufstockung. Selbst die Anti-Wohnraum-Partei SP meldet sich nicht zu Wort. Die SP ergreift nur noch Partei für sich selbst. All diese Massnahmen helfen einer Minderheit und nicht der Mehrheit der Zürcher Bevölkerung. Die meisten dieser Massnahmen schaden der Mehrheit der Bevölkerung. Wichtig wäre, dass das Bauen und Umbauen vereinfacht wird, dass die Stadt vorangeht und schnell mehr Wohnraum baut. Stattdessen ist sie die langsamste Bauherrin in Zürich. Wichtig wäre, dass die Bewilligungsverfahren beschleunigt werden. Überall schafft die Stadt hunderte Stellen und investiert Millionen in die Digitalisierung. Nur bei den Baugesuchen geht es immer langsamer. Wichtig wäre, dass man aufhört, private Investoren zu gängeln oder



ganze Projekte zu verhindern und Investoren zu vertreiben, wie an der Neugasse. Wichtig wäre, dass die Stadtzürcher Politik aufwacht und einsieht, dass die Politik der letzten zwanzig Jahre nur einer Minderheit hilft und der Mehrheit schadet. Für mich ist klar, dass die linke Mehrheit die Regierungsverantwortung trägt. Sie trägt sie für alle Zürcherinnen und Zürcher und nicht nur für einen Drittel, auch wenn das Drittelsziel immer wiederholt wird. Ich bitte euch, diese Regierungsverantwortung für alle wahrzunehmen.

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Tscherrig (SP): Aus der Antwort des Stadtrats lese ich als einleitende Bemerkung heraus: Bauen allein genügt nicht. Dem muss man nicht widersprechen. Es ist nicht per se preissenkend, auch wenn das eurem Konzept von Marktangebot und Nachfrage widerspricht. Das gilt zumindest für die Stadt. In Zürich wurden in den letzten zwanzig Jahren und wahrscheinlich auch vorher nie mehr als 3000 Wohnungen gebaut. Es ist klar, dass die Angebotsausdehnung allein die Nachfrage nicht befriedigen und deshalb auch keine preissenkende Wirkung entfalten kann. Entscheidend ist darum, wer baut. Diese Frage beantwortet die Mietpreisstatistik der Stadt sehr deutlich: Bauen Gemeinnützige, dann wird es günstiger. Die Antworten des Stadtrats zum möglichen Abbau von Hürden fielen knapp aus. Das liegt vielleicht an der Fragestellung. Es ist klar, dass es einfacher wäre zu bauen, wenn man Hürden senkt. Von der freisinnigen Seite kam immer die Forderung, dass die Bürokratie und Regeln abgebaut werden müssen. Was genau? Beim Lärmschutz bin ich einverstanden; man kann über Grenzabstände diskutieren. Aber es ist eine rechtliche Situation, eine Güterabwägung, es gibt ein öffentliches Interesse. Die Antwort ist logisch, dass es ein Nachteil ist, dass das öffentliche Interesse zugunsten von privaten Interessen eingeschränkt wird. Interessant fand ich den letzten Punkt, dass es bereits im Jahr 2005 einen Vorstoss meiner Partei gab, der die Wohnbauförderung im nicht gemeinnützigen Segment forderte. Das hat anscheinend nicht gut funktioniert. Das kann ein Anhaltspunkt sein; man könnte nachschauen, um was für ein Modell es sich handelte. Man arbeitete mit dem Hauseigentümerverband zusammen, aber kam auf keinen grünen Zweig. Die Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen hat sich bewährt. Dass es in die Richtung des Paragraphen 49b des PBG geht, ist wohl nicht zu vermeiden. Wenn Private ihren Teil zur Wohnraumversorgung mit günstigen Wohnungen beisteuern sollen, dann braucht es eine solche Regulierung. Es würde im Übrigen auch privaten Gewinnorientierten freistehen, subventionierten Wohnungsbau zu erstellen. Das wird aber nicht gemacht, wie wir aus der Antwort erfuhren.

Nicolas Cavalli (GLP): Wir warteten gespannt auf die Antwort, denn in der letzten Zeit haben uns ähnliche Fragen umgetrieben. Im Speziellen interessierte uns die Frage 6 zum Abbau von Hürden und zu Massnahmen zur Förderung von Privaten oder institutionellen Wohnbauträgern. Für uns ist klar, dass es im Grundsatz nicht darum geht, ob man hundert Prozent gemeinnützig bauen oder privat zubetonieren will. Für uns ist beides nötig. Es muss austariert sein: Wir können für den Wohnraumfonds und für eine Aufstockung sein. Dass der Stadtrat in der Antwort schreibt, dass er den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern will, ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Wir hätten uns



allerdings mehr Kreativität bei der Beantwortung der Fragen gewünscht, was mager ausfiel. Wie kann die Stadt beispielsweise einen Schritt auf die Privaten zugehen? Damit sind nicht nur die Institutionellen gemeint, sondern auch Familien, Erbgemeinschaften oder Einzelpersonen. Es ist eine breite Palette. Wie kann man die Beratung verbessern? Es gab einst solche Ideen, die offenbar nicht gut ankamen. Allenfalls waren sie nicht wirklich bekannt. Hier haben wir Potenzial. Wie kann man Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer dazu animieren, nicht nur das Minimum zu tun, sondern mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen? Wie geht es mit der Aufzonierung weiter? Wie kann man Anreize schaffen, damit es nicht nur mehr Wohnfläche gibt, sondern auch eine höhere Anzahl Wohnungen? Eine Reihe von Fragen blieb unbeantwortet. In den vergangenen Monaten habe ich mit verschiedenen Leuten im Baubereich gesprochen. Sie sagten unabhängig voneinander, dass sich die gesamte Bau-Situation in Zürich in den letzten zehn Jahren markant verändert hat. Die Prozesse wurden lange. Das konnten wir in der Studie der ZKB lesen. Wir müssen darauf achten, dass wir kein Genf 2.0 mit sehr langen Baubewilligungsverfahren werden. Das ist ein Appell an den Stadtrat, dass man vorwärts machen und die Situation verbessern muss. Es braucht Planungssicherheit, weil eine fehlende Verbindlichkeit Gift für das Vertrauen der Bauherrschaft ist.

Samuel Balsiger (SVP): *Die einleitenden Worte der Antwort sagen alles. Da steht, dass die Bevölkerung in den Jahren 2000–2021, also kurz nachdem die Personenfreizügigkeit eingeführt wurde, um 80 000 Personen zunahm, dass in dieser Zeit die Leerwohnungsquote immer sehr tief 0,02 und 0,22 Prozent blieb. In diesem Zeitraum wurde die Zahl der privaten Liegenschaften um 14–16 Prozent erhöht. Es wurde sehr viel gebaut: Zürich ist die Stadt der Baukräne, überall wird abgerissen und es werden teure Wohnungen erstellt. Überall in der Stadt verschwindet Grünfläche. Die Fakten sind in der Antwort festgehalten, aber das Schlussfazit und der Grund des Übels wird in der Einschätzung der Stadt wie immer nicht festgehalten. Es ist eine Überhitzung, von der Einwanderung verursacht. Dadurch steigen die Preise. Seit der Personenfreizügigkeit sind die Mieten um 25 Prozent gestiegen. Wo sind denn die günstigen Wohnungen für alle, die die SP versprochen hat? Das Versprechen haben Sie nicht zustande gebracht, in den letzten zwanzig Jahren haben Sie versagt. Das steht in den Antworten schwarz auf weiss. Sie können nichts dafür. Es sind solch starke Kräfte, die auf die Schweiz einwirken, dass wir innerhalb von zwanzig Jahren eine Nettoeinwanderung in der Höhe von 1,5 Millionen hatten. Stellen Sie sich vor, wie viel verschwendete Energie, Umweltverschmutzung und Abfall das bewirkt. Das Grundproblem ist die zu starke Einwanderung. Wir wollen die Einwanderung, wir sind und waren immer weltoffen. Aber sie muss in einem Ausmass erfolgen, das nicht zu unserem Nachteil ist. Wenn alles zubetoniert wird und überall Grünflächen verschwinden, wenn ein Grossteil der Schweiz und des Kulturlands überbaut wird, wenn die Mieten steigen, Dichtestress und sehr viele Staustunden entstehen, die die Wirtschaft jedes Jahr Millionen kosten, wenn die Infrastrukturen kurz vor dem Kollaps sind, dann müssen Sie irgendwann einsehen: So geht es nicht weiter.*



Tanja Maag Sturzenegger (AL): Ich möchte einen Aspekt in Bezug auf die Bau- und Zonenordnung (BZO) herausgreifen. In den Antworten des Stadtrats fällt auf, wie wenig er die Folgen der BZO-Revisionen, insbesondere jener aus den Jahren 1999 und 2016, mit denen eine grosse Ausnützung geschaffen wurde, als Anreiz für Ersatzneubauten erkennt. So wird in der Frage 4 gefragt, welche regulatorischen Vorgaben der Stadtrat abbauen könnte, damit ältere Gebäude eher renoviert und ausgebaut statt abgerissen werden. Der Stadtrat gesteht ein, dass es neue Regulatorien wären, die Ersatzneubauten zugunsten von Renovationen reduzieren würden. Die Stadt kann Bauherrschaften sensibilisieren, so viel sie will. Wenn Ersatzneubauten kraft höherer Ausnützung, teurem Ausbaustandard und grösserer Wohnfläche weit mehr abwerfen, weshalb sollten sie dann nicht gebaut werden? Wir bleiben daran, das Ruder umzudrehen und neben dem Anreiz für sanfte und etappierte Sanierungen nach Möglichkeiten zu suchen, die zusätzliche Ausnützung ausschliesslich dem preisgünstigen Wohnungsbau zuzuführen.

Flurin Capaul (FDP): Patrick Tscherrig (SP) fragte, was man machen könnte. Liest man die Antworten, ist beispielsweise beim Thema Baubewilligungen alles in Ordnung. Ich erzähle Ihnen eine Geschichte. Ein guter Freund hat ein Restaurant im Seefeld. Er wollte die Terrasse vergrössern, wofür es eine Baubewilligung braucht. Er ist sehr gewissenhaft, hat sich gut vorbereitet und liess sich von zwei Experten der Stadt vor Ort beraten. Basierend auf dieser Beratung reichte er Ende März 2023 eine Baubewilligung ein. Nach zehn Wochen kam vom Amt für Baubewilligung ein Schreiben: Es sei schwierig, die Stadt habe keine Kenntnis davon, dass sich an diesem Ort ein Gastrobetrieb befinde. Er solle Pläne einreichen, inklusive WC für die Angestellten, Küche, Kühlungsraum und so weiter. Ich schaute im Handelsregister nach. Seit mindestens vierzig Jahren hat es an diesem Ort ein Restaurant. Ich habe mir erlaubt, beim Vorsteher des Hochbaudepartements nachzuhaken, da das seltsam war, und habe ihn gebeten nachzuschauen, was Sache ist. Es dauerte eine Woche, dann kam ein offizielles Schreiben mit einer Entschuldigung: Man habe nochmals im Archiv recherchiert und Unterlagen gefunden, man wisse jetzt, dass sich dort ein Gastrobetrieb befinde. Sie sagen, dass alles in bester Ordnung und es unklar sei, was man bei den Baubewilligungen besser machen könne. Es wäre ganz einfach: innerhalb der Verwaltung die Abläufe zu straffen. Ich will an die Diskussion zur Verwaltungsreform erinnern. Der externe Bericht sagte, dass es Unklarheiten, Duplikationen und Ineffizienzen gibt. Die Stadtpräsidentin liess sich zitieren, dass der Stadtrat nicht der Auffassung sei, dass es Reibungsverluste zwischen den Departementen gebe. Das einfache Beispiel zeigt, wie ein Restaurantbetreiber zehn Wochen auf die Antwort warten musste, dass sein Betrieb nicht existiere. Sollte Ihnen künftig unklar sein, ob es ein Gastrobetrieb ist oder nicht, können Sie uns als Gebäudeidentifikationshotline anrufen, damit das mit den Baubewilligungen schneller funktioniert.

Tiba Ponnuthurai (SP): Ich will auf die Aussage von Hans Dellenbach (FDP) eingehen, dass die SP verhindert habe, dass günstiger Wohnraum geschaffen werden konnte, indem wir im September 2023 das Postulat zu den Aufstockungen abgelehnt haben. Die SP stellt sich nicht gegen Aufstockungen. Wir finden es ein gutes Instrument, wenn im Bestand aufgestockt und damit kein Wohnraum vernichtet wird. Das Postulat forderte



eine pauschale Mehrausnutzungsziffer für die ganze Stadt. Das heisst nichts anderes, als dass Sie den Abrisswahn, der bereits in der Stadt herrscht, angekurbelt hätten. Dem stellen wir uns entgegen. Die Stadt fordert seit Jahren, was die Bevölkerung immer wieder bestätigt: den grösseren Bedarf an gemeinnützigem Wohnraum. Wir wollen keine Luxusdachgeschosse oder weitere Anreize dafür, bestehende Mieterinnen und Mieter zu verdrängen und mit teureren und moderneren Wohnungen neue Leute anzulocken. Wir wollen mehr gemeinnützigem Wohnraum, der allen zugutekommt – auch mehr als den 26 Prozent, die jetzt davon profitieren. Dafür brauchen wir aber auch Ihre Unterstützung.

Brigitte Fürer (Grüne): *Die Geschichte der FDP zur Wohnungskrise geht so: Es müssen mehr Wohnungen gebaut werden, dann wird das Angebot grösser und die Mieten werden günstiger. So einfach ist es bei der FDP. Private würden viel mehr bauen, wenn es nur nicht so viele Vorschriften gäbe. Wenn man die internen Abläufe kennt, finde ich zehn Wochen keine sehr lange Zeit. Ein Fehler kann passieren. Dass die Wohnungskrise entstand, weil zu viele Leute in die Stadt wollen, finden wir Grünen auch nicht. Die FDP-Interpellation ist im Sinn ihrer Geschichte formuliert: Man muss nur mehr bauen und die Vorschriften deregulieren, dann kommt es gut. Dass die Wohnungskrise nicht nur eine Frage von Angebot und Nachfrage ist, zeigte der Stadtrat, wenn auch knapp, sehr gut auf. Dass es besser ist, ältere Liegenschaften zu renovieren, statt zu ersetzen, ist bekannt. Es ist in unserem Sinn, dass an- und aufgebaut wird. Wir wissen aber, dass die Bauvorschriften auf Neubauten und nicht aufs Renovieren ausgelegt sind. Die Innenentwicklung wurde mit der BZO nicht nachvollzogen. Der Druck, bestehende Gebäude abzureissen, geht weniger darauf zurück, dass es zu viele Vorschriften hat und zu wenige Wohnungen gebaut werden. Die Kluft zwischen dem, was man hat und dem, was man machen kann, ist so gross, dass alle das Geld sehen. Mit dem Boden und Wohnraum wird sehr viel spekuliert. Die Erzählung geht weiter; die Stadt sei schuld daran, dass die Bodenpreise durch die Decke gehen, weil sie stärker auf dem Markt nachfrage. Das ist ein weiteres Märchen, das sich hartnäckig hält und nicht viel mit der baulichen Realität zu tun hat. Für uns ist es wichtig, dass das Bauen weiterhin möglich ist. Die Themen, wegen derer die Regulatorien entstanden, werden nicht verschwinden, wenn die Regulatorien gestrichen werden. Es wurde komplex zu bauen, es gibt viele Ansprüche. Das Amt für Baubewilligungen zeigte in seinem Bericht gut auf, dass es an Verbesserungen arbeitet, damit die Baugesuche schneller bearbeitet werden können. Es gibt aber immer unzählige Fragen, die von unterschiedlichen Fachstellen beurteilt werden müssen. Es ist daher klar, dass dieser Prozess länger geht. Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist bei den Gemeinnützigen tiefer. Es ist wichtig, dass mehr Leute auf weniger Quadratmetern wohnen. Das zeigte der Stadtrat gut auf. Das gemeinnützige Wohnungsmodell ist ein Erfolgsmodell. Dass die Bodenpreise zurzeit so hoch sind, ist ärgerlich. Es ist aber im Grundkonstrukt enthalten, da es ein Gut ist, das nicht unbeschränkt vermehrbar ist. Es ist ein Fehlkonstrukt, dass der Boden dem Markt überlassen werden soll. Wir werden Hand bieten, im Bestand zu erweitern und zu bauen.*

Das Geschäft ist nach erfolgter Diskussion erledigt.



7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat