

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 164. Ratssitzung vom 27. Februar 2013

3644. 2012/12

Motion der SVP-, FDP- und der CVP-Fraktion vom 18.01.2012: Erarbeitung einer Verordnung zur Festlegung und Überprüfung von Vermietungs- bedingungen für gemeinnützige Wohnungen

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

***Severin Pflüger (FDP)** begründet namens der FDP-Fraktion die Motion (vergleiche Protokoll-Nr. 2230/2012): Das Volk hat sich dafür ausgesprochen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau von 25 % auf 33 % erhöht wird. Dafür braucht es Geld. Davon sollen diejenigen profitieren, die Schwierigkeiten haben, eine mit ihrem Budget bezahlbare Wohnung zu finden. Eine vernünftige Umverteilung findet nicht horizontal, sondern von oben nach unten statt. Das steuerbare Medianeinkommen in der Stadt Zürich beträgt 60 000 Franken. Die Hälfte aller Einwohner der Stadt verfügt demnach über ein steuerbares Einkommen von weniger als 60 000 Franken. Das steuerbare Einkommen sind die Einkünfte, die nach allen Abzügen wie zum Beispiel Kinderabzügen bleiben. Verdient eine vierköpfige Familie 120 000 Franken, kann das steuerbare Einkommen nach allen Abzügen also durchaus 60 000 Franken oder weniger betragen. Diejenigen, die sich unterhalb dieser Grenze befinden, müssen vom gemeinnützigen Wohnungsbau profitieren können. So wird eine Umverteilung von oben nach unten gewährleistet. In den Genossenschaften wohnen aber zurzeit nicht die Unterprivilegierten: Das Medianeinkommen der in den Genossenschaften Wohnhaften beträgt zurzeit 61 000 Franken. Es hat anteilmässig weniger Ausländer und weniger schlecht Ausgebildete als im normalen Wohnungsmarkt. Das darf nicht sein. Ich beantrage Namensaufruf, damit klar wird, wer sich wirklich um die Unterprivilegierten kümmert.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

***STR Martin Vollenwyder:** Der Stadtrat lehnt die Entgegennahme der Motion ab. Die Motion scheint uns nicht sinnvoll. Sie würde eine Überregulierung verursachen. Es macht insbesondere bei den Genossenschaften wenig Sinn, allenfalls Regelungen zu treffen, die bereits geregelt sind. Der Stadtrat ist jedoch bereit, die Motion als Postulat entgegenzunehmen.*

Weitere Wortmeldungen:

***Walter Angst (AL):** Die Instrumente sind bereits vorhanden. Sie müssen nur konsequent umgesetzt werden – aber nicht in der hier vorgeschlagenen Art. Die Motion ist falsch formuliert. Der Stadtrat wird beauftragt, ein Reglement zu erlassen. Das ist aber nur mit einem Postulat möglich. Zweitens geht es in der Motion nicht nur um die neuen Baurechte, sondern um sämtliche von der Stadt unterstützten Genossenschaften.*

Dieser Teil müsste noch weiter ausgeführt werden. Zu den 60 000 Franken: Gemäss Förderrichtlinien des Kantons für den subventionierten Anteil in den Genossenschaften liegt die Maximalgrenze bei Familien bei 78 300 Franken steuerbarem Einkommen. Soll ein Neubau nur von Leuten mit einem Einkommen unter 60 000 Franken bewohnt werden, müssen Neubauwohnungen zu Mieten zwischen 1400 und 1500 Franken erstellt werden. Das ist nur mit subventionierten Wohnungen möglich. Mit der Motion wird die flächendeckende Subventionierung aller gemeinnützigen Wohnungen gefordert. Das würde zu Ghettos führen. Wir aber wollen eine Durchmischung innerhalb der Siedlungen. Sollen die Wohnungen primär den Leuten zukommen, die sie auch brauchen, müsste man heute dafür sorgen, dass bei neuen Projekten ein grösserer Anteil von Wohnungen subventioniert wird. Mit flächendeckenden Reglementen Einkommenslimiten einführen zu wollen, geht an der Praxis der Genossenschaften vorbei. Die Genossenschaften würden hier nicht mitmachen. Wir sollten die sinnvolle Wohnbaupolitik weiterführen und das Anliegen ablehnen.

Karin Rykart Sutter (Grüne): *Das erste Problem der Motion liegt darin, dass sie eine Verordnung verlangt, die eigentlich in Stadtratskompetenz ist. Das zweite Problem: Für die rund 6000 subventionierten Wohnungen bestehen bereits heute Vorschriften bezüglich Einkommens- und Vermögenslimiten. Das Anliegen der Motionäre, dass die Vorschriften regelmässig überprüft werden, wird bereits heute umgesetzt. Es ist zudem nicht klar ersichtlich, welche Wohnbauträger genau gemeint sind. Vermutlich geht es insbesondere um die Genossenschaften. Grundsätzlich richtet sich die Motion aber gegen alle nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieteten Wohnungen. Die Genossenschaften jedoch werden sich kaum vorschreiben lassen wollen, wer in ihren Genossenschaften wohnen soll und was diese Personen verdienen sollen. Dem Hauseigentümerversand oder den Liegenschaftsbesitzern würden wir auch keine solchen Vorschriften machen. Die Erklärungen zur Motion zeigen auf, dass alles so nicht umsetzbar ist. Man erhält den Eindruck, dass den Motionären die Klientel, die in den Genossenschaften wohnt, suspekt ist. Zudem scheint Frust durchzuschimmern, dass die Stadtzürcher Bevölkerung den wohnpolitischen Grundsatzartikel mit grosser Mehrheit angenommen hat.*

Dr. Esther Straub (SP): *Das Begehren ist formell nicht motionabel. Es wird auch nicht auf die verschiedenen Rechtsformen der Trägerschaften Rücksicht genommen. Bei einer Umsetzung wären Nachverhandlungen zu den Baurechtsverträgen nötig. Zudem ist die geforderte Einkommenslimite undifferenziert. Grössere Wohnungen, Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften wären nicht mehr möglich. Freitragende Wohnungen sollen mit der Einkommensgrenze den Bedingungen von subventionierten Wohnungen unterstellt werden. Doch eine Abgabe im Baurecht oder auch eine Kapitalbeteiligung ist keine Subvention. Es gibt bereits heute griffige Massnahmen, die vernünftiger und effizienter dafür sorgen, dass die Wohnungen denen zukommen, die darauf angewiesen sind, so etwa werden Baurechte mit Belegungsvorschriften vergeben. Wir haben beim letzten Wohnbaukredit die Stadt aufgefordert, die Genossenschaften wieder vermehrt dafür zu gewinnen, die Verbilligungsleistungen abzuholen und Wohnungen zu subventionieren. Dieses Vorgehen macht Sinn und dadurch wird auch die Durchmischung beibehalten. Ausserdem: Nicht jeder, der*

60 000 Franken versteuert, verdient tatsächlich 120 000 Franken. Zudem ist die Forderung auch wirtschafts- und frauenfeindlich.

Christoph Spiess (SD): Die Motion ist undurchdacht. Grosse, kleine, alte, neue Wohnungen werden alle gleich behandelt. Man kann nicht nachträglich solche Bedingungen an bestehende Baurechtsverhältnisse knüpfen. Ein Drittel gemeinnütziges Wohnungswesen kann auf diese Art nicht erreicht werden. Grössere und neue Wohnungen wären nicht mehr vermietbar. Das ist wohl der Sinn des Vorstosses. Es stellt sich auch die Frage, ob mit dem Vorstoss eine Art soziale Entmischung erreicht werden soll. Es wird verkannt, dass gemeinnütziges Wohnungswesen nicht eine Art Fürsorge ist. Beim gemeinnützigem Wohnungswesen geht es darum, dass möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner von Zürich nicht mit ihrem Grundbedürfnis Wohnen anderen Personen ihren privaten Gewinn finanzieren müssen. Wollen wir den Anteil des nichtprofitorientierten Wohnungswesens erhöhen, geht es auch darum, einen dämpfenden Einfluss auf den Rest des Wohnungsmarktes zu haben. Die Motion ist eine Attacke auf das gemeinnützige Wohnungswesen.

Claudia Rabelbauer-Pfiffner (EVP): Ich rate den drei Parteien, den unsäglichen Vorstoss zurückzuziehen. Zur CVP: Mit ökologischem und bezahlbarem Wohnen ist ihr Anliegen bereits erfüllt. Das, was noch nicht erfüllt ist, kommt der FDP in die Quere. Die Umsetzung würde nur noch mehr Bürokratie und Regulierungen zur Folge haben. Zur SVP: Sie hat heute oft von Neid gesprochen. Hier kann man sich tatsächlich fragen, ob es nicht einfach ein Neidvorstoss ist. Das Anliegen trägt nichts zur wirklichen Wohnproblematik der Stadt bei. Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen. Doch dieser Vorstoss ist ein Schuss nach hinten. Mittelstandsfamilien sind gute Steuerzahler und auch volkswirtschaftlich gesehen wichtige Kunden. Wollen Sie diese Familien nicht vertreiben, müssen Sie die Limite von 60 000 Franken um einiges erhöhen.

Niklaus Scherr (AL): Der Ärger über das Abstimmungsresultat sollte inzwischen verfliegen sein. Die FDP propagiert hier einen Regulierungsexzess, nur weil sie eine Abstimmung verloren hat. So geht es nicht weiter. Die Stadt nimmt ihre Verantwortung bei den freitragenden Genossenschaften wahr, indem sie dafür sorgt, dass dort keine Spekulation stattfindet und dass das Grundgut Wohnen zu fairen Kosten bewertet und vermietet wird. Das ist Teil des freiheitlichen, selbstbestimmten Auftrages, den die Genossenschaften wahrnehmen. Die Stadt sorgt dafür, dass das weiterhin in diesem Rahmen bleibt. Im Übrigen: Jeder, der Eigentum erwirbt, klinkt sich genau so aus der Bodenrente aus, wie die Genossenschaften das kollektiv machen.

Jean-Claude Virchaux (CVP): Wir haben den wohnpolitischen Grundsatzartikel mit Überzeugung unterstützt. Es ist kein Gegensatz, dass wir nun die vorliegende Motion eingereicht haben. Wir sind für eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und genau so sehr dafür, dass dort nur diejenigen Leute wohnen, die die Wohnungen wirklich benötigen. Darin sehe ich nichts falsches. Die Formulierungen waren teilweise tatsächlich nicht ideal. Die CVP hat aber nichts gegen die Personen, die in genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Wohnungen wohnen. Der Stadtrat sagt

selber, dass noch Optimierungsbedarf besteht. Ich sehe keinen Grund, diesen Vorstoss nicht zu überweisen. Wir verhindern keinen gemeinnützigen Wohnungsbau.

Matthias Wiesmann (GLP): Bei dieser Motion stellen sich mehrere Probleme. Erstens: Die Limite von 60 000 Franken ist nicht sinnvoll. Das zweite Problem: Die Wohnungspreise steigen auch bei Genossenschaften. Die Limite ist viel zu niedrig angesetzt. Wir haben bereits heute das Mittel der Belegungsvorschriften. Problematisch ist, wenn man bei privaten Genossenschaften einen solchen Eingriff über das Baurecht zu machen versucht. Die Idee, man könnte die Preisdifferenz, die zwischen dem Landwert und dem Verkehrswert zu schöpfen wäre, rückwirkend der Stadt zurückzahlen, funktioniert nicht. Man kann diese beiden Werte nicht eins zu eins vergleichen. Ein weiteres Problem: Sieht eine Person, dass sie über die Limite hinaus kommt und arbeitet sie deswegen weniger, ist das genau das, was diese Parteien verhindern wollen. Mit einer solchen starren Limite muss man sich selber einschränken. Die Stossrichtung der Motion ist an sich richtig. Der Stadtrat muss dafür sorgen, dass gemeinnützige Wohnungen gezielt den Gruppen zugute kommen, die sie wirklich dringend benötigen. Wir werden das Anliegen deshalb als Postulat unterstützen. Mögliche Wege für Genossenschaften wären, im Rahmen des Wohnbaukredits wieder subventionierte Wohnungen zu erstellen oder freiwillige Einkommenslimiten aufzustellen. Will man bei Baurechtsverträgen mit Einkommenslimiten operieren, braucht es eine sorgfältigere Vorgehensweise.

Dominique Feuillet (SP): Ich bin seit 33 Jahren Genossenschafter. Während 28 Jahren war ich unter der hier vorgeschlagenen Einkommenslimite. Seit die Kinder ausgezogen sind, liege ich darüber. Wenn ich pensioniert sein werde, werde ich wieder darunter liegen. Ich wohne also zu Recht in einer Genossenschaftswohnung. Dass die FDP einer Umverteilung von oben nach unten plötzlich zustimmt, erstaunt mich. Die Motion ist eine unverdaute Niederlage über die Zustimmung zum wohnpolitischen Grundsatzartikel. Zur SVP: Ein grosser Teil der Wählerschaft der SVP wohnt in Genossenschaften – in den Kreisen 9, 11 und 12, wo die SVP sehr erfolgreich ist – und verfügt wohl über mehr als 60 000 Franken steuerbares Einkommen. Die SVP stellt sich mit dieser Motion gegen die Interessen ihrer Wählerschaft.

Florian Utz (SP): Zur FDP: Die Motion verstösst in drei zentralen Punkten gegen jegliche liberale Politik. Bei den letzten Wahlen zog die FDP mit dem Slogan in den Wahlkampf «Leistung muss sich lohnen.» Nehmen wir an, eine Person hat ein steuerbares Einkommen von 59 000 Franken. Würde sie eine Weiterbildung machen und könnte dadurch ihr Einkommen erhöhen, würde sie aus der Wohnung geworfen. Ist das eine sinnvolle Politik, die Leistung belohnt? Zudem bringt die Motion einen nicht unerheblichen Eingriff ins Privateigentum. Was ist die Folge der Motion, wenn eine Genossenschaft von der Stadt Land im Baurecht erhält, vielleicht sogar zum Marktpreis? Der Staat würde ihr Vorschriften machen, an wen die Wohnungen vermietet werden dürfen. Hier wird ein relativ massiver Eingriff in den freien Markt gefordert. Die FDP und die SVP sind stets dafür, dass städtisches Land bei Baurechtsvergaben an den Meistbietenden vergeben werden soll. Wenn wir aber dem einen Bieter bei der Vermietung den Personenkreis einschränken, während gewinnorientierte Unternehmen

freie Hand haben, schaffen wir ungleich lange Spiesse. Das wäre ein staatlicher Eingriff in den freien Wettbewerb.

Roger Liebi (SVP) ist einverstanden die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Zum Votum von Florian Utz (SP): Gerade die SP propagiert autofreies Wohnen und greift genau in diese Märkte und den gemeinnützigen Wohnungsbau ein, indem sie etwa Vorschriften macht, dass man zum Beispiel kein Auto haben darf. Von der SP muss man sich keinen Vortrag über liberale Politik anhören. Zum Votum von Dominique Feuillet (SP): Die SP betreibt Klientelpolitik, wir betreiben Sachpolitik. Manchmal trifft es dann die Klientel. Die SP führt eine verlogene Politik. Dort, wo es ihr passt, passt sie gerne etwas an, so etwa beim FIFA-Postulat mit den Baurechtsverträgen. Das ist eine unsägliche Politik. Wir sind einverstanden, das Anliegen in Postulatsform zu überweisen. Die Tatsache, dass der Stadtrat es als Postulat übernimmt, zeigt, dass eine mittlere Unzufriedenheit in den aktuellen Vorschriften besteht und etwas getan werden muss.

Severin Pflüger (FDP): Uns wurde nun mangelnder Liberalismus vorgeworfen. Doch mir fällt auf, dass die Frage, wer in den Wohnungen wohnen soll sowie das Thema der Umverteilung von oben nach unten von den Gegenparteien nicht zur Sprache gebracht wurde. Diese zentralen Fragen wurden umschifft. Wir sind damit einverstanden, dass das Anliegen als Postulat entgegengenommen wird. Noch einige Zahlen: Eine 2.5-Zimmer-Wohnung kostet 1500 Franken, eine 5.5-Zimmer-Wohnung 2500 Franken. Hier ist noch von keiner Subventionierung die Rede.

Walter Angst (AL) stellt den Ablehnungsantrag zum Postulat.

Severin Pflüger (FDP) beantragt Abstimmung unter Namensaufruf.

Der Rat stimmt dem Antrag von Severin Pflüger (FDP) mit 106 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR erreicht.

Abstimmung gemäss Art. 41 GeschO GR:

Abstimmungsprotokoll				
Platz#	Name	Vorname	Partei	Stimme
002	Abele	Martin	Grüne	NEIN
094	Ackermann	Ruth	CVP	--
032	Altinay	Petek	SP	NEIN
051	Ammann	Jürg	Grüne	NEIN
084	Angst	Walter	AL	NEIN
110	Anhorn	Ruth	SVP	--
013	Aubert	Marianne	SP	NEIN
059	Bär	Linda	SP	NEIN
137	Bartholdi	Roger	SVP	JA

168	Baumer	Michael	FDP	JA
045	Beer	Duri	SP	NEIN
113	Bergmaier	Guido	SVP	JA
038	Bernhard	Irene	GLP	JA
106	Blöchlinger	Patrick	SD	NEIN
161	Bosshard	Gerhard	EVP	NEIN
117	Bourgeois	Marc	FDP	JA
017	Brander	Simone	SP	NEIN
132	Bürki	Martin	FDP	JA
170	Bürlimann	Martin	SVP	JA
154	Camen	Beat	SVP	JA
049	Denoth	Marco	SP	NEIN
151	Dogwiler	Sven Oliver	SVP	JA
035	Dubno	Samuel	GLP	JA
057	Dubs Früh	Marianne	SP	NEIN
061	Edelmann	Andreas	SP	NEIN
166	Egger	Urs	FDP	JA
175	Erfigen	Monika	SVP	JA
030	Esseiva	Nicolas	SP	NEIN
140	Fehr	Urs	SVP	JA
063	Feuillet	Dominique	SP	NEIN
071	Filli	Peider	Grüne	--
031	Fischer	Renate	SP	NEIN
003	Frei	Dorothea	SP	NEIN
026	Garcia	Isabel	GLP	--
124	Garzotto	Marina	SVP	JA
036	Gautschi	Adrian	GLP	JA
046	Glaser	Helen	SP	NEIN
009	Graf	Davy	SP	NEIN
119	Hagger	Joachim	FDP	JA
156	Haller	Margrit	SVP	JA
144	Halser-Furrer	Michèle	EVP	--
116	Hänni-Etter	Cäcilia	FDP	JA
176	Hauri	Theo	SVP	JA
050	Hintsch	Gustav	Parteilos	NEIN
029	Hochreutener	Andrea	SP	NEIN
147	Hohl	Marc	FDP	JA
011	Huber	Patrick Hadi	SP	NEIN
005	Hug	Christina	Grüne	--
092	Hungerbühler	Markus	CVP	JA
037	Hüni	Guido	GLP	--
127	Hüssy	Kurt	SVP	JA

112	im Oberdorf	Bernhard	SVP	JA
128	Jäger	Alexander	FDP	JA
070	Kälin	Simon	Grüne	NEIN
007	Käppeli	Hans Jörg	SP	NEIN
023	Käser	Philipp	GLP	JA
083	Kirstein	Andreas	AL	NEIN
054	Kisker	Gabriele	Grüne	NEIN
055	Knauss	Markus	Grüne	NEIN
041	Küng	Peter	SP	NEIN
069	Kunz	Markus	Grüne	NEIN
034	Landolt	Maleica	GLP	JA
131	Lauber	Tamara	FDP	JA
001	Leiser	Albert	FDP	JA
121	Liebi	Roger	SVP	JA
021	Luchsinger	Martin	GLP	JA
160	Mächler	Martin	EVP	NEIN
058	Makwana-Boss	Elisabeth	SP	NEIN
201	Manser	Joe A.	SP	NEIN
101	Mariani	Mario	CVP	JA
048	Marti	Min Li	SP	NEIN
033	Matter	Sylvie Fee	SP	NEIN
072	Meier-Bohrer	Karin	Grüne	NEIN
138	Monn	Thomas	SVP	JA
157	Müller	Rolf	SVP	JA
022	Nabholz	Ann-Catherine	GLP	JA
018	Nüssli-Danuser	Andrea	SP	NEIN
042	Papageorgiou	Kyriakos	SP	NEIN
115	Pflüger	Severin	FDP	JA
086	Piller	Bernhard	Grüne	NEIN
087	Probst	Matthias	Grüne	NEIN
143	Rabelbauer	Claudia	EVP	NEIN
081	Recher	Alecs	AL	NEIN
173	Regli	Daniel	SVP	JA
006	Richli	Mark	SP	NEIN
012	Rothenfluh	Gabriela	SP	NEIN
053	Rykart Sutter	Karin	Grüne	NEIN
010	Sangines	Alan David	SP	NEIN
065	Savarioud	Marcel	SP	NEIN
171	Schatt	Heinz	SVP	JA
123	Scheck	Roland	SVP	JA
077	Scherr	Niklaus	AL	NEIN
153	Schlatter	Hedy	SVP	JA

130	Schmid	Michael	FDP	JA
148	Schmid	Urs	FDP	JA
103	Schönbächler	Marcel	CVP	JA
141	Schwendener	Thomas	SVP	JA
028	Seidler	Christine	SP	NEIN
135	Sidler	Bruno	SVP	JA
016	Silberring	Pawel	SP	NEIN
120	Simon	Claudia	FDP	JA
105	Spiess	Christoph	SD	NEIN
165	Steger	Heinz F.	FDP	--
088	Steiner	Kathy	Grüne	NEIN
019	Straub	Esther	SP	NEIN
027	Strub	Jean-Daniel	SP	NEIN
150	Tognella	Roger	FDP	JA
126	Tomezzoli	Ruggero	SVP	JA
099	Traber	Christian	CVP	JA
025	Trevisan	Guido	GLP	JA
108	Tuena	Mauro	SVP	JA
183	Urban	Michel	SP	NEIN
133	Uttinger	Ursula	FDP	JA
015	Utz	Florian	SP	NEIN
096	Virchaux	Jean-Claude	CVP	JA
052	Vocat	Fabienne	Grüne	--
062	von Matt	Hans Urs	SP	NEIN
039	von Planta	Gian	GLP	JA
097	Weyermann	Karin	CVP	JA
024	Wiesmann	Matthias	GLP	JA
082	Wolff	Richard	AL	--
066	Würth	Eva-Maria	SP	NEIN
020	Wüthrich	Katrin	SP	NEIN
047	Wyler	Rebekka	SP	--
073	Wyss	Thomas	Grüne	--

Das Postulat GR Nr. 2013/55 (statt Motion GR Nr. 2012/12, Umwandlung) wird mit 55 gegen 58 Stimmen abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Päsidium

Sekretariat