

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 91. Ratssitzung vom 23. März 2016**

### **1771. 2015/215**

#### **Motion von Ursula Uttinger (FDP) und Severin Pflüger (FDP) vom 24.06.2015: Vermietung eines Anteils der Wohnungen an Sozialhilfe-Empfangende, Flüchtlinge oder vorläufig Aufgenommene bei der Vergabe eines Baurechts oder bei Gewährung von Abschreibungsbeiträgen**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Sozialdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Ursula Uttinger (FDP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 1089/2015): Die meisten wissen, dass mir und Severin Pflüger (FDP) diese Motion am Herzen liegt. Wir wollen, dass diejenigen Personen zu günstigen Wohnungen kommen, die diese benötigen. Bei der Vergabe von Baurechten oder bei der Gewährung von Abschreibungsbeiträgen sollen die Parteien verpflichtet werden, 5 % der neu erstellten Wohnungen an die Personengruppen zu vermieten, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind. Es ist schwierig, in der Stadt günstige Wohnungen zu finden. Günstige Wohnungen gibt es bei der Stadt und bei Genossenschaften, wobei bei letzteren die Eintrittshürde oft hoch ist. Wir verlangen dies nicht von Wohnungserstellern ohne Gegenleistung. Wir verlangen dies von Wohnungserstellern, die Land bekommen oder Abschreibungsbeiträge gewährt bekommen. In Zürich West geht die Baugenossenschaft Zurlinden mit gutem Beispiel voran. Auch andere Genossenschaften sollten diesem Beispiel folgen. Die Baugenossenschaft Zurlinden ist bereit, 5 % der Wohnungen Flüchtlingen zukommen zu lassen. Dafür werden Gebäude aufgestellt. Die 1 %-Klausel des Stadtrats bezieht sich auf vorübergehende Wohnungen, wir zielen jedoch auf dauerhaften Wohnraum. Ich möchte auf das Postulat GR Nr. 2015/389 verweisen. Darin geht es um Wohnbegleitung. Allenfalls können mit dieser Motion zwei Fliegen mit einem Schlag erlegt werden. Die Sozialhilfe übernimmt die Mietkosten. Die Stadt soll nicht zu viel zahlen müssen. Wir kennen die Bilder der Häuser mit Wohnungen, in denen niemand wohnen möchte. Ein faires Wohnen sollte ermöglicht werden. Es geht uns darum, Lösungen zu finden, für Leute, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Sozialdepartements Stellung.

***STR Raphael Golta:** Wir kennen die 1 %-Klausel bei Baurechtsverträgen. Wir nutzen diese Wohnungen für bestimmte Zielgruppen, die einen bestimmten Betreuungsbedarf aufweisen. Dies steht im Zusammenhang mit der Integration von Obdachlosen. Diese Klausel wird zurzeit nicht ausgenutzt. Wir prüfen, wie wir zusätzliche Wohnungen aus dieser Klausel für Flüchtlinge einsetzen können. Diese 1 % sind ein guter Referenzwert für Wohnungen, die wir selber nutzen und unseren Klientinnen und Klienten zur Verfügung stellen. Wenn nun für eine andere Nutzung 5 % gefordert werden, stellen sich einige Fragen, die abgeklärt werden müssten. Es stellt sich die Frage, welche Rolle die*

*Stadt spielen soll. Wer soll entscheiden, wer diese Wohnungen beziehen darf? Wer hat Anspruch auf diese Wohnungen? Wann verliert man den Anspruch auf diese Wohnungen? Über 50 % unserer Klientinnen und Klienten werden innerhalb eines Jahres abgelöst. Sollen diese ihren Anspruch auf eine Wohnung verlieren? Soll es ein Rotationsprinzip geben? Ist es unsere Aufgabe, diese Wohnungen zu verwalten? Wie wird gezahlt? Wie überprüfen wir das? Die Wohnungen müssen innerhalb der Mietzinslimite liegen. Es ist ungeklärt, ob dieser Zwang eine Lösung des Problems darstellt. Wir haben gute Erfahrungen mit Gesprächen und Verhandlungen mit den Vermietern gemacht. Wir sind dabei, unsere Wohnungspolitik zu überprüfen. Eine Entgegennahme als Motion lehnen wir ab.*

Weitere Wortmeldungen:

**Gabriele Kisker (Grüne):** *Die Sicherung der Wohnungen für die Ärmsten der Stadt ist wichtig, gerade jetzt, wenn die Verdichtung ansteht. Ganze Gruppierungen werden aus manchen Stadtteilen verdrängt. Die finanziell am Rand stehenden Bewohnerinnen und Bewohner haben in Zürich kaum eine Chance, eine Wohnung zu finden. Wir möchten die Motion jedoch in verschiedenen Aspekten anpassen. Die Angabe prozentualer Anteile ist schwierig und nicht unbedingt sinnvoll und die Abwicklung der Miete über den Vermieter an die Bewohner ist schwierig. Deshalb möchten wir, dass die Wohnungen nicht vermietet, sondern zur Verfügung gestellt werden. Wir wollen, dass die finanziell am Rand stehenden Gruppierungen erwähnt werden. Die Motion zielt auf die Baugenossenschaften. Wir sind dafür, dass die Planungsgewinne eingefügt werden.*

**Anjushka Früh (SP):** *Die SP teilt das Anliegen, dass der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhöht werden muss. Eine Durchmischung ist anzustreben. Die schwächeren Mitglieder sollen von unserer Gesellschaft unterstützt werden. Die Wohnbauträger tun dies. Eine solche starre und einseitige Klausel für den Bau von bezahlbarem Wohnraum kann den Bau bezahlbarer Wohnungen erschweren. Die wachsenden Auflagen in Verträgen können kontraproduktiv sein. Weiter erschwert die hohe Ablösungsquote der Sozialhilfebezüger die Umsetzung der Förderung und ist mit viel Aufwand verbunden. Nicht nur Empfänger von Sozialhilfeleistungen, Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene haben einen Anspruch auf bezahlbare Wohnungen. Dieser Anspruch besteht für alle. Die vorliegende Forderung zielt einseitig auf die gemeinnützigen Wohnbauträger ab. Auch Private stehen in der Pflicht.*

**Roberto Bertozzi (SVP):** *Von der von den Initianten geforderten Regelung wären vor allem die Genossenschaften betroffen. Der Stadtrat beurteilt den Auftrag der Motion mit der 5 %-Klausel als kontraproduktiv und nicht umsetzbar. Umso mehr erstaunt uns, dass er bereit ist, die Motion als Postulat anzunehmen. Wir lehnen die Motion, beziehungsweise das Postulat ab. Wir wollen keine Einmischung in den privaten Wohnungsmarkt. Zum privaten Wohnungsmarkt zählen wir auch Genossenschaften. Wir befürchten eine Sogwirkung für Sozialhilfebeziehende in die Stadt, weil diese Gruppe mehr Wohnraum zur Verfügung hätte.*

**Karin Weyermann (CVP):** Die CVP-Fraktion unterstützt die Stossrichtung dieser Motion. Wir begrüßen, dass Baugenossenschaften vermehrt in die Pflicht genommen werden. Wir sehen die Argumente des Stadtrats. Wir sehen auch, dass die Motion so nicht umsetzbar ist.

**Samuel Balsiger (SVP):** Es fällt auf, dass die FDP einen Vorstoss formuliert, der eher von der SP zu erwarten wäre, und der Stadtrat diesen Vorstoss ablehnt, weil die Bürokratie anwachsen würde. Die starre Klausel würde organisatorische Probleme herbeiführen. Im Postulat steht, dass die Stadt 5 % Asylsuchende hat und deshalb die 5 % im Postulat gewählt wurden. Winterthur ist zum Schluss gekommen, dass es in der Stadt zu viele Sozialhilfeempfänger gäbe. Dies sei schädlich für das Steuersubstrat. Winterthur zeigt auf, dass keine Leute in die Stadt ziehen sollen, die der Öffentlichkeit nichts zurückgeben können. Es wurde gesagt, bezahlbarer Wohnraum sei wichtig. Angebot und Nachfrage drücken den Preis nach oben. Wenn innerhalb von 10 Jahren die Einwohnerzahl um 40 000 Einwohner steigt, ist es normal, dass die Wohnungspreise steigen. Wenn man schauen will, dass die normalen Bürger Wohnungen finden, muss man schauen, dass die Masseneinwanderung gestoppt wird.

**Walter Angst (AL):** Es freut uns, dass die Mehrheit der Ansicht ist, dass die Stadt mehr unternehmen muss, um einkommensschwachen Menschen den Verbleib in der Stadt zu ermöglichen. Dies ist eine der deklarierten Zielsetzungen des Stadtrats. Wohnraum soll gezielt an einkommensschwache Personen vermittelt werden. Die Steuerauswertungen zeigen, dass das Ziel nicht im erhofften Mass erreicht werden kann. Wir unterstützen diesen Vorstoss. Wir sind jedoch der Ansicht, dass der vorgeschlagene Weg über Baurechtsverträge nicht adäquat ist. Baurechtsverträge werden jetzt gerade angepasst. Dies wird bei den Baugenossenschaften und bei der Stadt zu einem Rumoren führen. Weitere Regelungen werden das System in Frage stellen. Möglichkeiten würden eingeschränkt. Es geht um dauerhafte Wohnmöglichkeiten. Leute sollen dauerhaft mit preisgünstigem Wohnraum versorgt werden. Dabei möchte ich auf den Vorschlag von Gabriela Kisker (Grüne) verweisen. Es gibt viel zu tun. Die Stadt hat es verpasst, sich bei der Überdachung der Überlandstrasse Gedanken über die Mietzinsentwicklung zu machen. Der Vorstoss ist zu unterstützen, die Motion ist jedoch nicht zielführend. Das, was 2011 formuliert wurde, sollte endlich umgesetzt werden. Die Textänderung der Grünen könnte dadurch aufgenommen werden.

**Severin Pflüger (FDP)** ist einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Auch wenn wir einer Umwandlung in ein Postulat zustimmen, weisen wir die Textänderung zurück. Grundsätzlich ist die Idee dieses Postulats, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu seinen Wurzeln zurückzuführen. Bei den Hauseigentümern herrschte damals ein eigentliches Kartell. Es wurde zu wenig und zu schlechter Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Leute mussten unter schlechten hygienischen Verhältnissen leben. Dies wurde aufgebrochen, indem Land gekauft wurde. Dieses Land gab man den Genossenschaften, die aus den verschiedenen Vereinen und Organisationen heraus gegründet wurden. Es sollte angemessener Wohnraum für Leute geschaffen werden, die auf dem freien Markt keinen angemessenen Wohnraum erhielten. Heute haben wir eine vergleichbare Situation. Die Menschen leben unter schlechten Bedingungen, ab und zu

sehen wir die Spitze des Eisbergs in der Zeitung. Eigentlich muss es unser Ziel sein, den gemeinnützigen Wohnungsbau wieder dahin zu bringen, dass die Menschen davon profitieren. Wenn wir uns anschauen, wie viel Geld wir in den gemeinnützigen Wohnungsbau investieren, sehen wir, dass wir versuchen, alles zu ermöglichen. Wir investieren sehr viel in den gemeinnützigen Wohnungsbau. Da muss es möglich sein, dass diejenigen, die es tatsächlich nötig haben, davon profitieren können. Ich glaube nicht, dass alle Anspruch auf möglichst günstigen Wohnraum haben. Ich glaube, dass diejenigen Anspruch auf möglichst billigen Wohnraum haben, die es nötig haben. Alle Anderen haben die Möglichkeit, sich mit dem Wohnraum einzudecken, wie es für sie am Besten passt. Wir alle zahlen Steuern, damit etwas Gutes bewirkt werden kann. Vom Giesskannenprinzip halte ich nichts. Wenn davon ausgegangen wird, dass alle möglichst günstig wohnen sollen, dann muss man sich fragen, wer als Erstes von diesem System profitieren soll. Die Frage ist, ob 5 % richtig sind. Es wird gesagt, dass eine fixe Zahl für die Umsetzung benötigt wird. Das haben wir in unserem Vorstoss umgesetzt. Es wurden viele Fragen aufgeworfen. Diese müssen wir alle klären. Dies ist ein Teil des politischen Geschäfts. Je unerwünschter etwas ist, umso stärker werden die Fragen aufgeblasen. Diese Fragen kann man alle klären.

**Dr. Davy Graf (SP):** An Anfang war eine gewisse Skepsis da. Das Paket der FDP ist schön. Die Forderung der FDP ist weitgehend unbestritten. Es ist wichtig, dass ein gewisser Anteil des Wohnraums Sozialhilfeempfängern, Flüchtlingen und vorläufig Aufgenommenen zur Verfügung gestellt wird. Der Vorstoss zielt auf Neubauten ab. Neubauten haben ihren Preis. Auch dort sind Massnahmen notwendig. Für Sozialhilfeempfänger sind Wohnungen in Neubauten finanziell unerreichbar. Die FDP hat die subventionierten Wohnungen vehement bekämpft. Die FDP sagte, solche Wohnungen sollen nur an manchen Orten in der Stadt entstehen, aber sicher nicht im Seefeld. In diesem Vorstoss sehe ich eine gewisse Friedensbotschaft. Nun wird wieder gesagt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger eine wichtige Funktion in der Stadt haben und diese überall in der Stadt wahrnehmen sollen. Die SVP will die Sozialhilfeempfänger lieber abschieben. Die FDP hat heute einen Sprung gemacht, wir unterstützten soziale Durchmischung. Alle Leute sollen überall wohnen können. Es besteht ein Unwohlsein bezüglich des privaten Wohnungsmarkts. Es gibt prekäre Wohnverhältnisse in der Stadt. Der gemeinnützige Wohnungsbau besitzt in der Stadt eine Funktion. Es ist gut, dass anerkannt wird, dass die Kostenmiete die Mietform ist, die den Menschen am Meisten bringt. Wir verlangen 33 %. Wir müssen das zusammen mit den Baurechtsnehmern anschauen und Lösungen finden.

**Martin Luchsinger (GLP):** Wir brauchen keine 100 % an gemeinnützigen Wohnungen, wir müssen aber auch nicht alle gemeinnützigen Wohnungen bekämpfen. Uns wurde ein Lösungsvorschlag unterbreitet. Es gibt Menschen, die als Erste gewisse Leistungen in Anspruch nehmen dürfen. Grundsätzlich finden wir, dass das Postulat ein guter Kompromiss ist. Eine Motion wäre zu stark gewesen. Wir geben dem Stadtrat ein gutes Zeichen auf den Weg.

**Walter Angst (AL):** Es gab einige Passagen im Votum von Severin Pflüger (FDP), die eine Reaktion fordern. Der Hauptpunkt war, dass der Stadt und den Genossenschaften

empfohlen wird, zur Wohnbaupolitik von vor 100 Jahren zurückzugehen. Damals herrschten andere Verhältnisse. Es sollen vor allem Menschen profitieren, die in schlechten, unhygienischen Wohnverhältnissen leben. Erstens ist unsere Gesellschaft heute ganz anders als vor 100 Jahren aufgestellt. Zweitens haben wir nicht 33 % Wohnungen, die in Problemliegenschaften sind. Drittens ist der Auftrag der Baugenossenschaften grösser – auch im Hinblick auf lebendige Quartiere, eine gute Durchmischung, die nichts mit dem Grundauftrag der Selbsthilfeorganisationen zu tun hat. Das sind Märchen, die in einer ernsthaften Debatte zur Wohnbaupolitik nichts zu suchen haben. Wohnungen und Wohnbauförderung bringen der Stadt 1,75 % Rendite, bei den Bauverträgen kommt es alle fünf Jahre zu Aufwertungen. Die Stadt kann hier profitieren. Es handelt sich also um ein Nullsummenspiel, teils auch um ein positives Resultat für die Stadt.

**Ursula Uttinger (FDP):** Es geht mir um die Sache. Ich finde es positiv, dass wir uns auf ein Postulat einigen konnten. In einigen Aspekten können wir mit einem Postulat mehr erreichen. Manche Leute bekommen keine Sozialhilfe, haben aber trotzdem entsprechende Bedürfnisse. Auch dies kann man aufnehmen. Es ist wichtig, dass wir zusammen etwas erreichen können. Das Ziel ist unbestritten. Das ist ein positives Resultat dieser Motion, die nun ein Postulat ist.

**Severin Pflüger (FDP):** Ich muss nun doch auf das Votum von Walter Angst (AL) antworten. Die Behauptung, dass die heutige Situation nicht mit der Situation vor 100 Jahren zu vergleichen ist, habe ich immer vorgebracht, wenn es um Genossenschaften und Stiftungen ging. Ich habe nicht gesagt, dass wir zum damaligen System zurückgehen sollen, ich habe gesagt, dass wir zum Grundgedanken des Systems zurückgehen sollen. Alle anderen Aussagen von Walter Angst (AL) beruhen auf Überinterpretation. Es geht um die Opportunitätskosten. Es würde weniger verdient, wenn nicht mitgemacht würde. Die Stadt verdient besser, wenn in den gemeinnützigen Wohnungsbau investiert wird. Am Besten wird verdient, wenn man das Geld anderswo anlegt. Die Aussage mit dem Nullsummenspiel ist somit nicht zielführend. Wir stellen die Details nicht in Frage. Das Geld ist dort investiert und die Investition ist nicht falsch, wenn der gemeinnützige Wohnungsbau seiner Aufgabe nachkommt.

**Niklaus Scherr (AL):** 1910 hat dieses Parlament beschlossen, dass Genossenschaften 10 % Eigenkapital aufbringen müssen und die Stadt für die Restfinanzierung sorgt. 1924 wurde der Betrag auf 5–6 % gesenkt, weil man feststellte, dass die Kaufkraft der Genossenschaften unzureichend war. Genossenschaften waren in ihrer Entstehung mit der Kostenmiete darauf angewiesen, Mieterinnen und Mieter zu haben, die ein stabiles und regelmässiges Einkommen hatten. Das ist eine Tatsache. Arme Leute ohne regelmässiges Einkommen hatten damals bei den Genossenschaften keine Chance. Die Genossenschaften waren eine Selbsthilfeorganisation für Leute mit regelmässigem Einkommen. Es ging nie um Randständige. Ich werte diese Leute keineswegs ab. Es gab sehr viele öffentlich angestellte Genossenschaftsmitglieder, die ein regelmässiges Einkommen hatten.



6 / 6

Roberto Bertozzi (SVP) stellt den Ablehnungsantrag zum Postulat.

Das Postulat GR Nr. 2016/92 (statt Motion GR Nr. 2015/215, Umwandlung) wird mit 96 gegen 21 Stimmen dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat