

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 128. Ratssitzung vom 13. Januar 2021**

### **3454. 2020/383**

**Weisung vom 09.09.2020:**

**Stadtentwicklung, «Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung»,  
Stand Umsetzung, Berichterstattung**

Antrag des Stadtrats

Vom Bericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung (Beilage) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Dr. Pawel Silberring (SP):** *Alle vier Jahre berichtet der Stadtrat über den Stand der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels. Dieser Artikel verlangt, dass bis im Jahr 2050 ein Drittel des Wohnungsbestands gemeinnützig sein soll. Daran arbeitet der Stadtrat, daran arbeiten wir. «Wir» sind in diesem Fall die linken Parteien, in den meisten Fällen die EVP, manchmal die GLP, selten die FDP und nie die SVP. Zitat aus dem Bericht des Stadtrats: «Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn an allen Mietwohnungen in der Stadt Zürich betrug Ende 2019 26,4 Prozent. Das sind absolut rund 2400 Wohnungen mehr als Ende 2015 und relativ 0,1 Prozent weniger.» Wir müssen zur Kenntnis nehmen, dass die Stadt viel tut, um den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu steigern. Aber Zürich wurde eine attraktive Stadt und auch die Bautätigkeit der Privaten stieg stark. So ist es schwierig für die Stadt, ihren Anteil nur schon zu halten. Dies ändert jedoch nichts an unserem Ziel. Zur Erinnerung: Selbstbewohntes Eigentum wird weder zur einen noch zur anderen Seite gezählt. Ein spezielles Angebot im Rahmen des Wohnbauartikels sind die Alterswohnungen, die in der Berichtsperiode praktisch stabil blieben. Das Angebot an subventionierten Wohnungen für untere Einkommen liegt bei ungefähr 6700 Wohnungen und blieb ebenfalls praktisch stabil. Dies ist kritisch anzumerken, denn die Umwandlung von alten, billigen Wohnungen in neue, ebenfalls relativ günstige, aber doch spürbar teurere, führt zu einer Verdrängung von Menschen mit kleinem Einkommen. Wenn es aber dann darum geht, Niedriglohnjobs in der Stadt zu erledigen, werden diese Menschen wieder gebraucht. Dass es diese Menschen gibt, ist eine politische Realität, aber auch schlicht ein mathematisches Gesetz. Die wichtigsten Elemente der Wohnbautätigkeiten in der Stadt sind einerseits der Bau von gemeinnützigen Wohnungen und ihre Vermietung durch die Stadt. Andererseits stellen die gemeinnützigen Genossenschaften einen grossen Anteil an Wohnungen bereit. Speziell möchte ich auch die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) erwähnen, deren Wohnungen zwar nicht zu den gemeinnützigen im engeren Sinne gezählt werden, die jedoch einen wichtigen Anteil daran hat, dass es in der Stadt Wohnungen für Menschen mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Löhnen gibt. Erwähnen möchte ich als Beispiel die neuen*

*gemeinnützigen Wohnungen in der Siedlung Hornbach im Seefeld. Diese sind neuer als der Bericht, aber die Mechanismen des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden dort gut aufgezeigt. Es ist die neueste Siedlung, die bezugsbereit ist. Sie zeigt klar, dass die Stadt etwas anderes tut als der überbordende private Markt. Es ist klar, dass auch eine solche Siedlung viele Menschen abweisen muss, weil der Ansturm viel grösser ist als das Angebot. Es ist aber ein Ort, an dem Menschen mit unterschiedlichen Löhnen eine Bleibe finden. Das ist das, was wir wollen. Die Mehrheit dankt dem Stadtrat für seine Arbeit. Wir nehmen den Bericht interessiert entgegen und sehen darin eine Aufforderung, weiter an einer Stadt zu arbeiten, die für alle Menschen ein Wohnangebot bietet. Wir wollen die Stadt nicht als Reichen-Ghetto und wir wollen die Menschen mit weniger Geld nicht in die Vororte verdrängt wissen. Daran arbeiten wir.*

Kommissionsminderheit

**Patrik Maillard (AL):** *Warum lehnt ausgerechnet die AL den Bericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel ab? Ein Bericht, der zudem aus der Feder einer links-grün dominierten Stadtregierung kommt. Für die AL ist die Wohnpolitik ein zentrales Thema und wir sind in dieser Frage sehr aktiv und oft federführend. Beispielsweise bei den Themen Mieterschutz, Zweitwohnungen oder kommunaler Wohnbaufonds. Wir können mit diesem Bericht nicht zufrieden sein. Dass seitens der Stadt viel getan wurde, um mehr kostengünstige Wohnungen zu erhalten oder neu zu bauen, streiten wir nicht ab. In der Bilanz sind wir mit dem Bericht jedoch nicht zufrieden. Der zweite Bericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel sagt – mal zwischen den Zeilen und mal explizit –, dass es mit der Erreichung des Drittelsziels im Moment nicht vorwärts geht, auch wenn der Stadtrat alles in seiner Macht Stehende unternimmt. Auch in absehbarer Zukunft werde das leider so bleiben. Der absolute Anteil an kostengünstigen Wohnungen steigt zwar, aber der relative Anteil – also im Verhältnis zu den privaten, gewinnorientierten Bauträgern – stagniert er oder geht sogar leicht zurück. Es herrscht Stillstand. Das wird laut Bericht in den nächsten Jahren auch so bleiben. Ich zitiere aus dem Bericht: «Der Ausbau in absoluten Zahlen darf als Erfolg gewertet werden.» Ja sicher, ohne die Bautätigkeit im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau wäre die Bilanz relativ gesehen nochmals wesentlich schlechter. Aber Stillstand ist bei der angestrebten Erreichung des Drittelsziels sicher kein Erfolg. Die getroffenen Massnahmen, die den Anteil an kostengünstigen Mieten bis ins Jahr 2050 auf einen Drittel erhöhen sollen, sind nicht ausreichend. Die Gründe dafür sind nachvollziehbar. Wir wehren uns aber vor allem gegen den Fatalismus dieses Berichts. Wir erwarten nicht nur einen Blick in die Vergangenheit, sondern auch einen detaillierten Businessplan, auch wenn Ihnen das aus dem Mund eines AL-Vertreters vielleicht merkwürdig erscheint. Ein Geschäftsplan also mit der Auf-führung der notwendigen Massnahmen, Mittel und einer Analyse der Erfolgsaussichten, um in den nächsten Jahren diesem Ziel auch wirklich näher zu kommen. Streckenweise liest sich dieser Bericht wie eine Kapitulationserklärung. Für die nächsten sieben Jahre sei keine wesentliche Steigerung des relativen Anteils an gemeinnützigen Wohnungen zu erwarten. Es sei unmöglich, Prognosen bis ins Jahr 2050 zu machen, das sei Kaffeesatzlesen. Dem ist sicher so. Aber genauso sicher ist, dass wir dieses Drittelsziel verfehlen werden, wenn wir stillstehen. Im Bericht wird erwähnt, dass bereits rund ein Drittel der Zürcherinnen und Zürcher in gemeinnützigen Wohnungen leben. Das ist positiv und*

*vor allem der Tatsache geschuldet, dass in jenen Wohnungen mehr Leute auf weniger Fläche leben als in den Wohnungen des so genannt freien Wohnungsmarkts. Nur hat dies nichts mit dem eigentlichen Drittelsziel zu tun, also mit der Forderung, die die Stimmbevölkerung im Jahr 2011 mit mehr als 75 Prozent bejaht hat. Das wird im Bericht auch nicht behauptet, aber es schönt das eigentliche Fazit, nämlich, dass wir dem Ziel eigentlich keinen Schritt näherkommen. Da nützt es auch nichts, darauf zu spekulieren, dass der stark überhitzte Wohnungsmarkt in Zukunft abkühlt und das Ziel dann in grösseren Schritten doch noch zu erreichen wäre. Bei den altersgerechten Wohnungen herrscht ebenfalls Stagnation. Deren Anzahl blieb zwischen den Jahren 2016 und 2019 konstant. Wir wissen alle, dass die Nachfrage bei den stationären Plätzen in den Alterszentren zurückgeht und die älteren Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben wollen. Nach den Prognosen der Stadt werden bei uns in zwanzig Jahren ein Viertel mehr Menschen zwischen 70 und 90 Jahren leben. Dieser Bevölkerungsteil wird von heute rund 40 000 auf ungefähr 50 000 anwachsen. Die Babyboomer-Generation kommt ins Alter. Die Wohnform des Alterszentrums ist gerade für diese Menschen wenig attraktiv. Die Nachfrage nach Altersheimplätzen nimmt also ab und gleichzeitig wird es im Bericht als Erfolg verkauft, dass die Zahl von Alterswohnungen in den letzten vier Jahren gleichblieb. Ein Erfolg wäre allerdings, wenn wir die Anzahl von altersgerechten Wohnungen markant steigern könnten. Von einer links-grünen Regierung erwarten wir mehr als ein Lamentieren darüber, dass die privaten, gewinnorientierten Bauträger in wesentlich grösserem Umfang bauen als die gemeinnützigen. Wir haben auch kein Patentinstrument zur Erreichung des Drittelsziels zur Hand. Wir erwarten aber von einem Bericht, dass darin auch aufgezeigt wird, was unternommen werden muss, damit der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auch relativ steigt. Wenn das, was bisher unternommen wurde, nicht ausreicht, braucht es radikalere Massnahmen, die maximale Ausnützung des Spielraums innerhalb der kantonalen Gesetzgebung und vielleicht auch etwas mehr Kampfgeist. Von der Wohnungsnot und der Verdrängung von Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen sind schliesslich in erster Linie die Städte betroffen. Wir werfen dem Stadtrat nicht vor, nichts zu tun. Aber wenn wir immer wieder hören, dass alles Menschenmögliche getan werde und es trotzdem chancenlos sei, in den nächsten sieben Jahren einen relativen Zuwachs an gemeinnützigem Wohnungsbau zu erreichen, weil die Privaten noch mehr bauen, tönt dies für uns resigniert. Deshalb nimmt die AL den Bericht ablehnend zur Kenntnis.*

Namens des Stadtrats nimmt die Stadtpräsidentin Stellung.

**STP Corine Mauch:** *Zur Umsetzung der Zielsetzungen der Gemeindeordnung erarbeitete der Stadtrat im Jahr 2012 sein Programm Wohnen und aktualisierte dieses im Jahr 2017. Ein Teil dieser Massnahmen ist auch im aktuellen Strategieschwerpunkt des Stadtrats «Neue und optimierte Instrumente für die Wohnpolitik einsetzen» gebündelt. Die konkreten Ergebnisse wurden Ihnen aus unterschiedlichen Blickwinkeln bereits präsentiert. Für die einzelnen Menschen und Familien, die eine Wohnung suchen und dann auch bekommen, ist auf jeden Fall der deutliche Ausbau von gemeinnützigen Wohnungen in absoluten Zahlen wichtig. Das ist aus Sicht des Stadtrats sehr erfreulich. Es wurde richtigerweise von Patrik Maillard (AL) angemerkt, dass die Situation ohne die*

Anstrengungen, die auf Basis des Programms Wohnen in die Wege geleitet wurden, anders aussehen würde. Ebenfalls erfreulich ist die Stabilisierung, die bei den subventionierten Wohnungen erreicht werden konnte, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass wir dort in der Vergangenheit einen stetigen Rückgang hatten. Der Stand der Umsetzung der Massnahmen ist im Bericht detailliert erläutert. Ich möchte deshalb hier nur auf die zentrale Messgrösse eingehen: Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtbestand aller Mietwohnungen. In den letzten vier Jahren hat er wie erwähnt um ungefähr 2400 Einheiten zugenommen. Der relative Anteil blieb stabil. Das sind zwei mögliche Optiken. Wir realisierten im Verlauf der Erarbeitung der statistischen Grundlagen, dass die Formulierung, wie sie in der Gemeindeordnung steht, sehr eng ist. Das heisst, es werden nur Wohnungen berücksichtigt, die streng nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet und bewirtschaftet werden. Es gibt jedoch noch Wohnungen von weiteren gemeinnützigen Trägerschaften, die aber nicht eine reine Kostenmiete anwenden – wie beispielsweise die wichtige, bereits vorhin erwähnte Stiftung PWG. Wenn wir diese ebenfalls einrechnen, kommen wir auf 61 000 Wohnungen und sind bei einem Anteil von 29,3 Prozent. Wenn in einer langfristigen Perspektive bis ins Jahr 2050 ein solches Ziel verfolgt wird, braucht es einen langen Atem, und ich halte es für erlaubt, auch einen anderen Blick darauf zu werfen. Wenn wir die Anzahl Personen betrachten, die in solchen Wohnungen leben, sind wir bereits bei einem Drittel – weil sie dichter belegt sind und es in diesen Wohnungen Belegungsvorschriften gibt. Die Herausforderung ist offensichtlich. Wir haben eine intensive Bautätigkeit und werden auch in Zukunft auf dem Zürcher Wohnungsmarkt eine intensive Bautätigkeit haben. Eine Steigerung der absoluten Zahlen ist in diesem Umfeld möglich. In der letzten Betrachtungsperiode konnte der relative Anteil stabilisiert werden. Wir wollen, dass der Anteil weiter steigt. Dazu muss die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften überproportional ansteigen. Wir haben bereits einige Informationen über die erwartete Bautätigkeit in den nächsten vier Jahren. Es bleibt eine grosse Herausforderung und ein anspruchsvolles Ziel. Dieses bleibt aber selbstverständlich über die nächsten Betrachtungsperioden bestehen und wir wollen es erreichen. Wir müssen hier mittel- und längerfristig denken. Eine weitere wichtige Massnahme ist ein intensiverer Erwerb von Immobilien. Dabei ist immer auch das hohe Preisniveau auf dem Platz Zürich zu beachten. Das heisst, dass Abschreibungsbeiträge ein wichtiges Thema sein werden. Das Thema preisgünstige Gewerberäume wurde bisher noch nicht angesprochen und ist ebenfalls Bestandteil dieses Gemeindeordnungsartikels. Wir engagieren uns mit verschiedenen Projekten: Angebote von Gewerbeflächen, Baurechtsland für Gewerbehäuser, der Strategieschwerpunkt «Werkplatz Stadt Zürich», den wir von 2016 bis 2018 verfolgten, sowie diverse Umsetzungsprojekte. Ich möchte noch kurz auf die in der Kommission geführte Diskussion zum Stockwerkeigentum eingehen. Es wurde die Frage gestellt, welchen Effekt es auf die Zahlen haben könnte, dass Wohnungen, die in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden, aus dem Teil der als gemeinnützig geltenden Wohnungen fallen. Dieser Anteil ist nicht sehr gross; pro Jahr sind das ungefähr 100 Wohneinheiten. Trotz der hohen Preise gelingt es der PWG und den Wohnbaugenossenschaften immer wieder, Wohnungen dazuzukaufen – bis zu 200 pro Jahr. Die Mieten sind natürlich ein wichtiger Aspekt. Der Unterschied zwischen den auf dem freien Markt gezahlten und den Mieten für gemeinnützige Wohnungen ist beträchtlich, nämlich rund 25 Prozent. Im laufenden Jahr werden wir Zahlen der Mietzinsstrukturerhebung durch Statistik Stadt Zürich bekommen.

So werden wir noch genauer Bescheid über diese Preisstrukturen erhalten. Zum Schluss nochmals: Es handelt sich hier um ein langfristiges Ziel und wir haben in den letzten Jahren Fortschritte gemacht. Wir wollen weiterhin Fortschritte machen, dazu braucht es aber einen langen Atem – den wir haben. Wir haben – noch bevor uns die AL den Auftrag gegeben hat – der Verwaltung den Auftrag erteilt, Massnahmen zu prüfen, wie eine Beschleunigung und eine Steigerung erreicht werden kann. Ich versichere Ihnen, dass wir nicht resigniert haben und wir dranbleiben.

Weitere Wortmeldungen:

**Hans Dellenbach (FDP):** Die FDP begrüsst, dass der Stadtrat alle vier Jahre Bericht über die Fortschritte beim gemeinnützigem Wohnungsbau erstattet, sodass wir hier im Gemeinderat über Sinn oder Unsinn der städtischen Wohnbaupolitik debattieren können. Der wohnbaupolitische Grundsatzartikel wurde im Jahr 2011 mit einer klaren Mehrheit von 76 Prozent der Stimmen angenommen. Vermutlich steht auch heute die Mehrheit des Zürcher Stimmvolks hinter der Idee eines städtischen Engagements für preisgünstige Wohnungen, für mehr Wohnungen und für eine gute Durchmischung in den Quartieren. Auch die FDP steht hinter diesen Anliegen. Die Stadt hat auch einiges erreicht in den letzten vier Jahren. Die Zahlen zu den neu entstandenen Wohnungen wurden bereits genannt. Wenn allerdings nur die städtischen Wohnungen betrachtet werden, sind es ungefähr 800. Auch dies nur, wenn man die Stiftung PWG einrechnet, was viele auf der linken Seite ja ablehnen. Der grösste Teil der städtischen Wohnungen – über 60 Prozent – sind allerdings durch den Zukauf von Wohnungen entstanden. Das heisst, dass die Stadt durch Stiftungen zu einem ernst zu nehmenden Mitspieler auf dem Zürcher Immobilienmarkt geworden ist und die Preise in Konkurrenz zu den Privaten in die Höhe treibt. Gleichzeitig wird so der Markt für Private verkleinert. Die städtische Wohnbaupolitik hat aus diesem Grund keineswegs die dämpfende Wirkung, für die man sich rühmt. Ganz im Gegenteil: Die Stadt treibt die Mieten für den freien Markt weiter nach oben. «Gemeinnützig» sind diese Wohnungen deswegen nicht, denn sie nützen nicht der Allgemeinheit, sondern jenen wenigen, die das Glück hatten, in der Zürcher Wohnungslotterie ein gutes Los gezogen zu haben. Die Stimmbürger haben im Jahr 2011 aber nicht einer Tombola, sondern bezahlbaren Wohnungen zugestimmt. Ich nehme an, dass man sich darunter erstens mehr Wohnungen für alle vorgestellt hat, und dass es günstigere Wohnungen gibt für jene, die sich keine bessere, teurere Wohnung auf dem Markt leisten können. Heute profitieren aber nicht die Leute, die es am nötigsten haben, sondern die, die gute Beziehungen zu Genossenschaften haben. Die Zürcher Wohnbaupolitik ist in den Augen der FDP deshalb ungerecht und viel zu teuer. Man kam dem Drittelsziel in den letzten zehn Jahren keinen Schritt näher. Man prognostiziert auch, dass man dem Ziel auch in den nächsten zehn Jahren nicht näherkommen wird. Es ist also klar, dass diese Strategie nicht aufgeht. Anstatt der linken Mehrheit zu sagen, dass man die Strategie wechseln muss, forciert man diese falsche Strategie sogar noch ein wenig. Noch ein paar Millionen mehr in einen Wohnbaufonds, noch mehr Zwang für Private, billigen Wohnraum zu schaffen, strengere raumplanerische Massnahmen und mehr Kompetenzen für den Stadtrat, um Land und Immobilien zu kaufen. Mit diesen sozialistischen Werkzeugen streut man der Mehrheit Sand in die Augen und der glückli-

*chen Minderheit schenkt man Privilegien zu, die viele von ihnen gar nicht bräuchten. Dabei verlor man mit dem Drittelsziel das eigentliche Ziel, nämlich mehr und günstigeren Wohnraum zu schaffen, aus den Augen. Die FDP fordert deshalb mehr Subjekt- statt Objekthilfe, viel strengere Vermietungsreglemente, keine Auslagerung der Mietvergabe an private Genossenschaften und mehr Unterstützung für Private, anstatt dass man ihnen im Weg steht. Die bestehende Zürcher Wohnbaupolitik ist ein linker Murks und deshalb enthält sich die FDP bei dieser Abstimmung zum Bericht zum Grundsatzartikel.*

**Martin Götzl (SVP):** *Die Fraktion der SVP ist wie die AL in der Minderheit und wird den Bericht ablehnend zur Kenntnis nehmen, jedoch aus genau konträren Gründen. Seit 114 Jahren fördert die Stadt in Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereinen gemeinnützigen Wohnraum. Von rund 220 000 Wohnungen in der Stadt sind relativ und genau gesehen aktuell 26,4 Prozent der Wohnungen gemeinnützig. Der vorliegende Bericht und die Diskussionen in der Kommission zeigten, dass nicht ganz klar ist, was gemeinnütziger Wohnungsbau im engeren oder weiteren Sinn ist. Wenn ein Teil der Akteure, wie beispielsweise die Stiftung PWG mitgezählt würde, würden diese Prozentzahlen anders aussehen. Allein die PWG bietet 1800 gemeinnützige Wohnungen an. Aktuelle Fakten zum gemeinnützigen Wohnungsbau und zum Bericht sind, dass der Bestand zwischen den Jahren 2016 und 2019 stark gewachsen ist, nämlich parallel zum Wohnungsgesamtbestand. Der relative Anteil an Mietwohnungen konnte gehalten werden. Heute bekannte Projekte zeigen, dass der gemeinnützige Wohnungsbestand in den kommenden Jahren nochmals deutlich zunimmt. Das heisst, es wird anzahlmässig mehr gemeinnützige Wohnungen geben. Angesichts der hohen Wohnbautätigkeit und dem sehr hohen Preisniveau ist es unrealistisch, den relativen Anteil von 26,4 Prozent in den kommenden Jahren markant steigern zu können. Dies in Folge des unnatürlichen Bevölkerungswachstums, das insbesondere in der Stadt Zürich vorherrscht. Wir äusseren uns in der Vergangenheit oft zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir halten wenig davon. Wir erachten ihn als Begünstigung und Umverteilung. Es ist eine kleine Minderheit, die vom System profitiert. Es werden dem Markt hunderte, tausende Wohnungen entzogen. Die verbleibenden Wohnungen werden teurer. So wird keine Gerechtigkeit hergestellt. Die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger bleibt auf der Strecke. Die Fraktion der SVP sieht sich veranlasst, diesen Bericht ablehnend zur Kenntnis zu nehmen.*

**Julia Hofstetter (Grüne):** *Die Grünen nehmen den zweiten Bericht zum Stand der Umsetzung des Drittelsziels beim gemeinnützigen Wohnungsbau zustimmend zur Kenntnis. Zürich kann stolz sein auf die lange Tradition an spannenden, gemeinnützigen und immer öfter auch ökologischen Wohnbauprojekten und sie kann stolz sein auf die diesbezüglichen Leistungen in den vergangenen Jahren. Allerdings macht es wenig zuversichtlich, dass der Stadtrat es als unrealistisch erachtet, den Anteil von gemeinnützigen Wohnungen in den kommenden Jahren markant zu erhöhen. Gerade weil die Dynamik im privaten Wohnungsbau eine grosse Herausforderung darstellt, ist es wichtig, ehrgeizig zu bleiben. Wir wünschen uns vom Stadtrat eine offensive Bodenpolitik und Kreativität bei der Weiterentwicklung von neuen Wohnformen. Der Landerwerb soll stark im Zentrum stehen. Im Jahr 2020 übertrugen die Zürcherinnen und Zürcher dem Stadtrat mehr Kompetenzen für den Landerwerb. Diese soll er nun auch nutzen. Es soll keine Zeit und Energie mit der Frage verbraucht werden, ob Wohnungen beispielsweise der Stiftung*

*PWG oder der Dr. Stephan à Porta-Stiftung auch zum Drittelsziel mitgerechnet werden dürfen oder nicht. Es geht nicht darum, diese 30 Prozent mittels Spitzfindigkeit zu erreichen. Es sollen möglichst viele Menschen in Wohnungen leben können, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Möglichst niemand soll gezwungen werden, seinen hart verdienten Lohn wegen überhöhter Mieten an Vermietende mit Gewinnabsichten abzuliefern.*

**Samuel Balsiger (SVP):** *Gemeinnütziger Wohnungsbau und kostengünstige Wohnungen sind quasi Ihr Steckenpferd. Daran messen Sie sich. Es muss doch ziemlich bedrückend und ernüchternd für Sie sein, dass Sie feststellen müssen, dass der relative Anteil nicht steigt, obwohl Sie doch über die ganze Zeit hinweg so viel Energie investieren und so viele Millionen ausgeben. Es wurde immer davon gesprochen, dass der private Wohnungsmarkt dem entgegenspielt. In Ihren Voten haben Sie das, worum es eigentlich geht, immer schön umschiffert. Es geht ja um die Menge der Personen, die in die Stadt kommen, es geht um die Einwanderung. Seit dem Jahr 2007 drängten rund 60 000 Personen in diese Stadt. Es ist klar, wenn 60 000 Personen hierher drängen, bringt es nichts, wenn Sie ein paar Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau bauen. Denn diese Flut von 4000–6000 Leuten, die jedes Jahr in diese Stadt drängen, lässt diese Anstrengungen sofort verpuffen. Der AL-Sprecher sprach davon, dass man radikale Massnahmen treffen müsse. Eine radikale Massnahme aus Sicht dieses linken Gemeinderats wäre, einmal die Realität zu betrachten. Wenn in den nächsten Jahren zwischen 80 000 und 120 000 Leute in diese Stadt drängen, werden Sie keine Chance auf günstige Wohnungen haben, keine Chance auf Entschleunigung haben, jede Grünfläche wird zubetoniert und zerstört, es wird Lebensqualität von uns allen kaputtgehen. Die Bodenpreise sind seit dem Jahr 2009 – also kurz nachdem der Irrsinn mit den offenen Grenzen, mit der vollen freien Personenfreizügigkeit losging – um 42 Prozent gestiegen. Sie können also nicht erzählen, dass Sie hier drin in den letzten Jahren irgendetwas getan haben, was den kleinen Leuten geholfen hätte. Die Bodenpreise steigen, der normale Bürger wird aus der Stadt gedrängt – viele SVP-Wähler können sich keine Wohnung für 2500–3000 Franken leisten und werden in die Agglomeration gedrängt. Nachdem man festgestellt hat, dass die Masse an Einwanderung das Problem ist, wäre der zweite radikale Schritt, dieses Problem an der Wurzel anzugehen und nicht Symptombekämpfung zu betreiben. Das würde heissen, zurück zu einer Normalität, zurück zu Kontingenten. Wir wollen jene Leute im Land, die wir brauchen. Wir wollen unsere Schleusen nicht für ganz Europa mit seinen 500 Millionen Einwohnern öffnen, damit alle hierher kommen und unsere Lebensqualität kaputtmachen, die Bodenpreise hochdrücken und jede Grünfläche zubetonieren lassen.*

**Florian Utz (SP):** *Auch ich habe dem Votum von Patrik Maillard (AL) interessiert zugehört. Ich stimme mit sehr vielem überein. Mit einem Punkt jedoch nicht, nämlich mit jenem, dass der Stadtrat keinen Plan habe. Der Plan des Stadtrats ist im Bericht klar ausgewiesen. Auf Seite 18 steht unter «Der Kauf von Bauland und Wohnobjekten» ausdrücklich: «Die Stadt kauft, wo dies vom Preisniveau vertretbar ist, Bauland oder ganze Wohnobjekte für den kommunalen Wohnungsbau». Auch STP Corine Mauch hat erwähnt, dass es den Kauf von Liegenschaften und Grundstücken auch in den kommenden Jahren braucht. Der Bericht zeigt sehr klar, dass dies der entscheidende Schlüssel*

dafür ist, um mehr bezahlbare Wohnungen schaffen zu können und den verfassungsmässigen Auftrag des Drittelsziels zu erreichen. Seitens des Gemeinderats haben die SP, die Grünen und die AL auch die dafür notwendigen Grundlagen geschaffen, damit der Stadtrat mehr Grundstücke kaufen kann. Wir haben dem Stadtrat die Kompetenz gegeben, neue Liegenschaften erwerben zu können. Die Bevölkerung hat dem mit mehr als zwei Dritteln zugestimmt. Wir haben mit dem Budget nun auch die notwendigen Stellen geschaffen. Mit dem freisinnigen Votum hatte ich weniger Übereinstimmung. Ich möchte auf zwei Punkte eingehen: Zum einen wurde kritisiert, dass es preistreibende Wirkung habe, wenn die Stadt Wohnobjekte kaufe. Es gibt aber bereits so viele aktive Player auf dem Immobilienmarkt. Es hat kaum eine Auswirkung, wenn einer davon etwas aktiver ist. Vor allem erstaunt es mich, dass dies von der FDP kommt. Es ist widersprüchlich, wenn man bei der Lex Koller das Feld für ausländische Investoren möglichst weit öffnen möchte, und wenn es um die Stadt Zürich – und letztlich um die Bevölkerung – geht, soll man alle Türen schliessen, weil dies preistreibende Wirkung habe. Ich gehe zwar nicht davon aus, aber selbst wenn Liegenschaftenkäufe der Stadt eine leicht preistreibende Wirkung hätten, wäre das eine einmalige preistreibende Wirkung. Werden Liegenschaften hingegen aus privater Hand von Pensionskasse an Pensionskasse und dann an einen Immobilienfonds weiterverkauft, gibt es mit jedem einzelnen Verkauf eine preistreibende Wirkung. Wenn die Stadt eine Wohnung kauft, bleibt die Miete über Jahre und Jahrzehnte gleich, es gibt nicht jedes Jahr eine Steigerung. Das sieht man bei den städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen, die in den 1930er-Jahren gekauft wurden: Eine Vierzimmerwohnung in einer Liegenschaft, die teuer gekauft wurde, kostet heute 900 Franken; eine in einer damals günstig erworbenen kostet heute 800 Franken. Am interessantesten fand ich aber den Vergleich von Subjekt- und Objekthilfe. Der springende Punkt ist: Was ist besser? Das heutige Modell, mit dem die Stadt versucht, Wohnungen zu kaufen und punktuell Subventionen zu geben? Oder ist es besser, breitflächig Subjekthilfe zu leisten? Im heutigen Modell sind die meisten komplett selbsttragend, womit die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler keinen einzigen Franken in eine Subvention zahlen müssen. Es gibt lediglich ein paar wenige subventionierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen es einen einmaligen Abschreibungsbeitrag gibt. Bei der Subjekthilfe haben Sie hingegen jährlich wiederkehrende Subventionen, mit denen wir Steuerzahlerinnen und Steuerzahler einen Gewinn für die Immobilienbranche finanzieren müssen. Zudem profitiert die Immobilienbranche auch noch von einer Wertsteigerung von ungefähr 1,5 Prozent. Die SP steht für eine Lösung, die für möglichst viele Menschen bezahlbare Wohnungen ermöglicht und die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler schonend behandelt.

**Isabel Garcia (GLP):** Die GLP stimmt dem Bericht mit nicht sehr grosser Begeisterung zu. Vor allem was die Prognosen angeht, sehen wir zwei Punkte: Der erste ist die Palette an Massnahmen, die der Stadtrat zur Erreichung des Drittelsziels ergreifen könnte – diese ist etwas fantasielos. Bezüglich des zweiten Punkts sollten wir uns vielleicht einmal etwas an der Nase nehmen: Wir sollten wieder einmal die Realität Einzug halten lassen oder Lebenslügen abbauen. Als Politikerinnen und Politiker haben wir eine unglaubliche Anspruchshaltung, was durch gemeinnützigen Wohnungsbau noch alles inkludiert und abgedeckt werden muss. Das Stichwort ist «Züri-Finish». Auch als Mieterinnen und Mieter wurden wir unbescheiden und haben Ansprüche entwickelt, die man mal

*hinterfragen sollte, gerade, wenn man gleichzeitig von Netto-Null, von kurzen Wegen, von Energie sparen und so weiter spricht. Wir wissen ja, dass in der Stadt der grösste Hebel bei der Wohnung liegt. Da sollte man vielleicht einmal in sich gehen und sich fragen, was man braucht und was nicht.*

**Walter Angst (AL):** *Das interessanteste Votum fand ich jenes von Hans Dellenbach (FDP), der möchte, dass die Wohnungsvergabe der ungefähr 70 000 gemeinnützigen Wohnungen flächendeckend von der Stadt vorgenommen werde. Die Genossenschaften dürften nicht selbst entscheiden, wer einzieht und wer nicht. Eine zentralistische Wohnungsvergabe passt mir nicht. Ich möchte auch, dass wir neben kommunalen auch private Wohnbauträger haben, die sich an bestimmte Regeln halten – es gibt auch andere, die sich nicht an Regeln halten. Ich kritisiere an diesem Bericht nicht, dass man sagt, man habe Schwierigkeiten mit der Erreichung des Ziels. Man sollte aber mit einer gewissen Ehrlichkeit aufzeigen, welche Handlungsoptionen es für die Zukunft gibt. Es soll nicht nur ein Rückblick sein, sondern ein Ausblick. Herausforderungen sollten klar benannt werden. Am Schluss kann man auch sagen, dass es leider nicht reicht – das ist keine Katastrophe. Es braucht aber eine ehrliche Debatte darüber, welche Mittel und Instrumente wir haben, um das Drittelsziel zu erreichen. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses müssten es ungefähr 1000 Wohnungen pro Jahr sein. Hier besteht enormer Nachholbedarf. Auf der rechten Ratsseite wird schwadroniert, dass die Kaufpolitik der Stadt den Wohnungsmarkt anheize. Das ist doch Quatsch. Es ist allgemein bekannt, dass STR Daniel Leupi nicht auf dem Niveau einer Anlagestiftung kauft. Es gibt gewisse Arrondierungen, bei denen Genossenschaften bei Ersatzneubauten etwas weiter ausschwärmen können. Was die PWG macht, ist ein Deal zwischen privaten Immobilienbesitzern. Es sind kleine HEV-Mitglieder, die nicht wollen, dass mit ihren Häusern das passiert, was überall sonst passiert, und die ihre Immobilie deshalb der PWG verkaufen. Florian Utz (SP): Die Vorstellung, dass wir die jährlich 1000 Wohnungen durch Käufe schaffen können, ist weit weg von der Realität. Der Stadtrat hat auch im Rahmen der Abstimmung über die Kaufkompetenzen immer betont, dass es unmöglich ist, pro Jahr 1000 Wohnungen mit einem unglaublich hohen Anlagewert des Bodens kaufen können. Man sollte den Leuten auch von links nicht Sand in die Augen streuen. Ein weiterer Punkt ist die Frage nach Ersatzneubauten, dass innerhalb der Bestände von kommunalen und gemeinnützigen Trägern mehr gebaut und Ausnutzungsreserven ausgeschöpft werden. Das funktioniert vielleicht noch fünf oder zehn Jahre. Allerdings zu einem hohen Preis. In der jüngst veröffentlichten Studie zum Netto-Null-Ziel wurde dargestellt, dass man eigentlich nicht abreissen und neu bauen sollte, weil man eben nicht weiss, wie man ökologisch und CO<sub>2</sub>-neutral baut. Man sollte für Ersatzneubauten eine Bewilligungspflicht einführen. Auch in diesem Punkt haben wir enormen Nachholbedarf und Denksportaufgaben, wie wir dies weiterentwickeln können. Schliesslich bleiben noch die raumplanerischen Fragen. Severin Pflüger (FDP) wird sich sofort melden, die Statistiken auswerten und sagen: Die Privaten haben viel mehr gemacht als die öffentlichen. Das ist klar, denn die Privaten haben viel mehr Land. So lange die Stadt nicht mehr Land besitzt und dieses nicht über raumplanerische Massnahmen zu einem vernünftigen Preis erhalten kann, wird sie nicht in der Lage sein, das Drittelsziel zu erreichen. Und so lange werden wir hier drin auch Debatten führen, die eigentlich nichts auslösen.*

**Severin Pflüger (FDP):** Einmal mehr: Wenn es die FDP nicht gäbe, würde ich AL wählen. Es wurde von den AL-Sprechern so viel Richtiges gesagt. Aber um etwas gegen das Votum von Hans Dellenbach (FDP) finden zu können, musste Walter Angst (AL) überinterpretieren und ihm Zentralismus vorwerfen, der dem Freisinn fernliegt. Ich möchte den Blick darauf richten, dass Sie – SP, Grüne und auch die AL – sowohl im Gemeinde- wie auch im Stadtrat das eigentliche Problem aus den Augen verloren haben. Worum geht es eigentlich bei der Wohnbaupolitik? Warum kümmert das den Wähler so stark? Der Grund ist nicht das Verhältnis zwischen dem gemeinnützigen Wohnungsbau im weiteren Sinn und dem privaten Wohnungsbau. Was die Leute effektiv interessiert, ist, ob sie eine Wohnung bekommen, wenn sich die Lebensumstände ändern; ob es sich lohnt, eine grössere Wohnung aufzugeben für eine kleinere teurere; ob es überhaupt genügend Wohnungen gibt; ob sie in der Stadt bleiben können; wer aus der Stadt weggen-trifiziert wird; für welches Segment Wohnungen gebaut werden. Jetzt kann man hier Sand in die Augen streuen und den Leuten erzählen, man löse ihre Probleme, indem man gemeinnützigen Wohnungsbau betreibt. Dann gibt es einen Bericht, in dem eigentlich nicht viel steht. Es ist alles Hochglanz mit ein paar Architekturfotos. Auf jeder Seite befindet sich ein einzelnes Kapitel, das meist aus weniger als sechs Zeilen besteht, plus eine Aufstellung von Liegenschaften, die in den verschiedenen Quartieren gekauft wurden. Aber auch das hat auf einer A5-Seite Platz. Dann das grosse Lamento, ob der gemeinnützige Wohnungsbau im Gesetzestext richtig formuliert sei. Ein paar alte Mohikaner – Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Davy Graf (SP) und ich – waren damals in der Spezialkommission Finanzdepartement dabei. Man hat sich ganz bewusst für diese Formulierung entschieden. Wir wollten diese Formulierung sehenden Auges. Man wollte keine Schummeleien und dieses und jenes auch noch dazuzählen. Man wollte den puren gemeinnützigen Wohnungsbau. Wenn Sie sich heute damit beschäftigen, lassen Sie ausser Acht, was das eigentliche Thema ist. Auch dieser Bericht lässt das eigentliche Thema ausser Acht. Nämlich: Ist es heute einfacher, in der Stadt Zürich eine Wohnung zu finden, als zu Beginn der Berichtsperiode? Ergibt es heute mehr Sinn, eine grosse Wohnung für eine kleine zu verlassen, wenn die Kinder ausgezogen sind? Nein, es wurde schlimmer. Ist in der Berichtsperiode das Mietzinsniveau gesunken im Vergleich zur Teuerung? Haben die Massnahmen der Stadt zu einer Dämpfung des Preises geführt? Weil diese Fragen alle negativ beantwortet werden müssten, werden sie auch nicht gestellt, sondern man ergeht sich über den gemeinnützigen Wohnungsbau im weiteren oder engeren oder welchem Sinn auch immer. Das ist eine Bankrotterklärung der hier betriebenen Politik und es ist offenkundig, dass man den Leuten Sand in die Augen gestreut hat. Sie interessiert nicht, ob es Wohnungen gibt, sondern Sie interessieren sich dafür, wem die Wohnungen gehören. Ganz speziell finde ich, wenn Dr. Pawel Silberring (SP) in der Vorstellung der Weisung sagt, es sei schade, dass die Privaten so viel gebaut haben. Ihnen ist das Denkmuster von Angebot und Nachfrage hoffentlich bekannt. Was wäre mit den Wohnungspreisen in der Stadt Zürich passiert, wenn die 12 000 Wohnungen nicht durch Private gebaut worden wären? Was wäre dann mit unseren Baulandpreisen passiert? Es könnte sich niemand mehr eine neue Wohnung leisten, sondern müsste für immer in der jetzigen bleiben. Seien Sie froh, dass Wohnungen gebaut werden! Wenn es die Gemeinnützigen nicht auf die Reihe bekommen, müssen es halt die Privaten übernehmen. Sie verhindern immer Wohnungen. Kümmern Sie sich

*um die Probleme der Leute. Diese lösen wir, indem wir den Wohnungsbau revitalisieren und nicht, indem wir sinnlose Statistiken auf Hochglanz produzieren.*

**Samuel Balsiger (SVP):** *Nach der AL gab es ein weiteres interessantes Votum, nämlich jenes von der SP, die sagte, im Gegensatz zur FDP sei die SP gegen die ausländischen Bauinvestoren auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Denken Sie das mal weiter. Wenn ein paar ausländische Firmen kommen und hier Wohnungen bauen, darf die SP sagen, sie sei gegen Ausländer. Wenn aber 60 000 Leute in die Stadt drängen – was erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Bodenpreise und den Verkehr hat – dann darf man es nicht sagen. Wenn es um ein paar Kapitalisten geht, sind Ausländer schlecht. Wenn man in einem normalen Mass Ausländer aufnehmen will, darf man das nicht sagen. Der FDP-Sprecher hat noch Angebot und Nachfrage erwähnt. Wenn Sie den Markt so öffnen, dass aufgrund der Einflüsse von aussen gar kein Markt mehr spielen kann, wird kein Markt stattfinden. Wir müssen wieder einen real funktionierenden Wohnungsmarkt herstellen in dieser Stadt. Das funktioniert nur, indem weniger Leute auf diesen Wohnungsmarkt zugreifen.*

#### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Urs Helfenstein (SP), Julia Hofstetter (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Vera Ziswiler (SP)
Minderheit:	Patrik Maillard (AL), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Martin Götzl (SVP)
Enthaltung:	Hans Dellenbach (FDP), Marcel Müller (FDP) i. V. von Përparim Avdili (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 68 gegen 22 Stimmen (bei 21 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Vom Bericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung (Beilage) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 20. Januar 2021



12 / 12

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat