



## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll**

### **37. Ratssitzung vom 1. Februar 2023**

#### **Gemeinsame Behandlung der Geschäfte GR Nrn. 2022/85 und 2022/86**

##### **1334. 2022/85**

**Weisung vom 16.03.2022:**

**Finanzdepartement, Anfangsdotation und weitere Äufnung Wohnraumfonds, Objektkredit und Rahmenkredit; Erlass einer Wohnraumfondsverordnung; Aufhebung eines Rahmenkredits; Abschreibung Motion und Postulate**

Antrag des Stadtrats

A. Zuhanden der Gemeinde:

- 1.a. Für die Anfangsdotation des städtischen Wohnraumfonds wird ein Objektkredit von Fr. 100 000 000.– bewilligt.
- 1.b. Für die weitere Äufnung des städtischen Wohnraumfonds wird ein Rahmenkredit von Fr. 200 000 000.– bewilligt.
- 1.c. Über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite entscheidet der Gemeinderat.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde:

1. Es wird eine Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF) gemäss Beilage (datiert vom 16. März 2022) erlassen.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Der von der Gemeinde am 1. April 1990 beschlossene «Rahmenkredit von Fr. 100 000 000.– für eine aktive städtische Liegenschaftenpolitik» zur Gewährung von Abschreibungsbeiträgen beim Kauf von Wohnliegenschaften durch die Stadt mit einer Restkreditsumme von Fr. 70 685 000.– wird aufgehoben.
3. Die Motion, GR Nr. 2017/104, der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen vom 12. April 2017 betreffend Errichtung eines kommunalen Wohnraumfonds zur Förderung des Kaufs von Bauland und Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger wird als erledigt abgeschrieben.
4. Das Postulat, GR Nr. 2018/288, der Grüne-Fraktion vom 11. Juli 2018 betreffend Einstellung von Bauland- und Liegenschaftsverkäufen bis zur Einrichtung des Wohnraumfonds wird als erledigt abgeschrieben.
5. Das Postulat, GR Nr. 2018/432, der AL-Fraktion vom 10. November 2018 betreffend Anpassung des Zweckerhaltungsreglements, Verwendung der Mittel des



2 / 27

Zweckerhaltungsfonds nach den Vorgaben von Art. 14a des kantonalen Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (kommunaler Wohnraumfonds) wird als erledigt abgeschrieben.

Gemeinsame Wortmeldungen zu den Geschäften GR Nrn. 2022/85 und 2022/86.

Referent zur Vorstellung der Weisungen:

**Luca Maggi (Grüne):** *Als erste Gemeinde im Kanton werden wir heute einen kommunalen Wohnraumfonds (WRF) errichten. Mit den beiden Weisungen, die die Grundlage für den Wohnraumfonds bilden, wird ein Jahrzehnt-Geschäft abgeschlossen. Die Sachkommission Finanzdepartement (SK FD) hat die Vorlage während acht Monaten intensiv beraten. Dass das grosse Geschäft mit nur einem Änderungsantrag und einer deutlichen Kommissionsmehrheit in den Rat kommt zeigt, dass der Stadtrat und die Verwaltung ein starkes Stück Arbeit geleistet haben. Die Weisung GR Nr. 2022/86 schafft die Rechtsgrundlage in der Gemeindeordnung (GO). Die dazugehörige Wohnraumfondsverordnung (VWRF), die Beträge für die Anfangsdotation und die weitere Äufnung erfolgen mit der Weisung GR Nr. 2022/85. Seit dem 1. Januar 2016 haben die Gemeinden gemäss dem Paragraphen 14a im Gesetz über Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG) die Möglichkeit, kommunale Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen zu schaffen. Von diesem Artikel machen wir heute Gebrauch. Das entspricht der Forderung einer Motion, die im Jahr 2017 von den Grünen, der AL und der SP eingereicht wurde. Die Grundlage in der Gemeindeordnung schaffen wir mit der Ergänzung von Artikel 54, der die Rechtsetzungsbefugnis des Gemeinderats regelt und dem neu geschaffenen Artikel 155a, der den Wohnraumfonds für öffentliche und private Wohnbauträgerschaften verankert. Das tun wir, wenn wir der Weisung GR Nr. 2022/86 zustimmen. Mit dem Wohnraumfonds sollen Beiträge für den Erwerb von Wohnbaugrundstücken und Liegenschaften und für den Bau und die Erneuerung von Mietwohnungen gesprochen werden können. Der WRF richtet Abschreibungs- und Investitionsbeiträge aus, Darlehen werden keine gesprochen. Das Spektrum der beitragsberechtigten Vorhaben umfasst alle Optionen, die nach der kantonalen Gesetzgebung zulässig sind: Erwerbs-, Bau- und Erneuerungsvorhaben. Mit der Weisung GR Nr. 2022/85 bestimmen wir über den Objektkredit für die Anfangsdotation des Fonds in der Höhe von 100 Millionen Franken; über den Rahmenkredit für die künftige Alimentierung des Fonds mit 200 Millionen Franken; über die Verordnung über den Wohnraumfonds (VWRF) und über die Aufhebung des Rahmenkredits für eine aktive städtische Liegenschaftenpolitik aus dem Jahre 1990 mit einer Restkreditsumme von rund 70 Millionen Franken. Mit dem Wohnraumfonds schaffen wir ein weiteres griffiges Mittel für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der WRF reiht sich in eine Palette von bestehenden Elementen ein, die dem wichtigen Auftrag von mehr preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau nachkommen und beim Erreichen des Drittelsziels helfen sollen. In der Verordnung werden einerseits die Grundtypen für beitragsberechtigten Vorhaben festgelegt: der Erwerb von Baugrundstücken, der Erwerb von Mietwohnungen, der Bau von Mietwohnungen und die Erneuerung von erworbenen Liegenschaften und von Bestandesliegenschaften. Die VWRF legt andererseits – unterschieden nach den Grundtypen der*



*Vorhaben – die Beitragsvoraussetzungen, den Beitragsrahmen und die Beitragsbemessung fest. Beim Bau von Mietwohnungen kann es sich beispielsweise um Beiträge an die Erstellungskosten gemäss der kantonalen Wohnbauförderung handeln oder anderweitige Förderbeiträge abdecken. Die Beitragsausrichtung setzt voraus, dass die baulichen Massnahmen breite öffentliche, ökologische oder soziale Interessen verfolgen. Die Verordnung listet die verschiedenen Kriterien auf. Für die Beitragsbemessung ist zentral, welche Wirkung mit den gesprochenen Mitteln erzielt wird: beispielsweise welcher Beitrag ans Drittelsziel geleistet oder welches Mietzinsniveau damit erzielt werden kann. Der Entscheid über die Beitragsausrichtung liegt entweder beim Stadtrat oder bei von ihm bezeichneten Organen und darf bis zu zwanzig Prozent der pauschalisierten Erstellungskosten gemäss der Wohnbauförderungsverordnung oder maximal 10 Millionen Franken pro Fall betragen. Alle übrigen Fälle werden vom Gemeinderat entschieden. Damit wird eine möglichst breite Abstützung der Beträge aus dem Wohnraumfonds sichergestellt. Beim einzigen Änderungsantrag handelt es sich um eine Ergänzung von Artikel 10, der die Voraussetzungen für beitragsberechtigte private Wohnbauträgerschaften, insbesondere Genossenschaften, festlegt. Dort werden – neben den bereits enthaltenen Voraussetzungen wie der Kostenmiete, einem Vermietungsreglement und dem Verzicht auf Gewinnabsichten – Belegungsvorschriften als ein weiteres Kriterium ergänzt. Diesem Antrag stimmt die Kommission einstimmig zu.*

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss-Nrn. 1335/2023–1336/2023)

Kommissionsmehrheit Schlussabstimmung Dispositivpunkte A1a–A1c der Weisung GR Nr. 2022/85 und Schlussabstimmung der Weisung GR Nr. 2022/86 / Kommissionsreferent Schlussabstimmungen Dispositivpunkte B1 bis B4 der Weisung GR Nr. 2022/85:

**Luca Maggi (Grüne):** *Ich glaube, die Platte der SVP hat einen Sprung. Das ewige Gelaber zur Masseneinwanderung ist langweilig und ich hoffe, dass die Gegenseite auch zum Inhalt der zwei Weisungen sprechen wird. Bei der FDP kann ich anerkennen, dass sie das Problem erkannt hat: die grosse Sorge der Bevölkerung. Dann kritisiert sie aber auf zwei Seiten alle unsere Lösungsvorschläge; sie geht nicht auf das Vorgeschlagene ein und am Ende liefert sie ein Stockwerk pro Haus als Lösung für die Wohnungsnot. Das ist dürftig. Für die Kommissionsmehrheit, die aus den Grünen, der SP, AL und GLP besteht, ist klar, dass es Zeit für die Errichtung des Wohnraumfonds ist. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist verheerend und ohne Eingriff und staatliche Unterstützung droht eine Verschärfung. Spekulanten auf dem freien Markt haben keine Antwort auf die enorme Wohnungsnot und die teilweise riesigen Abzockermieten, die in der Stadt an vielen Orten an der Tagesordnung sind. Mit dem Wohnraumfonds schaffen wir das richtige Instrument, um Wohnbauträger zu unterstützen, die Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht schaffen. Das ist der Kern dieser Politik. Die Wohnungen müssen für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich sein. Das schaffen die gemeinnützigen Wohnbauträger: Wohnraum dem rendite- und spekulationsgetriebenen Markt zu entziehen. Das sollte sich eines Tages positiv auf die Mieten in der ganzen Stadt auswirken und ist ein weiterer Schritt zur Erreichung des Drittelsziels. Zu hoffen bleibt, dass mit den hoffentlich positiven Erfahrungen auch andere Gemeinden von dieser Rechtsgrundlage Gebrauch machen und weitere kommunale Wohnraumfonds errichtet werden.*



Kommissionsminderheit Schlussabstimmung Dispositivpunkte A1a–A1c der Weisung GR Nr. 2022/85 und Schlussabstimmung der Weisung GR Nr. 2022/86:

**Hans Dellenbach (FDP):** *Bemerkenswert finde ich, dass ich als Vertreter der Minderheit angekündigt werde, obwohl ich das Gefühl habe, dass ich die Interessen der Mehrheit der Stadtbevölkerung vertrete. Andererseits setzen sich 64 Prozent der Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats für ein Prozent der Bevölkerung ein. Damit bin ich beim ersten Argument: Es profitieren zu wenig Leute. 300 Millionen Franken sind selbst für eine reiche Stadt wie Zürich kein Pappenstiel: Auf alle Stadtzürcher Haushalte heruntergebrochen sind das 1500 Franken pro Haushalt. Bei einer solchen Ausgabe würde sich der eine oder andere Haushalt überlegen, wie er es ausgibt und was er dafür erhält. Ein wenig überspitzt formuliert nimmt die Stadt jedem Haushalt 1500 Franken aus der Tasche und verschenkt sie. Sie investiert das Geld nicht und es entstehen keine Wohnungen. Das Geld wird verschenkt; es wird weg sein. Wenn wir die Abschreibungsbeiträge der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) der letzten zehn Jahre betrachten, dann sehen wir, dass im Jahr 2013 etwa 35 000 Franken pro Wohnung vergeben wurden. Im Jahr 2016 stieg dieser Betrag auf 73 000 Franken, im Jahr 2021 auf 115 000 Franken und im letzten Jahr stieg er nochmals an. Konservativ geschätzt werden mit dem Wohnraumfonds Abschreibungsbeiträge in der Grössenordnung von 100 000 bis 150 000 Franken pro Wohnung vergeben werden. Es ist ein Geschenk in der Grössenordnung von 100 000 bis 150 000 Franken pro Haushalt. Kein Wunder gibt es lange Schlangen, wenn eine städtische Wohnung ausgeschrieben wird. Wenn der Wohnraumfonds die gesamten 300 Millionen Franken vergeben hat, dann werden 2000 bis 3000 Haushalte davon profitiert haben. Das hört sich nach viel an, entspricht aber nur einem Prozent der Zürcher Bevölkerung. Vereinfacht gesagt nimmt die Stadt hundert Haushalten 1500 Franken aus der Tasche und verschenkt das Geld an einen Haushalt. Das ist sehr schön für den einen Haushalt. Weniger schön ist es für die anderen 99 Haushalte, frei nach dem SP-Motto «für wenige statt für alle». Alle 125 Gemeinderatsmitglieder sollten 1500 Franken aus ihrem Portemonnaie nehmen, ich sammle das Geld und verschenke es jemandem. Die, die bei diesem Spiel nicht mitmachen wollen, sollten sich überlegen, warum sie für den Wohnraumfonds stimmen. Ihr könntet entgegennehmen, dass doch mindestens ein Prozent der Bevölkerung profitiert und ein Leben lang zum Sparpreis wohnen kann, das sei doch hervorragend. Nein, das ist es nicht. Es profitieren nämlich die Falschen. Der Wohnraumfonds ist linke Wohnraumpolitik ausser Rand und Band. Hunderte Millionen Franken werden an Bauträger verschenkt, ohne dass überprüft wird, wer in diesen Wohnungen wohnen wird. Wenn es eine städtische Wohnung ist, dann gilt das städtische Mietreglement und darin gibt es eine minimale Kontrolle. Bei den Genossenschaften gibt es diese Kontrolle nicht. Es gibt keine Vermögenslimiten und keine Einkommenslimiten – und schon gar keine Kontrolle darüber. Bei der Nachfrage in der SK FD hiess es immer, dass diese Kontrollen kompliziert seien. In der Verordnung gibt es eine vage Forderung nach sozialer Durchmischung, nicht aber konkrete Vorschriften und gar keine Kontrollen. Am Ende bedeutet soziale Durchmischung nichts anderes, als dass jede und jeder dort wohnen darf und dass es keine Kontrolle geben soll. Wohnen am Ende einzelne Millionäre in diesen Wohnungen? Sicher, das ist so gewollt. Wohnen vermehrt ärmere*



Familien oder ältere Leute in den Wohnungen? Wir wissen es nicht, es spielt keine Rolle. Während der Ausländeranteil in der gesamten Stadt 32 Prozent beträgt, liegt er bei den Genossenschaften bei 19 Prozent. Ist das ein Problem? Nicht für den Wohnraumfonds. Es ist gut möglich, dass eine portugiesische Putzfrau über den Wohnraumfonds einem Teilzeit-Doppelverdiener-Paar die Wohnung subventioniert. Ich kann aus meinem eigenen Umfeld bestätigen, dass es diese Situation gibt. Ich vermute, dass die teilzeitarbeitenden Doppelverdiener am Ende SP, Grüne und Grünliberale wählen. Das ist nicht sozial, das ist nicht gerecht. Man könnte sagen, dass zwar wenige und die Falschen profitieren, dass aber immerhin jemand langfristig profitiert. Das Argument ist aber nicht richtig, denn es entstehen nicht mehr Wohnungen. Das ist das dritte Argument. Natürlich erhalten die Genossenschaften und die Stadt Abschreibungsbeiträge für den Bau von Wohnungen. Aber in 99 Prozent der Fälle würden die Wohnungen sowieso gebaut werden. Es entstehen also nicht mehr, sondern günstigere Wohnungen. Das ist schön für diese Mieter. Während ein Prozent der Bevölkerung profitiert, wird die grosse Mehrheit der Zürcherinnen und Zürcher, die keine gemeinnützigen Wohnungen haben, bestraft. Niemand kann mir weismachen, dass die zusätzlichen 300 Millionen Franken in einem heissen Markt und bei einem limitierten Wohnungsangebot die Mieten nicht weiter antreiben werden. Das wird garantiert eintreten. Denn am Ende sind 2000 bis 3000 Wohnungen weniger auf dem freien Markt. Wenn man sich damit brüstet, dass wenigstens wenige Wohnungen dauerhaft verbilligt werden, dann muss ich euch leider mitteilen, dass die anderen Wohnungen gleichzeitig dauerhaft teurer werden. Es profitiert nur das eine Prozent. Das ist ein wirtschaftliches Gesetz. Dazu kommt, dass nicht alles gleichbleibt. Wenn man Mieten künstlich verbilligt, wird die Nachfrage angeheizt. Je mehr Geld die Stadt aufwendet, um gewisse Leute zu privilegieren, desto grösser wird das Problem. Das bringt mich zum vierten Argument, denn die linke Wohnbaupolitik fördert eine Zweiklassengesellschaft. Wie kann gerechtfertigt werden, dass einzelne Haushalte in der Stadt 100 000 Franken bis 150 000 Franken als Geschenk erhalten, während die anderen dies nicht erhalten. Die anderen müssen sogar für das Geschenk bezahlen. Wie steht die SP zur Tatsache, dass Menschen mit guten Beziehungen zu Genossenschaften einfacher zu diesem Jackpot kommen? Vielleicht kann mir jemand erklären, wie es gerecht sein soll, wenn im städtischen Umfeld die Wohnungen verlost werden. Ein Jackpot auf hundert Bewerber. Werden andere staatliche Leistungen verlost? Man hat zu wenige Schulhäuser. Werden jetzt die Schulzimmer an die Schüler verlost? Das ist viel günstiger, als neue Schulzimmer zu bauen. Wie soll das sozial sein? Alle Menschen in der Stadt haben ein Anrecht darauf, fair behandelt zu werden. Sie haben die berechnete Hoffnung, dass die Politik Lösungen für ihre Probleme findet. Der Wohnraumfonds ist aber keine Lösung und auch nicht Teil einer Lösung. Er ist Teil eines Problems. Genauso ein Teil des Problems ist die Verhinderung von 375 Wohnungen an der Neugasse, die den linken Parteien zu wenig links waren. Auch die Verhinderungen von anderen Wohnungen wie auf dem Welti-Furrer-Areal, beim Schulhaus Letzi oder neuerdings in Wollishofen ist ein Teil des Problems. Die linke Wohnraumpolitik ist nicht die Lösung des Problems: Sie ist das Problem. Die Minderheit verlangt zahlbaren Wohnraum für alle, nicht für wenige; mehr Wohnungen und nicht mehr Subventionen.



Kommissionsreferentin Änderungsantrag zum Dispositivpunkt B1 der Weisung 2022/85:

**Isabel Garcia (GLP):** Ich komme zurück zum technischeren Teil. Im Änderungsantrag geht es um den Artikel 10 der Wohnraumfondsverordnung (VWRF), in dem die Kriterien definiert sind, damit sich eine private Wohnbauträgerschaft für einen Unterstützungsbeitrag aus dem Wohnraumfonds qualifiziert. Die einstimmige Kommission schlägt vor, Artikel 10 mit Litera e zu ergänzen. Beim Vermietungsreglement ist bereits festgehalten, dass eine transparente Vergaberegulierung und ein offener Zugang eine sozial durchmischte und dauerhafte Belegung sicherstellen müssen. Dort soll eine Präzisierung angefügt werden: Bezogen auf die Liegenschaft, die einen Beitrag beantragt, müssen Belegungsvorschriften festgelegt werden. Der Beweggrund der GLP für diesen Änderungsantrag war, dass es um zwei ganz zentrale Anliegen im gemeinnützigen Wohnbau geht: Der städtisch geförderte Wohnraum soll tatsächlich den Bevölkerungsgruppen zugutekommen, die mit den grössten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt zu kämpfen haben, insbesondere ist es das unterste Einkommensdrittel. Der Teil der Bevölkerung, der Mühe auf dem Wohnungsmarkt hat, reicht heute aber bis weit in die Mittelschicht. Der zweite Grund, der einer grossen Mehrheit der Bevölkerung am Herzen liegt, ist die Suffizienz – der haushälterische Umgang mit dem gemeinnützigen Wohnraum.

Weitere Wortmeldungen:

**Patrik Maillard (AL):** Die Fraktionserklärungen waren zwar nicht angekündigt, aber ich ahnte schon im Voraus, was kommen wird. Zusammengefasst heisst es bei der FDP: Der Markt wird es schon richten. Der Markt bewirkt die horrenden Preise in der Stadt überhaupt erst. Die SVP sagt übersetzt, dass man eine Mauer um Zürich bauen oder die Uhren um 90 Jahre zurückdrehen soll. Damals hatte man einen guten Nährboden für solche fremdenfeindlichen Meinungen. Die AL sagt Ja zur Vorlage und zur Schaffung eines Wohnraumfonds. Der Motionstext aus dem Jahr 2017 war stark von der AL geprägt und wurde damals von Walter Angst (AL) begründet. Den Umsetzungsvorschlag des Stadtrats halten wir für gelungen. Unserer Meinung nach ist es ein gut austariertes Regelwerk. Es gewährleistet, dass gemeinnützige Bauträgerinnen auch dann Wohnungen im preisgünstigen Segment anbieten können, wenn sie beispielsweise Mehrausgaben für eine teure, aber effiziente energetische Sanierung haben und so einen Beitrag zur Erreichung des Klimaziels leisten. Auch erhalten gemeinnützige Bauträger beim Erwerb von Bauland oder Bestandesliegenschaften mehr finanziellen Spielraum. Im überhitzten Wohnungsmarkt werden sie allerdings kaum bis zu den Höchstgeboten mitbieten können. Es spielt keine Rolle, ob es einen Wohnraumfonds gibt oder nicht; in diesem Segment können gemeinnützige Wohnbauträger nicht mitbieten. Das Argument, dass der Wohnraumfonds preistreibend wirken und sich ins Gegenteil des Gewünschten verkehren könnte, ist unseres Erachtens falsch. Will jemand, der verkauft, nicht unbedingt eine Maximalrendite erreichen, sondern den Besitz in gute Hände übergeben und damit einen Beitrag gegen die «St. Moritzisierung» der Stadt leisten, dann könnte das Angebot einer Genossenschaft attraktiv genug sein. Mit Abschreibungsbeträgen gibt es mehr Wohnungen. Das zeigt beispielsweise die PWG, die sehr viele Wohnungen dazukaufen konnte. In St. Moritz können sich nur noch die Reichen Wohnungen leisten. Dass der Stadtrat nur bis zu einem Betrag von 10 Millionen Franken in eigener Kompetenz aus



dem Wohnraumfonds entnehmen kann und dass höhere Beträge durch den Gemeinderat bestimmt werden, ist ein eingebauter Hebel, der allfällige unbedachte, grosse Ausgaben einer demokratischen Kontrolle unterzieht. Es ist ein durchdachtes Konzept, das garantiert, dass nur diejenigen Wohnbauträger vom Fonds profitieren können, die das in Form von günstigen Mieten weitergeben. Es sind längst nicht mehr nur die Menschen mit niedrigen Einkommen, die auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind. Es ist auch der Mittelstand, der sich die Wohnungspreise in der Stadt nicht mehr leisten kann. Daher verwundert es mich sehr, dass Die Mitte mit der FDP und der SVP mitzieht und den Wohnraumfonds ablehnt. Glaubt ihr auch, dass der Markt alles regeln wird? Oder ist es, weil sowohl die EVP als auch die CVP wie die SVP in Wahrheit eine Partei für die Reichen im Deckmantel einer Partei für die einfachen Leute sind? Zum Änderungsantrag der GLP sagt die AL Ja. Er präzisiert eine Selbstverständlichkeit: Dass nicht jemand eine 5-Zimmer-Wohnung beziehen kann, nur weil sie oder er sich das leisten kann. Die Verordnung schnürt absichtlich kein enges Korsett bei den Belegungsvorschriften. Mit dem Änderungsvorschlag der GLP wird das Kind aber beim Namen genannt.

**Simon Diggelmann (SP):** Der Wohnraumfonds hat es verdient, dass man neben dem billigen, rechten Politpopulismus auch über den Inhalt spricht. Bis die Vorlage vom Stadtrat vorgelegt wurde, mussten wir uns gedulden. Das Warten hat sich gelohnt: Die Vorlage überzeugt. Ich gehe aus Sicht der SP auf vier Punkte ein. Erstens sind der finanzielle Rahmen zur Äufnung des Fonds mit 100 Millionen Franken und der Rahmenkredit mit 200 Millionen Franken einiges grosszügiger ausgelegt, als es die Motion forderte. Hinsichtlich der Finanzierung wählte der Stadtrat eine andere Version. Wir sind aber der Überzeugung, dass das Potential des Fonds bald und in der breiten Förderwirkung einen Beitrag leisten kann. Das ist zielgerichtet und als grosse Chance zu sehen. Denn zweitens spricht der Fonds im Unterschied zur Motion nicht nur Beiträge an den Erwerb von Baugrundstücken oder Wohnungen, er zahlt auch Beiträge an Bauvorhaben und Erneuerungen aus. Das sind zwei wichtige Grundpfeiler des Fonds, die wir sehr begrüßen. Der dritte Punkt ist der Verzicht auf die Ausrichtung von Darlehen, wie die Motion forderte. Der Fonds ist ausschliesslich auf Abschreibungs- und Investitionsbeiträge ausgerichtet mit dem Ziel, die Anlagekosten zu reduzieren und trotz erhöhten Kosten, wie beispielsweise bei energetischen Sanierungen, tragbare Mieten gewährleisten zu können. Der Fonds leistet einen gezielten Beitrag in einer breiten Palette von bestehenden Förderinstrumenten. Das soll jedoch kein Freipass zur Beitragsausrichtung sein. Die Mietzinsen müssen in einem tragbaren Rahmen des städtischen Durchschnitts liegen. Viertens funktioniert der Fonds nur, wenn er in der Anwendung und Umsetzung aktiv gebraucht wird und seine Wirkung ausspielen kann. Der Anforderungskatalog wurde zurecht detailliert und umfassend ausgestaltet. Es wird aber entscheidend sein, dass Beitragsanträge schnell und im Sinn der Sache verarbeitet werden können. Das Ziel muss sein, dass möglichst viele beitragsberechtigte Institutionen vom Fonds Gebrauch machen und sich insbesondere beim Kauf von Liegenschaften auf den Fonds abstützen können, indem die Anträge rasch und unkompliziert bearbeitet werden. Der Wohnraumfonds ist zusammengefasst ein sehr sorgfältig ausgearbeitetes Förderinstrument, das helfen kann, preiswerten Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu erhalten und fördern. Für die SP reiht sich der Wohnraumfonds in eine Reihe von zielgerichteten Massnahmen in der städtischen Wohnbaupolitik ein. Uns ist es ein Anliegen, dass wir



*Lösungen bieten, die eine Wirkung in der Breite erzielen und sich auch langfristig etablieren, um dem Drittelsziel näherzukommen und den steigenden Wohnungsmieten entgegenzutreten. Die Angebotsmieten sind in den letzten zwanzig Jahren nicht nur in der Stadt um über 50 Prozent gestiegen. Bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, ist eine zentrale politische Herausforderung und ein Anliegen der SP. Der Wohnraumfonds leistet einen wichtigen Beitrag dazu. Dass der Fonds in der Gemeindeordnung verankert wird, bildet ein stabiles Fundament und untermauert seine Bedeutung.*

**Christian Traber (Die Mitte):** *Die Fraktion Die Mitte/EVP oder vor allem die ehemaligen CVP-Mitglieder wurden von der Geschichte eingeholt. Ich erinnere daran, dass wir im Jahr 2017 den Ablehnungsantrag zur erwähnten Motion stellten. Es brauchte eine gesamte Legislatur, um die komplexe und nicht einfach umsetzbare Materie aufzuarbeiten. Warum aber ist die Mitte/EVP-Fraktion auch heute gegen die Vorlage? Ein Punkt ist die Komplexität: Wir glauben nicht, dass eine solch schwierige Sache zum Fliegen gebracht werden kann. Wir sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau und wir unterstützen andere Massnahmen. Hier aber haben wir das Gefühl, dass die Verwaltung auf dem falschen Weg ist. Es gibt ein Problem auf dem Wohnungsmarkt; es ist schwierig, bezahlbare Wohnungen zu finden und der Mittelstand und auch gutverdienende Personen sind betroffen. Ist das Konstrukt des Wohnraumfonds das richtige Mittel und soll dieser für eine Entschärfung auf dem Wohnungsmarkt sorgen? Dazu haben wir unsere Fragezeichen. Ein weiterer Punkt ist die Attraktivität der Stadt, die dazu führt, dass der Wohnungsleerstand historisch tief ist. Man könnte auch sagen, dass es Zürich bei einem hohen Wohnungsleerstand schlecht gehen würde; auch das wollen wir nicht. Die Frage ist, ob wir die wirtschaftliche Entwicklung abklemmen wollen. Das wollen wir nicht, aber wir müssen Massnahmen ergreifen, damit bezahlbare Wohnungen vorhanden sind. Uns ist bewusst, dass das eine Gratwanderung ist und ich will nicht in die Tonalität der SVP bezüglich der Masseneinwanderung abgleiten. Es ist aber eine Tatsache, dass Zürich attraktiv ist und dass die Leute hierherkommen. Wir wollen auch den Zugang von internationalen Unternehmen nicht stoppen. Aus unserer Sicht ist die Struktur der heutigen Wohnraumförderung ein Kritikpunkt, sei es über die bekannten Stiftungen oder über die stadteigenen Wohnungen mit ihren eigenen Strukturen. Es braucht operative Anpassungen und solche am Vorgehen und in der Organisation der zuständigen städtischen Stellen. Das ist ein Punkt, den wir zuerst verbessert haben wollen, bevor wir einen weiteren Fonds oder ein weiteres Instrument schaffen wollen. Unsere Fraktion wird weiterhin zweckmässige Förderinstrumente unterstützen, so sind wir beispielsweise bei der PWG dabei. Aber wir glauben nicht, dass der vorgesehene Wohnraumfonds mit insgesamt 300 Millionen Franken zum Fliegen gebracht werden kann, wie es einige Vorredner sagten. Wir sind der Meinung, dass die 300 Millionen Franken nichts dazu beitragen werden, dass weitere preisgünstige Wohnungen geschaffen werden; es ist ein Tropfen auf den heissen Stein. Vielleicht müssen Ideologien eingerissen werden, damit der Wohnungsmarkt so weit gebracht werden kann, dass für möglichst viele Bevölkerungskreise preisgünstige Wohnungen geschaffen werden können. Wir sind bereit, die Ideen zu diskutieren. Es geht nicht um Spekulanten oder Abzocker. Es geht um bezahlbaren Wohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten. Wir sind der Überzeugung, dass die 300 Millionen Franken der falsche Weg und kein durchdachtes Konzept sind.*





**Martin Götzl (SVP):** Heute werden Sie weit über eine Viertel-Milliarde Franken Steuer-gelder sprechen, damit einige wenige Privilegierte von günstigen Wohnungen profitieren können. Es ist ein Prozent der Privilegierten und alle anderen zahlen die Zeche. Woher nehmen wir das Geld? Der Staat hat kein Geld. Wenn er trotzdem Geld ausgibt, hat er es zuerst von den Menschen genommen. Wer bezahlt wie viel? Die Stadt hat rund 250 000 natürliche, steuerpflichtige Personen. Wenn Sie den Betrag von 300 Millionen Franken auf sie aufteilen, wird jeder durchschnittlich 1600 Franken beitragen. Wer profitiert mit dem Wohnraumfonds, wenn einige hundert Wohnungen realisiert werden? Wenn es gut kommt, ist es ein Prozent der Stadtzürcher Bevölkerung, die eine solche Wohnung haben wird. Die raren Wohnungen werden in unzähligen Sprachen ausgeschrieben. Das Stadtzürcher Politestablishment begünstigt Masseneinbürgerungen in der Hoffnung auf einen Gegenwert: Neue Linkswählerinnen und Linkswähler sollen erschlossen werden. Schein und Sein Ihrer Wohnpolitik: Sie versprechen mit dem Wohnraumfonds die Lösung und machen das Gegenteil. Der Preis der Wohnungen unterliegt einem Gesetz: Angebot und Nachfrage. Ihr Wohnraumfonds löst nur die Symptome und lediglich für ein Prozent der Bevölkerung. Für die Mehrheit der Bevölkerung ist der Fonds schädlich, weil erstens haben sie ihn zu finanzieren und zweitens heizt der staatliche Eingriff die Wohnungsmieten weiter an. Sie, die Classe politique, negieren das eigentliche Problem. Es passt nicht in Ihr Weltbild, dass die Nachfrage der Treiber der Kostenexplosion ist. Das unnatürliche Bevölkerungswachstum bringt Randerscheinungen und diese müssen angesprochen werden. So explodieren die Wohnmietpreise von denen, für die Sie heute mit 300 Millionen Franken einen Teil der Symptome beseitigen wollen. Weitere Randerscheinungen sind randvolle Züge, ältere Menschen ohne Sitzmöglichkeiten, verstopfte Strassen, Schleichverkehr im Quartier, schwindende Grünflächen, überfüllte multikulti-Schulhäuser, mehrstündige Wartezeiten in Spitälern, sanierungsbedürftige Sozialwerke, ausrangierte Ü-50er, leersaugende Krankenkassenprämien, schwindelerregende Horizontansichten von Baukränen und ratternde Betonmischer. Das Fazit: Schein und Sein der vorgegaukelten rot-grünen Wohnpolitik. Sie versprechen den Menschen vergünstigte, bezahlbare Wohnungen für alle statt für wenige. Dazu erleichtern Sie jeden Steuerpflichtigen um 1600 Franken, um wenigen Privilegierten zum Glück zu verhelfen. Wohnen mag als Menschenrecht gelten. Ein Menschenrecht auf eine schicke Altstadtwohnung zum Schnäppchenpreis gibt es nicht. Der Wohnbau-Honigtopf und bezahlbare Wohnungen für alle sind der blendende Schein für das eine Prozent. Im Sein befinden sich alle anderen: Du, er, sie und ich, die, die doppelt bestraft werden. Einerseits weil sie die 300 Millionen Franken finanzieren müssen und andererseits, weil die Spirale und somit der eigene Mietzins weiter angeheizt werden.

**Martin Busekros (Grüne):** Zuerst ein Wort zu den quasireligiösen Äusserungen vom rechten Ratsflügel zum freien Markt und zur Spekulation. Der freie Markt hat schlichtweg kein Interesse daran, auch nur eine einzige neue Wohnung zu schaffen. Was er lieber tut, ist, die viel zitierte schicke Altbauwohnung zu sanieren, die Wohnungen leer zu kündigen und dann an Topverdienende zu vermieten. So wird die Gentrifizierung vorangetrieben. Viel Geld wird investiert und keine einzige Wohnung geschaffen, aber viel Geld wird dabei verdient. Wer profitiert? Die Immobilienbesitzenden, das ist ganz klar. Es ist absurd zu sagen, dass die nicht-profitorientierten Wohnbauträger an den hohen Immobi-



lienpreisen schuld seien. Weit weniger als ein Drittel der Wohnungen sind nicht gewinnorientiert. Der Rest ist der sogenannte freie Markt. Warum sollte also der kleinere Teil schuld an den hohen Mietpreisen auf dem freien Markt sein? Der Wohnraumfonds löst nicht alle Probleme, aber ist kein Tropfen auf den heissen Stein. Er ist ein Hebel. Wenn man von einer durchschnittlichen Beitragszahlung von 15 Prozent ausgeht und das mit den 300 Millionen Franken multipliziert, kommt man auf eine Wirkung von 2 Milliarden Franken auf dem Immobilienmarkt. Für 2 Milliarden Franken können so Wohnungen dem spekulativen Markt entzogen und zu bezahlbaren Mieten angeboten werden.

**Isabel Garcia (GLP):** Die GLP diskutierte die Weisung und Anliegen sehr lange und intensiv. Ich will die drei wichtigsten Pro- und Kontra-Argumente erläutern, wegen denen wir uns insgesamt für das Pro-Lager entschieden haben. Aus unserer Sicht steht der Beweis noch aus, dass der Staat immer und überall ein erfolgreicher und effizienter Haus- oder Wohnungsbauer ist. Die Zahlen können wir in Zürich alle vier Jahre in der Berichterstattung zur Wohnbausituation der Stadt nachlesen. Es ist nicht ganz auszuschliessen, dass die zusätzlichen städtischen Gelder die Situation in einem bereits angespannten Immobilienmarkt weiter anheizen. Angesichts der bisherigen Erfahrungen und Zahlen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die auf den ersten Blick imposante Summe von 300 Millionen Franken den erwünschten und notwendigen «Turn around»-Effekt auf dem Wohnungsmarkt nicht in gewünschter Masse realisieren kann. Bei den positiven Punkten, die am Ende unserer Evaluation überwogen, ist zu erwähnen, dass es seit längerer Zeit für gewisse Gesellschaftsschichten und insbesondere das finanzschwächste Drittel der Bevölkerung sehr schwierig ist, eine bezahlbare Wohnung in der Stadt zu finden. Daraus ergibt sich auch für die Grünliberalen ein gewisser Handlungsbedarf, dieser Situation entgegenzuwirken. Ein weiterer Punkt ist die sehr sorgfältig ausgearbeitete Vorlage, die bei der Ausgestaltung der verschiedenen Subventionsfälle differenziert vorgeht. Auch bei den vorgesehenen Abläufen erscheint uns das praxisnah und doch effizient organisiert zu sein. Der zentrale Grund für die Unterstützung der Vorlage ist die Tatsache, dass unser Änderungsantrag, mit dem das Vorhandensein von Belegungsvorschriften vorausgesetzt wird, eine Mehrheit gefunden hat. Damit kann die GLP die zwei wichtigsten Anliegen im Bereich des städtisch geförderten Wohnraums umsetzen und im Wohnraumfonds verankern: Das ist erstens, dass die städtisch geförderten Wohnungen tatsächlich den Bevölkerungsschichten zugutekommen, die heute die grössten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben und man sich nicht gemeinnützigen und damit von der Steuerzahlerin mitfinanzierten Wohnraum schlichtweg erkaufen kann. Das ist für uns zentral. Zweitens ist es für uns sehr wichtig, dass auch die Zielsetzung der Suffizienz und mit den Belegungsvorschriften ein haushälterischer Umgang mit gemeinnützigem Wohnungsraum erfüllt werden kann.

**Hans Dellenbach (FDP):** Ich nehme Bezug auf die Aussage, dass wir Politpopulismus betreiben würden. Ich sagte lediglich, dass die linke Wohnraumpolitik nicht eine Lösung, sondern das Problem ist. Wer das nicht glaubt, soll sich selbst fragen, ob seine Miete in den letzten zwanzig Jahren, seit Links-Grün die Stadt regiert, gestiegen oder gesunken ist. Für die meisten ist es klar. Ein paar wenige hatten Glück, aber für die grosse Mehrheit bringt die linke Wohnbaupolitik steigende Mieten. Wie also müsste eine bessere Wohnraumpolitik aussehen? Das ist nicht einfach und es gibt nicht einen Hebel, den



man umschalten kann. Weil das Problem komplex ist, heisst das aber nicht, dass man das Gegenteil einer Lösung beschliessen und das Problem verschärfen soll. Wenn man an der Neugasse 375 Wohnungen verhindert, dann hilft das definitiv nicht. Einen Vertrag in Wollishofen zu brechen und Wohnland in einen Park umzuwandeln, hilft definitiv nicht. Was müsste man stattdessen tun? Grundsätzlich brauchen wir nicht mehr Wohnraumvergünstigungen, sondern endlich mehr Wohnungen für alle. Es hiess, dass wir nur daran glauben, dass der Markt das richten wird. Das glaube ich, aber nur, wenn man ihn lässt. Der Markt in Zürich ist nicht frei. Es braucht eine Wohnraumoffensive. Es müssen verschiedene Massnahmen getroffen werden und es müssen alle am gleichen Strick ziehen. Wir können es uns nicht mehr länger leisten, Wohnungen zu verhindern. Erstens muss man verdichten. Dass man nur in die Breite verdichtet, geht nicht; man muss vermehrt in die Höhe gehen. Es geht dabei nicht um Hochhäuser, diese haben ihre eigenen Probleme. Es geht darum, dass über die ganze Stadt verteilt ein Stockwerk höher gebaut wird, wo es passt. Die Stadt hat das im Griff und kann das schnell umsetzen. Die FDP reichte dazu im Dezember die Motion GR Nr. 2022/630 ein. Der Stadtrat brauchte zwar nur eine Woche, um die Motion abzulehnen, er nimmt sich jetzt aber sechs Monate Zeit, um eine Begründung dafür zu finden. So geht es nicht. Es heisst immer, in die Höhe zu bauen geht nicht, weil das die Nachbarn stört. Wenn man aber Städte wie Wien oder Hamburg anschaut, wird dort schon lange sechs Stockwerke hoch gebaut, auch in der Innenstadt. Das sind schöne und lebenswerte Städte. Zweitens müssen alle Bauherren gleichwertig behandelt werden. Zürich ist der langsamste Erbauer in der Stadt, sie schafft am wenigsten Wohnungen. Die zweitlangsamste Gruppe von Bauherren sind Genossenschaften. Sie bauen ein wenig schneller. Am schnellsten und am meisten Wohnungen baut der private Sektor. Warum kommt man dann auf die linke Idee, dass man private Bauherren vertreibt und stattdessen langsamere Bauherren bevorzugt? Warum bremst die Stadt private Bauherren, anstatt ihnen zu helfen, schneller zu sein? Wenn man die 300 Millionen Franken aus dem Wohnraumfonds brauchen würde, um allen zu helfen und effektiv neuen Wohnraum zu schaffen, dann könnte man ein Auge zudrücken. Die Stadt braucht in den nächsten zwanzig Jahren zirka 50 000 zusätzliche Wohnungen. Selbstverständlich haben die Genossenschaften Platz. Aber sie werden das Problem nicht lösen. Wir brauchen alle, die bereit sind, in Zürich Wohnungen zu bauen. Zu diesem Thema reichte die FDP die Interpellation GR Nr. 2022/575 ein. Auch dort warten wir auf eine Antwort. Drittens braucht es schnellere Verfahren und weniger Einsprachen. Dabei kann die Stadt nur beschränkt aktiv werden, da vieles beim Kanton oder Bund liegt. Die Lärmvorschriften sind ein grosses Problem; dort könnte die Stadt aktiv werden. Sie könnte rasch Bewilligungsverfahren vereinfachen und beschleunigen. Ich habe im Wahlprogramm der genossenschaftlichen Linkspartei GLP folgende Punkte gefunden: Eigenverantwortung; Staatliche Interventionen haben sich auf das absolut Notwendige zu beschränken; private Initiativen fördern statt staatlich konkurrenzieren; städtische Steuerbelastung ist zu reduzieren; Wohnraum durch Aufzonungen schaffen; Diversität und Durchmischung sichern. Ich suchte lange, ob irgendwo ein Hinweis steht, ob Subventionen von 300 Millionen Franken zum absolut Notwendigsten gehören. Das ist ein klassisches Beispiel für Vetternwirtschaft und teuren Populismus.

**Samuel Balsiger (SVP):** Immer, wenn eine Seite im politischen Zirkus keine Argumente mehr hat, heisst es, dass die andere Seite Populisten seien. Genau so argumentieren



*Sie, wenn man Sie mit den Fakten konfrontiert, dass die Mieten durch die Masseneinwanderung um 40 Prozent angestiegen sind. Es gibt die sehr linkspopulistische Seite <http://mietexplosion-stoppen.ch> der SP, auf der beispielsweise steht, dass die Miete für eine 3-Zimmer-Wohnung in den Jahren 1999–2022 um 47 Prozent stieg. In dieser Zeit kam der Irrsinn der Personenfreizügigkeit und damit, dass unsere Grenzen gegenüber 500 Millionen EU-Bürgern geöffnet wurden, dass wir unser kleines Land von der Masseneinwanderung zertrampeln und in 13 Jahren über eine Million netto ins Land drängen lassen. Das entspricht 454 000 Wohnungen, die beansprucht werden. Natürlich verkleinert sich dann das Angebot. Wenn Sie mir nicht glauben, dann können wir die Zeitungen der letzten Tage lesen. Im Tagesanzeiger, einer rot-grünen Publikation, steht «Wohnungsnot in Zürich. Derzeit stehen so wenige Wohnungen leer wie letztmals 2011». Wir hatten noch nie eine so starke Masseneinwanderung mit über 200 000 Leuten. Im Blick stand gestern «Städter müssen in möblierte Business-Apartments ziehen» und «die Wohnungsnot betrifft zunehmend auch den Schweizer Mittelstand». Im Tagesanzeiger vom letzten November stand «Der Schweiz droht eine Wohnungsnot» und dann der Satz, der die Realität und Logik dahinter darstellt: «Die Nachfrage übersteigt das Angebot immer stärker.» Wenn die Nachfrage stärker als das Angebot ist, dann wird jedes verbleibende Angebot kostbarer und die Preise steigen. Wenn innerhalb von dreizehn Jahren eine Million Leute ins Land drängen, dann kommt es logischerweise zu diesen Schlagzeilen. Diese Fakten können Sie nicht negieren. Der Mittelstand ist immer mehr betroffen, es kommt zum Umdenken. Es kam zu Abstimmungen, die das zeigten, weil die Stadtbevölkerung die Überbauungen nicht mehr mittragen will. Es kommt immer mehr zum Punkt, an dem man sagen muss, dass die SVP recht hatte. Es reicht und es geht so nicht weiter. Was haben Sie von der Masseneinwanderung? Das bürgerliche Land Schweiz ist weltoffen. Wir haben Ausländer immer willkommen geheissen. Sie bereichern die Wirtschaft und die Gesellschaft. Aber was haben Sie davon, wenn wir eine 10-Millionen-Schweiz sind; wenn alles zubetoniert wird; wenn die Preise um 40 Prozent steigen; wenn Sie keinen Platz im Tram haben; wenn überall Stau ist? Es gibt keinen Vorteil. Warum kommen Sie nicht von der Unvernunft ab und sagen, dass sie Einwanderung wollen, dass sie aber kontrolliert erfolgen soll. Es eskaliert und davon profitiert nur die SVP. Wir sagten immer, dass wir die Masseneinwanderung stoppen müssen.*

**Walter Angst (AL):** *Der einzige – katastrophale – Fehler bei der Einführung der Personenfreizügigkeit war, dass man nur den Arbeitsmarkt und nicht auch den Wohnungsmarkt regulierte. Wir waren zu wenig stark, um das durchzusetzen; die Gewerkschaften waren besser unterwegs. Hans Dellenbach (FDP) erzählte die Geschichte, dass die linke Mehrheit die Stadt in den 1990er-Jahren übernahm und seither sei es mit dem Wohnungsmarkt nur noch bachab gegangen. Diese Geschichte kann man auch anders lesen: Bevor die Linke in der Mehrheit war, ging es unter bürgerlicher Mehrheit mit der Stadt bachab. Wir haben das Problem, dass wir den Wohnungsmarkt auch jetzt regulieren und darin intervenieren müssen, damit Menschen in der Stadt wohnen können und nicht dem privaten Markt ausgeliefert sind, der Kapriolen schlägt. Vieles wurde in der letzten Dreiviertelstunde erzählt; der Fonds werde nie zum Fliegen gebracht. Die Realität ist, dass der Stadtrat gerade heute bekannt gab, dass er drei Grundstücke in Witikon gekauft hat und endlich auch dort gemeinnützigen Wohnungsbau realisieren kann. Viel-*



leicht könnte jemand aus der Witiker-Fraktion sagen, dass das wohl die einzige Möglichkeit ist, um den radikalen Umbruch in Witikon, unter dem die Leute leiden, zu bremsen. Das sind konkret wirkende Massnahmen. Es wurde argumentiert, dass man mit den Käufen die Preise in die Höhe treibe. Schauen Sie nach, welche Abschreibungsbeiträge in den letzten drei Jahren getätigt wurden. Es waren alles Preise, die weit unter dem Marktwert lagen. Denn die Verkaufenden waren bereit, Verkäufe zu tätigen, bei denen sie nicht den Maximalgewinn realisieren konnten. Wenn wir 100 000 Franken als Abschreibungsbeitrag geben, dann ist das ein Beitrag für die kommenden Generationen. Sie können den Betrag auf 300 Jahre hinaus abschreiben, denn diese Wohnung wird in Zürich nie mehr verkauft. Das ist eine Investition in die Zukunft, nicht ein Ausgeben von Geld. Wer bezahlt das? Sie erwähnten die portugiesische Putzfrau, die 1500 Franken bezahlt. Die 300 Millionen Franken, die in den Wohnraumfonds investiert werden, sind nur  $\frac{3}{4}$  der budgetierten Grundstücksteuereinnahmen Zürichs im Jahr 2023. Ich habe den Vorschlag gemacht, dass man 50 Prozent der Grundstückgewinnsteuer darin investieren könnte, das würde wie eine Mehrwertabschöpfung funktionieren, die wieder in den Wohnungsbau investiert würde. Der Stadtrat machte einen anderen Vorschlag. Aber kein einziger Steuerfranken wird dafür verwendet, ausser Sie wollen die Steuern senken. Es wurde behauptet, dass die Wohnungen an die falschen Leute gehen. Sie können die Statistiken von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) anschauen: Es ist eine hervorragende, zielgenaue Vermietung. Sie können bei den Genossenschaften nachschauen: Der Wohnflächenverbrauch ist massiv tiefer als bei allen Neubauten, die Sie produzieren. Sie verdichten nicht, Sie «entdichten». Der Wohnraumfonds ist nicht die Lösung aller Probleme. Wir brauchen ein Bündel von Massnahmen. Wenn Sie sagen, wir sollen am gleichen Strick ziehen, dann können wir gleich damit beginnen. Wir können durchaus über eine Aufzonung sprechen, wenn 100 Prozent der Fläche als preisgünstiger Wohnraum realisiert wird. Das nützt allen, es werden mehr Wohnungen geschaffen. Dazu müssten Sie Hand bieten. Wenn wir die Richtplanverdichtung umsetzen, dann muss alles, was ein Grundeigentümer neu erhält, dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Wir müssen auch aufgrund der Klimakatastrophe dafür sorgen, dass weniger abgebrochen wird und mehr Ergänzungsbauten erstellt werden. Das hilft den Menschen, die auch in Zukunft in günstigeren Wohnungen wohnen können.

**Martina Zürcher (FDP):** Ich will beim letzten Punkt des Vorredners, dem Wohnflächenverbrauch, ansetzen. In der Statistik kann man das so lesen. Aber woher kommt das? Wenn ich es richtig in Erinnerung habe, sind beinahe die Hälfte der Haushalte in Zürich Einpersonenhaushalte. Bei den Genossenschaften sind es vorwiegend grössere und Familienwohnungen. Das bedeutet automatisch einen viel tieferen Flächenverbrauch pro Person im Vergleich zum Einpersonenhaushalt. Ich selbst wohne bei Privaten zu dritt auf 65 Quadratmetern zur Miete. Das ist deutlich unter dem Schnitt der Genossenschaften. Seit Ende 2011, als die Bevölkerung dem Drittelsziel zustimmte, sind rund 20 000 zusätzliche Wohnungen – im Angebot – entstanden. So kann der Preis gesenkt werden, wenn man das Gesetz von Angebot und Nachfrage versteht. Von den rund 20 000 zusätzlichen Wohnungen bauten Stadt und Genossenschaften nur rund einen Drittel. Die anderen zwei Drittel wurden von Privaten gebaut. An dieser Stelle erinnere ich an das Votum von Martin Busekros (Grüne), der sagte, dass es das nicht gebe.



*Wenn sie die bestehenden Wohnungen vergünstigen wollen, dann haben Sie schlichtweg mehr Bewerberinnen und Bewerber pro Wohnung. Sie dürfen nicht vergessen, dass die Welt an der Stadtgrenze nicht aufhört. Vierzehn Gemeinden von A wie Adliswil bis Z wie Zollikon grenzen an die Stadt. In diesen angrenzenden Gemeinden wohnen 200 000 Personen. Wenn Sie mehr Wohnungen beispielsweise mit dem Wohnraumfonds künstlich vergünstigen, dann konkurrenziert das Angebot mit den umliegenden Gemeinden. Sie haben dann noch mehr Teilnehmerinnen und Teilnehmer an der Wohnlotterie. Am Anfang der Debatte lachte der Mehrheitssprecher über die FDP-Motion, die ein zusätzliches Stockwerk fordert. Es gibt rund 55 000 Gebäude. Wenn nur ein Drittel davon um ein Stockwerk erhöht wird, sind das 18 000 zusätzliche Stockwerke. Da gibt es nichts zu lachen.*

**Florian Utz (SP):** *Ich will auf zwei Slogans von Hans Dellenbach (FDP) eingehen. Das Argument, dass nur ein Prozent der Bevölkerung profitiert, ist aus drei Gründen nicht ganz richtig. Erstens, weil es um die Anfangsdotation des Fonds geht. Zweitens wird es auch mit der Anfangsdotation von 100 000 Franken – ich gehe davon aus, dass es pro Wohnung weniger sein wird – deutlich mehr als ein Prozent bei einem Wohnungsbestand von 200 000 Wohnungen sein. Drittens sind quartierübliche Vergleichsmieten für den erlaubten Mietzins der übrigen Wohnungen relevant. Darum profitieren viel mehr Menschen davon, als nur jene, die in einer dank dem Wohnraumfonds bezahlbaren Wohnung leben können. Hans Dellenbach (FDP) hat nicht ganz unrecht, dass der Wohnraumfonds für sich allein das Problem nicht lösen kann. Er ist ein grosser Mosaikstein; ein Teil der Lösung, aber nicht das einzige Element. Es braucht weitere Lösungsansätze und eine klare Kaufstrategie, die vom Stadtrat nun aufgegleist wurde. Es braucht selbstverständlich weiterhin die Abschreibungsbeiträge für die PWG. Die PWG wuchs mit den Abschreibungsbeiträgen von null auf zweitausend Wohnungen. Davon profitieren sehr viele Menschen direkt. Es braucht auch weitere Massnahmen wie beispielsweise Kapitalerhöhungen für die Stiftungen und bei den Alterswohnungen eine klare Strategie. Hans Dellenbach (FDP) sagte, es brauche nicht mehr Subventionen, es brauche mehr Wohnungen. Schauen wir doch, wie teuer eine Wohnung ist, die von Gewinnorientierten geschaffen wird. Die Stadt weist das statistisch genau aus. Eine neue 4-Zimmer-Wohnung kostet im Durchschnitt 3671 Franken bei Gewinnorientierten und 1738 Franken bei Gemeinnützigen. Ungefähr die Hälfte der Mieten, die die Gewinnorientierten bei Neubauten einnehmen, entspricht dem Gewinn. Auch dieses Beispiel zeigt, dass die Politik, dass mehr den Gewinnorientierten überlassen wird, nicht aufgeht und sich zum Nachteil der Bevölkerung auswirkt. Die Bevölkerung hat nichts davon, wenn die Wohnungen teurer und sich weniger Leute bewerben würden. Das Problem ist, dass sich der Mittelstand die durchschnittlich 3671 Franken nicht mehr leisten kann. Darum darf es nicht auf diesem Weg weitergehen. Wir brauchen bezahlbare Wohnungen für alle, auch für den Mittelstand, und machen mit dem Wohnraumfonds einen wichtigen Schritt.*

**Samuel Balsiger (SVP):** *«Endlich günstige Wohnungen» lautet der Slogan der SP. Wenn man seit drei Jahrzehnten in der Verantwortung ist, dann macht es Sinn zu überprüfen, was man erreicht hat. Was kommt nach dem Kassensturz raus? Die SP sagt auf*



*ihrer linkspopulistischen Seite, dass die Preise seit dem Jahr 1999 um 47 Prozent gestiegen seien. Wenn man wie die SVP die Zahlen genau anschaut, kann man sagen, dass die Mieten um 40 Prozent gestiegen sind. Wo sind die günstigen Wohnungen? Was haben Sie in den letzten zwanzig Jahren erreicht? Wo sind Ihre Erfolge? Jetzt sagen Sie, dass Sie den Wohnbaufonds haben und damit alles gut kommt. Es kommt aber überhaupt nichts gut, wenn weitere 100 000 Menschen in die Stadt drängen; wenn wir kurz vor einer 9-Millionen-Schweiz stehen und bald in einer 10-Millionen-Schweiz leben. Alles, was Sie anbieten können, ist eine Horrorvorstellung. Sie wollen hunderte Millionen Franken an Steuergeldern verschwenden. Die FDP will das Einsprache-Recht kürzen. Das heisst, dass den Menschen Grundrechte weggenommen werden sollen und dass sie sich nicht mehr wehren können, wenn vor ihrem Haus ein riesiger Klotz gebaut wird. Das ist die Antwort der FDP auf die Masseneinwanderung. Alles soll zubetoniert, überall sollen Hochhäuser gebaut werden. Ist das eine Stadt, in der Sie wohnen wollen? Ganz viele Menschen sagen dazu Nein. Wollen Sie tatsächlich überall Hochhäuser und den Leuten zumuten, dass vor ihrer Türe jahrelang gebaut wird? Ist es Lebensqualität, wenn jedes Gebäude um ein Stockwerk aufgezont wird und die Menschen im Haus während Monaten oder Jahren im Bauschutt leben müssen? Ist das ihre Stadt? Ich verstehe nicht, warum Sie nicht einsehen, dass es so nicht weitergehen kann. Die Schweiz hat nicht unendlich Land wie die USA. Der grösste Teil der Schweiz besteht aus Bergen. Der Platz ist beschränkt und Zürich wird nicht grösser. Jeder Ausländer, der einen Fuss in die Stadt setzt, nimmt der bisherigen, angestammten Bevölkerung – ob das Ausländer oder Schweizer sind – etwas weg. Die Mieten und Krankenkassenprämien steigen, Grünflächen verschwinden, es hat keinen Platz, keine Parkplätze, Dichtestress. Was bringt Ihnen das? Sie sind in ihrer Ideologie gefangen. Der Normalbürger ausserhalb Ihrer Politblase hat mit diesem Teufelskreis nichts zu tun. Der Moment wird kommen, in dem die SVP auch in der Stadt massiv zulegen wird, das kann ich Ihnen versprechen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Für mich ist es kein Jahrzehnt-Geschäft, sondern eine 20-jährige Geschichte. Es war bereits ein Anliegen, als ich frisch in den Gemeinderat kam; nur musste man warten, bis das Gemeindegesetz die Grundlage schuf. Es freut mich, dass die Vorlage als «ein gut austariertes Regelwerk» bezeichnet wurde. Sie dürfen sich aber keine Illusionen machen. Der vorgelegte Wohnraumfonds, der gut dotiert ist, wird keine Wunder bewirken. Solange wir Hochkonjunktur haben, solange die Stadt attraktiv ist und solange wir Zuwanderung haben, wird es einen Überhang geben. Das ist unbestreitbar. Der Wohnraumfonds leistet einen Beitrag, damit wir günstigen Wohnraum für die Zielgruppe anbieten können, wie es die Gemeindeordnung vorsieht. Wenn ich höre, dass die rot-grüne Wohnpolitik versagt habe, dann denke ich an die heutige Titelseite des Blicks: «Wohnungsnot». Keine einzige Politikerin und kein Politiker kommen zu Wort. Die Aussage ist ganz klar, dass das Thema auch in der Agglomeration aktuell ist, wo keine rot-grünen Mehrheiten herrschen. Es ist eine Frage des Wirtschaftswachstums und der Zuwanderung. Weshalb will die SVP dann tiefere Steuern für Unternehmen, noch mehr Unternehmen in die Schweiz locken und das Wirtschaftswachstum anheizen? Unternehmen brauchen Arbeitskräfte; das ist Ihr Widerspruch. Der Aussage, dass nur Rot-Grüne in Genossenschaften lebten, entgegne ich zum dritten Mal das Gleiche:*



*Eine Umfrage von Investoren bei der Fussballstadion-Abstimmung stellte die Frage, ob befürwortet wird, dass bei städtischen Grossprojekten 50 Prozent gemeinnütziger Wohnbau entsteht. Es waren die SVP-Wähler, die am häufigsten Ja sagten. Es sind auch ihre Leute mit geringerem Einkommen, die in gemeinnützigen Wohnungen leben. Ich stimme der FDP zu, dass der Fall Neugasse bedauerlich ist. Dort wären zusätzliche günstige Wohnungen entstanden. Ich stimme aber nicht zu, dass der angeblich freie Markt die Lösung sei. In Zürich, wo die meisten Parzellen verbaut sind, führt eine grössere Ausnutzung in der Regel zu einem Ersatzneubau. Dieser bietet vielleicht zwei zusätzliche Wohnungen an, aber statt 1500 Franken kosten die neuen Wohnungen 3000 Franken. Die FDP hat bis heute nicht gemerkt, dass die Erneuerungsquote dazu führt, dass die günstigeren Wohnungen verschwinden und dass auch Ihre Wähler feststellen, dass die Mehrproduktion nur zu mehr teuren Wohnungen führt. Die Wohnungen werden nicht verlost; das wissen Sie. Wir machen eine Vorauswahl per Los. Am Ende schauen die LSZ-Mitarbeiter jeden einzelnen Bewerber genau an. Die FDP weiss, dass wir das Lossystem einführen, weil vor dem Jahr 2013 Wohnungen direkt vergeben wurden. Der Wohnraumfonds hat eine klare Stossrichtung, aber setzt auch Limiten. Gleichzeitig hat das Ganze einen Spielraum. Wir sind froh, dass die Kommission und das Parlament nicht jedes Detail geregelt haben wollten. Der Wohnraumfonds wird keine Wunder bewirken, aber einen Beitrag zu den Zielsetzungen der Gemeindeordnung leisten.*

Änderungsantrag zu Dispositivpunkt B1

Art. 10 «Private Wohnbauträgerschaften» Abs. 1 lit. e

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 10 Abs. 1 lit. e:

- e. ein Vermietungsreglement, das durch transparente Vergaberegeln sowie einen ausreichend offenen Zugang eine gute und sozial durchmischte Belegung durch Bewohnerinnen und Bewohner, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen, sicherstellt und bezogen auf die Liegenschaft, für die ein Beitrag beantragt wird, Belegungsvorschriften festlegt;

Zustimmung: Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Referentin; Präsident Luca Maggi (Grüne), Ivo Bieri (SP), Judith Boppart (SP), Martin Busekros (Grüne), Hans Dellenbach (FDP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Martin Götzl (SVP), Serap Kahrman (GLP), Patrik Maillard (AL), Christian Traber (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.





Damit ist beschlossen:

Die Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF) ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

**Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF)**  
vom...

*Der Gemeinderat*

gestützt auf § 14a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 16. März 2022<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

### 1. Teil Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Art. 1 <sup>1</sup> Die Stadt setzt sich für die Erhaltung und Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen ein.

<sup>2</sup> Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften bis zum Erreichen eines Anteils von einem Drittel an allen Mietwohnungen auf Stadtgebiet stetig erhöht.

<sup>3</sup> Sie führt zur Unterstützung dieses Zwecks einen Wohnraumfonds nach § 14a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung.

Gegenstand

Art. 2 Diese Verordnung regelt:

- a. die Fondsspeisung;
- b. den Kreis der Beitragsberechtigten;
- c. die Voraussetzungen und den Umfang der Beiträge;
- d. die Zuständigkeiten;
- e. das Verfahren.

Geltungsbereich  
a. Beiträge für preisgünstige Wohnungen

Art. 3 <sup>1</sup> Diese Verordnung gilt für die Ausrichtung von Beiträgen (Abschreibungs- oder Investitionsbeiträge) aus dem Wohnraumfonds an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften in der Stadt Zürich.

<sup>2</sup> Beiträge werden ausgerichtet für:

- a. den Erwerb von Wohnbaugrundstücken und Wohnliegenschaften;
- b. den Bau und die Erneuerung von Mietwohnungen.

<sup>3</sup> Die Beiträge sind, vorbehältlich der Pflichten gemäss Art. 31, nicht rückzahlungspflichtig.

b. zusätzliche Leistungen für subventionierte Wohnungen

Art. 4 <sup>1</sup> Diese Verordnung gilt nicht für die Ausrichtung zusätzlicher Leistungen zur gezielten Verbilligung von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen.

<sup>2</sup> Die gezielte Verbilligung richtet sich nach den speziellen städtischen, kantonalen und eidgenössischen Erlassen für subventionierte Wohnungen.

Fondsmittel  
a. Äufnung

Art. 5 <sup>1</sup> Die Äufnung des Fonds erfolgt durch:

<sup>1</sup> LS 841

<sup>2</sup> STRB Nr. 225 vom 16. März 2022.



- a. Anfangsdotation gemäss Beschluss der Stimmberechtigten;
  - b. Fondszuweisungen zulasten der durch die Stimmberechtigten bewilligten Rahmenkredite;
  - c. Beitragsrückzahlungen bei Zweckentfremdung.
- <sup>2</sup> Über periodische oder ereignisbezogene Fondszuweisungen gemäss Abs. 1 lit. b entscheidet der Gemeinderat; er berücksichtigt dabei den Zustand und die Entwicklung des städtischen Finanzhaushalts.
- <sup>3</sup> Weist die städtische Rechnung einen Bilanzfehlbetrag auf, findet keine Fondszuweisung gemäss Abs. 1 lit. b statt.
- b. Begrenzung      Art. 6 <sup>1</sup> Erreicht der Fondsbestand auf Ende eines Rechnungsjahres 200 Millionen Franken, darf sich der Bestand nicht weiter erhöhen.  
<sup>2</sup> Bei der Festlegung der weiteren Einlagen ist diese Begrenzung zu berücksichtigen.
- c. Minimalbestand und Verzinsung      Art. 7 <sup>1</sup> Der Fonds darf keinen negativen Bestand aufweisen.  
<sup>2</sup> Der Fondsbestand wird nicht verzinst.
- Anspruch      Art. 8 Es besteht kein Anspruch auf Ausrichtung von Beiträgen.
- 2. Teil Beitragsberechtigung**
- I. Personen**
- Juristische Personen      Art. 9 <sup>1</sup> Beitragsberechtigt sind gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die als juristische Personen organisiert sind, insbesondere:
- a. als öffentliche Wohnbauträgerschaften:
    - 1. die Stadt als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus,
    - 2. die städtischen Wohnbaustiftungen;
  - b. als private Wohnbauträgerschaften:
    - 1. Wohnbaugenossenschaften,
    - 2. Wohnbaustiftungen,
    - 3. gemeinnützige Aktiengesellschaften,
    - 4. Vereine.
- <sup>2</sup> An Privatpersonen und Gesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit werden keine Beiträge ausgerichtet.
- Private Wohnbauträgerschaften      Art. 10 <sup>1</sup> Beitragsberechtigte private Wohnbauträgerschaften qualifizieren sich durch:
- a. die Ausrichtung des Trägerschaftszwecks auf die dauerhafte Bereitstellung von Wohnraum zu finanziellen Bedingungen, die für breite Bevölkerungsschichten tragbar sind;
  - b. den dauernden Verzicht auf Gewinnabsicht und Gewinnausschüttung;
  - c. die Verpflichtung, das nach Rückleistung der einbezahlten Anteile verbleibende Vermögen im Fall ihrer Auflösung einer im gleichen Sinne tätigen Trägerschaft zuzuwenden;
  - d. die Verpflichtung, ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss anerkannten Grundsätzen der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträgerschaften zu bewirtschaften und zu vermieten;



- e. ein Vermietungsreglement, das durch transparente Vergaberegeln sowie einen ausreichend offenen Zugang eine gute und sozial durchmischte Belegung durch Bewohnerinnen und Bewohner, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen, sicherstellt und bezogen auf die Liegenschaft, für die ein Beitrag beantragt wird, Belegungsvorschriften festlegt;
- f. ein Abordnungsrecht der Stadt in den Vorstand oder Stiftungsrat im Beitragsfall.

<sup>2</sup> Bei Wohnbauträgerschaften mit einer im öffentlichen Interesse stehenden Ausrichtung auf Menschen mit besonderen Bedürfnissen kann vom Erfordernis der sozialen Durchmischung gemäss Abs. 1 lit. e abgewichen werden.

Öffentliche Wohnbauträgerschaften

Art. 11 Bei beitragsberechtigten öffentlichen Wohnbauträgerschaften richten sich die wohnpolitischen Zielsetzungen sowie die Vorgaben zur Bewirtschaftung und Vermietung nach:

- a. den trägerschaftsspezifischen Bestimmungen in Gemeindeerlassen;
- b. den gestützt auf lit. a beschlossenen Reglementen und Richtlinien.

## II. Vorhaben

### A. Erwerb von Baugrundstücken

Beitragsvoraussetzungen

Art. 12 <sup>1</sup> Beiträge können ausgerichtet werden an den Erwerb von:

- a. unbebauten Grundstücken;
- b. bebauten Grundstücken mit bedeutendem Wohnbauentwicklungspotenzial.

<sup>2</sup> Die Beitragsausrichtung setzt voraus, dass:

- a. auf dem Grundstück eine überwiegende Wohnnutzung baurechtlich zulässig ist oder sich die baurechtliche Zulässigkeit in absehbarer Zeit erwirken lässt;
- b. die Fläche des Grundstücks für sich allein die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht oder sich durch den Zugang ein bedeutender Arrondierungseffekt ergibt;
- c. keine Umstände bekannt sind, die den Beginn der Realisierung preisgünstiger Wohnungen innert zehn Jahren ab Erwerb grundsätzlich ausschliessen;
- d. sich das Wohnbauvorhaben auf dem erworbenen oder arrondierten Grundstück bezüglich Erstellungskosten im Grundsatz an den Voraussetzungen gemäss Art. 18 Abs. 4 orientiert;
- e. das langfristige durchschnittliche Mietpreisniveau nach Kostenmiete bei den Wohnbauvorhaben gemäss lit. d unter Berücksichtigung aller Beiträge nach dieser Verordnung sowie eigener Leistungen der Wohnbauträgerschaft mindestens unterhalb des Medians der Mietpreise im betroffenen Stadtkreis und in der gesamten Stadt liegt;
- f. für die Auswahl der Architekturleistungen zur Umsetzung der Wohnbauvorhaben gemäss lit. d ein adäquates Konkurrenzverfahren durchgeführt wird.

<sup>3</sup> Auf die Voraussetzung gemäss Abs. 2 lit. c. kann verzichtet werden, wenn der Erwerb zur Hauptsache der Arrondierung im Hinblick auf ein späteres Projekt dient.

<sup>4</sup> Auf die Voraussetzung gemäss Abs. 2 lit. f. kann verzichtet werden, wenn die veräussernde Partei die Übernahme einer bereits erfolgten Auswahl verlangt.



Beitragsrahmen	<p>Art. 13 <sup>1</sup> Der Entscheid über die Beitragsausrichtung erfolgt durch:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>den Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen bis maximal zehn Millionen Franken pro Fall;</li><li>den Gemeinderat in allen übrigen Fällen.</li></ol> <p><sup>2</sup> Der nach Berücksichtigung der Beiträge resultierende Landwert darf den Landwert gemäss Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken<sup>3</sup> nicht unterschreiten.</p>
Beitragsbemessung	<p>Art. 14 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt;</li><li>das Verhältnis des Beitrags zum Volumen der entstehenden preisgünstigen Wohnungen (Beitrag zum Drittelsziel);</li><li>das Verhältnis des Beitrags zum resultierenden Mietpreisniveau der Wohnungen;</li><li>der Umfang der in Aussicht stehenden Flächen unter adäquater Berücksichtigung der objektspezifischen Verhältnisse für:<ol style="list-style-type: none"><li>den subventionierten Wohnungsbau,</li><li>Wohnangebote des Sozialdepartements,</li><li>quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse.</li></ol></li></ol>
Beitragsvoraussetzungen	<p><b>B. Erwerb von Mietwohnungen</b></p> <p>Art. 15 <sup>1</sup> Beiträge können ausgerichtet werden an den Erwerb ganzer Liegenschaften, wenn diese überwiegend dem Wohnen dienen.</p> <p><sup>2</sup> Die Beitragsausrichtung setzt voraus, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>die Liegenschaft eine Gesamtnettowohnfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> umfasst oder sich durch den Zugang der Liegenschaft bedeutende Arrondierungseffekte oder Entwicklungsmöglichkeiten ergeben;</li><li>das langfristige durchschnittliche Mietpreisniveau nach Kostenmiete in der erworbenen oder arrondierten Liegenschaft unter Berücksichtigung aller Beiträge nach dieser Verordnung sowie eigener Leistungen der Wohnbauträgerschaft mindestens unterhalb des Medians der Mietpreise im betroffenen Stadtkreis und in der gesamten Stadt liegt.</li></ol>
Beitragsrahmen	<p>Art. 16 Der Entscheid über die Beitragsausrichtung erfolgt durch:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>den Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen bis zwanzig Prozent des Erwerbspreises und maximal zehn Millionen Franken pro Fall;</li><li>den Gemeinderat in allen übrigen Fällen.</li></ol>
Beitragsbemessung	<p>Art. 17 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt;</li><li>das Verhältnis des Beitrags zum Volumen der im Bestand gesicherten oder in absehbarer Zeit realisierbaren preisgünstigen Wohnungen (Beitrag zum Drittelsziel);</li><li>das Verhältnis des Beitrags zum resultierenden Mietpreisniveau der Wohnungen;</li></ol>

<sup>3</sup> Richtlinien 65, STRB Nr. 3251/1965 und seitherige Anpassungen.



- d. der Anteil der Gewerbeflächen an der gesamten Bruttogeschossfläche.

### C. Bau von Mietwohnungen

Beitragsvoraussetzungen

Art. 18 <sup>1</sup> Beiträge können ausgerichtet werden an Neu-, Ersatzneu-, Erweiterungs- und Umnutzungsbauvorhaben, wenn zusätzliche Kosten für bauliche Massnahmen entstehen, die nicht:

- a. in den Erstellungskostenvorgaben gemäss kantonaler Wohnbauförderung berücksichtigt sind;
- b. durch anderweitig erhältliche Förderbeiträge abgedeckt werden.

<sup>2</sup> Die Beitragsausrichtung setzt voraus, dass diese baulichen Massnahmen der Erfüllung einer im breiten öffentlichen, ökologischen oder sozialen Interesse stehenden Zielsetzung dienen.

<sup>3</sup> Unter diese Zielsetzung fallen insbesondere zusätzliche Kosten aus den Bereichen:

- a. adäquate Verdichtung oder haushälterischer Umgang mit Boden;
- b. Hitzeminderung und Verbesserung des Stadtklimas;
- c. Klimaschutz (netto null);
- d. Biodiversität;
- e. Denkmalschutz und Archäologie;
- f. Städtebau und Ortsbildschutz;
- g. Schadstoffe;
- h. Erschwernisse bei Baugrund oder Grundstückbereitstellung;
- i. Etappierung oder Bauen in bewohntem Zustand.

<sup>4</sup> Beitragsberechtigte Bauvorhaben haben, nach Abzug der Beiträge gemäss Abs. 1–3, im Grundsatz die Erstellungskostenvorgaben gemäss Wohnbauförderungsverordnung<sup>4</sup> einzuhalten.

<sup>5</sup> Beiträge an Ersatzneu-, Erweiterungs- und Umnutzungsbauvorhaben werden nur ausgerichtet, wenn ein sozial verträglicher Umgang mit der bestehenden Mieterschaft sichergestellt ist.

Beitragsrahmen

Art. 19 Der Entscheid über die Beitragsausrichtung erfolgt:

- a. durch den Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen im Umfang bis zwanzig Prozent der pauschalierten Erstellungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung<sup>5</sup> und maximal zehn Millionen Franken pro Fall;
- b. durch den Gemeinderat in allen übrigen Fällen.

Beitragsbemessung

Art. 20 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:

- a. die tatsächlichen Kosten gemäss Art. 18 Abs. 1–3;
- b. das Verhältnis des Beitrags zum Volumen der realisierbaren preisgünstigen Wohnungen (Beitrag zum Drittelsziel);
- c. das Verhältnis des Beitrags zum realisierbaren Mietpreisniveau;
- e. der Umfang der entstehenden Flächen unter adäquater Berücksichtigung der objektspezifischen Verhältnisse für:
  1. den subventionierten Wohnungsbau,

<sup>4</sup> vom 1. Juni 2005, WBFV, LS 841.1.

<sup>5</sup> vom 1. Juni 2005, WBFV, LS 841.1.



2. Wohnangebote des Sozialdepartements,
3. quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse.

#### **D. Erneuerung erworbener Liegenschaften und von Bestandesliegenschaften**

Erworbene Liegenschaften

Art. 21 <sup>1</sup> Beiträge können ausgerichtet werden an die Erneuerung von Liegenschaften, die überwiegend dem Wohnen dienen und in den letzten fünfzehn Jahren erworben worden sind.

<sup>2</sup> Die Frist von fünfzehn Jahren umfasst die Zeitspanne zwischen Eigentumsübertragung und Baubeginn; in begründeten Fällen kann sie durch die für die Beitragsausrichtung zuständige Instanz erstreckt werden.

<sup>3</sup> Voraussetzungen, Beitragsrahmen und Bemessungskriterien richten sich nach den Bestimmungen über Beiträge an den Erwerb von Mietwohnungen gemäss Art. 15–17.

<sup>4</sup> Zur Bestimmung der Genehmigungszuständigkeit gemäss Art. 16 werden die Beiträge für den Erwerb und die Erneuerung zusammengerechnet.

Bestandesliegenschaften  
a. Beitragsvoraussetzungen

Art. 22 <sup>1</sup> Beiträge können ausgerichtet werden an die Erneuerung von Wohnliegenschaften, wenn zusätzliche Kosten für bauliche Massnahmen entstehen, die nicht:

- a. in den Erneuerungskostenvorgaben gemäss kantonalen Wohnbauförderung berücksichtigt sind;
- b. durch anderweitig erhältliche Förderbeiträge abgedeckt werden.

<sup>2</sup> Die Beitragsausrichtung setzt voraus, dass:

- a. singemäss die Voraussetzungen gemäss Art. 18 Abs. 1–4 erfüllt sind;
- b. der Erneuerungsbedarf im vorgesehenen Umfang und die Umsetzung zum beabsichtigten Zeitpunkt aus fachlicher Sicht angezeigt sind.

<sup>3</sup> Beiträge an Erneuerungen im unbewohnten Zustand werden nur ausgerichtet, wenn ein sozial verträglicher Umgang mit der bestehenden Mieterschaft sichergestellt ist.

b. Beitragsrahmen

Art. 23 Der Entscheid über die Beitragsausrichtung erfolgt:

- a. durch den Stadtrat oder die von ihm bezeichnete Organisationseinheit bei Beiträgen im Umfang bis zwanzig Prozent der pauschalierten Erneuerungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung<sup>6</sup> und maximal zehn Millionen Franken pro Fall;
- b. durch den Gemeinderat in allen übrigen Fällen.

Beitragsbemessung

Art. 24 Bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge werden insbesondere berücksichtigt:

- a. die tatsächlichen Kosten gemäss Art. 22 Abs. 1 und 2;
- b. das Verhältnis des Beitrags zum Volumen der im Bestand gesicherten preisgünstigen Wohnungen;
- c. das Verhältnis des Beitrags zum realisierbaren Mietpreisniveau;
- d. der Umfang der erhalten bleibenden oder neu entstehenden Flächen unter adäquater Berücksichtigung der objektspezifischen Verhältnisse für:
  1. den subventionierten Wohnungsbau,

<sup>6</sup> vom 1. Juni 2005, WBFV, LS 841.1.



2. Wohnangebote des Sozialdepartements,
3. quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse.

### III. Beitragskoordination

Baulanderwerb und Mietwohnungsbau	Art. 25 Beiträge an den Erwerb von Baugrundstücken und Beiträge an den Bau von Mietwohnungen können nebeneinander ausgerichtet werden.
Mietwohnungsbau auf Baurechtsland	Art. 26 Beiträge an den Bau und die Erneuerung von Mietwohnungen können auch ausgerichtet werden, wenn das Bau- oder Erneuerungsvorhaben auf städtischem Baurechtsland stattfindet.
Mietwohnungserwerb und Mietwohnungserneuerung	Art. 27 Die Koordination der Beiträge an den Erwerb von Mietwohnungen und an die Erneuerung erworbener Mietwohnungen richtet sich nach Art. 21.
Baurechtsabgabe nach Erwerb durch die Stadt	Art. 28 Wird ein Baugrundstück durch die Stadt erworben und im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abgegeben, richten sich die Konditionen nach den geltenden Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken <sup>7</sup> .
Wohnraumfondsbeiträge und Subventionierung	Art. 29 Beiträge aus dem Wohnraumfonds und Leistungen für subventionierte Wohnungen gemäss Art. 4 können nebeneinander ausgerichtet werden.
Zweckerhaltungspflicht	<p><b>3. Teil Zweckerhaltung und Sicherungsmittel</b></p> Art. 30 <sup>1</sup> Die ausgerichteten Beiträge müssen verwendet werden:
	<ol style="list-style-type: none"><li>a. ihrem Zweck entsprechend;</li><li>b. unter Einhaltung der Beitragsvoraussetzungen gemäss dieser Verordnung;</li><li>c. unter den für die Ausrichtung im Einzelfall zusätzlich festgelegten Bedingungen und Auflagen.</li></ol>
	<sup>2</sup> Einzelheiten werden in einer Beitragsvereinbarung festgelegt.
Sicherungsmittel	Art. 31 <sup>1</sup> Die Vollzugsstelle sorgt für eine ausreichende obligatorische und dingliche Sicherung der zweck- und beitragskonformen Umsetzung und Verwendung der mit Beiträgen unterstützten Vorhaben und Objekte.
	<sup>2</sup> Sie berücksichtigt bei der Wahl der Sicherungsmittel:
	<ol style="list-style-type: none"><li>a. die Höhe des auszurichtenden Beitrags;</li><li>b. die berechtigten Sicherheitsbedürfnisse der weiteren für die Realisierung des Vorhabens notwendigen oder dienlichen Förder- und Finanzierungsinstrumente.</li></ol>
	<sup>3</sup> Bei den beitragsberechtigten öffentlichen Wohnbauträgerschaften kann auf eine Sicherung gemäss Abs. 1 verzichtet werden.
Folgen der Zweckentfremdung	Art. 32 <sup>1</sup> Die Beiträge werden widerrufen oder zurückgefordert, wenn sie:
	<ol style="list-style-type: none"><li>a. zu Unrecht zugesagt oder ausbezahlt worden sind;</li><li>b. eine nachträgliche Zweckentfremdung vorliegt;</li><li>c. ein Verstoß gegen vereinbarte Auflagen oder Bedingungen stattgefunden hat.</li></ol>

<sup>7</sup> Richtlinien 65, STRB Nr. 3251/1965 und seitherige Anpassungen.



<sup>2</sup> Die Stadt kann anstelle der Beitragsrückzahlung die mit Beiträgen geförderten Objekte zum Selbstkostenpreis übernehmen, wenn dies vereinbart wurde.

<sup>3</sup> Die Stadt kann die Rückzahlung reduzieren oder erlassen, wenn die nachträgliche Zweckentfremdung oder ein Verstoss gegen vereinbarte Auflagen und Bedingungen:

- a. im öffentlichen Interesse liegt; und
- b. im Einvernehmen mit der für die Beitragsausrichtung zuständigen Instanz erfolgt.

Verwendung von Rückzahlungen

Art. 33 Rückzahlungen fliessen in den Wohnraumfonds.

#### 4. Teil Schlussbestimmungen

Verfahren

Art. 34 Der Stadtrat bestimmt die für den Vollzug dieser Verordnung zuständige Organisationseinheit.

a. Vollzugsstelle

b. Beitragsgesuche

Art. 35 Für die Gesuchsbeurteilung kann eine nach einheitlichen Vorgaben erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorausgesetzt werden.

c. Verfahrenskosten

Art. 36 <sup>1</sup> Die Gesuchstellenden tragen den Aufwand für die ausreichende Dokumentation des Beitragsgesuchs.

<sup>2</sup> Für die Verfahrensführung durch die Vollzugsstelle, den Beizug von Fachpersonen und den Einsatz von Fachgremien werden den Gesuchstellenden keine Kosten auferlegt.

<sup>3</sup> Die Kosten für den Beizug von Fachpersonen und den Einsatz von Fachgremien können dem Wohnraumfonds belastet werden.

Mietzinskontrolle

Art. 37 Die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse von Wohnräumen, deren Erwerb oder Erstellung mit Beiträgen aus dem Wohnraumfonds unterstützt wurden, richten sich:

- a. bei privaten Wohnbauträgerschaften sinngemäss nach dem Mietzinsreglement<sup>8</sup> (behördliche Mietzinskontrolle);
- b. bei öffentlichen Wohnbauträgerschaften nach den dafür anwendbaren trügerschaftsspezifischen Rechtsgrundlagen.

Offenlegung

Art. 38 <sup>1</sup> Bestand und Bestandesrechnung des Wohnraumfonds werden im Eigenkapitalnachweis im Anhang der Jahresrechnung abgebildet.

<sup>2</sup> Im Anhang der Jahresrechnung wird überdies über die Verwendung der Fondsmittel Rechenschaft abgelegt.

<sup>3</sup> Die Abrechnung gemäss Abs. 2 umfasst insbesondere eine Übersicht über die gewährten Beiträge und deren Zweckbestimmung.

Berichterstattung

Art. 39 Der Stadtrat veröffentlicht in seinem Geschäftsbericht und in seiner Berichterstattung gemäss Art. 19 GO regelmässig Informationen zur Entwicklung des Wohnraumfonds und dem damit verbundenen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzung gemäss Art. 18 Abs. 4 GO (Drittelsziel).

---

<sup>8</sup> vom 19. Juni 1996, AS 841.150.





25 / 27

Übergangsbestimmungen a. erstmalige Ausrichtung von Erwerbsbeiträgen	Art. 40 <sup>1</sup> Beiträge an den Erwerb von Baugrundstücken gemäss Art. 12–14 und an den Erwerb von Mietwohnungen gemäss Art. 15–17 können nur für nach Inkrafttreten dieser Verordnung erworbene Objekte beantragt und gesprochen werden. <sup>2</sup> Bei Beiträgen an den Erwerb von Baugrundstücken oder Mietwohnungen durch die Stadt als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus gilt die Widmung für den öffentlichen Zweck als Erwerbszeitpunkt gemäss Abs. 1.
b. erstmalige Ausrichtung von Baubeiträgen	Art. 41 Beiträge an den Bau von Mietwohnungen gemäss Art. 18–20 oder an die Erneuerung von Liegenschaften gemäss Art. 21–24 können nur für Projekte beantragt und gesprochen werden, die noch nicht in der Realisierungsphase sind.
Inkrafttreten	Art. 42 Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat

**1337. 2022/86**

**Weisung vom 16.03.2022:**

**Städtischer Wohnraumfonds, Teilrevision Gemeindeordnung**

Antrag des Stadtrats

Zuhanden der Gemeinde:

Die Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) vom 13. Juni 2021 wird wie folgt geändert:

Art. 54      Rechtsetzung  
              a. Erlasse

Abs. 1 unverändert.

<sup>2</sup> Er erlässt insbesondere die wesentlichen Bestimmungen über:

lit. a–g unverändert.

h. die städtischen Wohnraumfonds.

Art. 155a   Wohnraumfonds

<sup>1</sup> Die Stadt führt einen städtischen Wohnraumfonds nach dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zur Bereitstellung von preisgünstigen, für breite Bevölkerungsschichten tragbaren Mietwohnungen.

<sup>2</sup> Die Ausrichtung der Leistungen orientiert sich an den Zielen gemäss Art. 18.

<sup>3</sup> Sie erfolgt an öffentliche und private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften für:

a. den Erwerb von Wohnbaugrundstücken und Wohnliegenschaften;

b. den Bau und die Erneuerung von Mietwohnungen.

Art. 158    Inkrafttreten



26 / 27

Der Stadtrat setzt diese Gemeindeordnung und deren Änderungen jeweils nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2022/85, Beschluss-Nr. 1334/2023.

Referent zur Vorstellung der Weisung: Präsident Luca Maggi (Grüne)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die geänderten Artikel der Gemeindeordnung sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Art. 54        Rechtsetzung  
                  a. Erlasse

Abs. 1 unverändert.

<sup>2</sup> Er erlässt insbesondere die wesentlichen Bestimmungen über:

lit. a–g unverändert.

h. die städtischen Wohnraumfonds.

Art. 155a      Wohnraumfonds

<sup>1</sup> Die Stadt führt einen städtischen Wohnraumfonds nach dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zur Bereitstellung von preisgünstigen, für breite Bevölkerungsschichten tragbaren Mietwohnungen.

<sup>2</sup> Die Ausrichtung der Leistungen orientiert sich an den Zielen gemäss Art. 18.

<sup>3</sup> Sie erfolgt an öffentliche und private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften für:

- a. den Erwerb von Wohnbaugrundstücken und Wohnliegenschaften;
- b. den Bau und die Erneuerung von Mietwohnungen.

Art. 158       Inkrafttreten

Der Stadtrat setzt diese Gemeindeordnung und deren Änderungen jeweils nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat



27 / 27

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat