

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 141. Ratssitzung vom 25. Januar 2017**

### **2644. 2016/155**

**Weisung vom 11.05.2016:**

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

Antrag des Stadtrats

Vom Bericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung (Beilage, vom Mai 2016) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

**Dr. Pawel Silberring (SP):** *Die Weisung fasst die wichtigsten Zahlen des Berichts zum wohnpolitischen Grundsatzartikel zusammen. Dieser Bericht wird im Artikel alle vier Jahre gefordert, der Stadtrat kommt mit dieser Weisung dem Auftrag nach. Im Bericht wird detailliert dargestellt, wo und wie sich der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich seit seiner Annahme entwickelt hat. Das umfangreiche Zahlenmaterial zeigt auf, wo die Stadt und ihre Stiftungen Wohnraum realisiert haben, wo neue Projekte in Planung sind und wo neues Land gekauft worden ist, um weitere Umsetzungsschritte zu realisieren. Die Stadt kann und muss nicht nur den Wohnbauartikel umsetzen. Sie hat in den gemeinnützigen Genossenschaften die Partnerinnen, welche die Signale verstanden haben und ebenfalls aktiv neuen, gemeinnützigen Wohnraum anbieten. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand von Mietwohnungen ist um 0,5 % gestiegen. Er hat 26,8 % erreicht. Es gibt in der Stadt einige Stiftungen, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten, aber nicht den Kriterien der Kostenmiete entsprechen. Würde man diese Wohnungen mitzählen, wäre man bei 29,3 % des Gesamtbestands angekommen. Die PWG gehört zu diesen Stiftungen. In der Kommission wurde hinterfragt, ob ihre Einteilung korrekt ist. Tatsache ist, dass die PWG eine wichtige Funktion ausübt, indem sie bestehende Häuser übernimmt und zu günstigen Konditionen vermietet. Die PWG wendet jedoch die Kostenmiete nicht auf das einzelne Objekt an. Sie übernimmt oft Häuser in sanierungsbedürftigem Zustand ohne Erneuerungsfonds. Die PWG erfüllt aber als nicht-gewinnorientierte Organisation sehr viele der Kriterien, die an gemeinnützige Wohnungen gestellt werden. Insofern ist die Definition eines zweiten Kreises von Wohnbauträgern, die in einem weiteren Sinn gemeinnützig sind, sinnvoll. Auffallend ist, dass in den gemeinnützigen Wohnungen mehr Menschen auf gleichem Raum wohnen als im übrigen Bestand. Dies liegt sicher an den Belegungsvorschriften. Der Schwerpunkt des Berichts befasst sich mit dem Bau gemeinnütziger Wohnungen. Der Wohnbauartikel macht aber auch Aussagen zu Alterswohnungen und zum Gewerbe. So enthält der Bericht auch detaillierte Informationen zu diesen Bereichen. Der wohnpolitische Grundsatzartikel ist aus unserer Sicht ein Erfolg. Er hat tausenden Menschen zu einer stabilen, bezahlbaren Wohnsituation verholfen und damit das erreicht, was sich die Bevölkerung bei der Annahme des Artikels erhofft hat. Auch diejenigen Menschen, die kei-*

ne der begehrten Wohnungen ergattern konnten, profitieren indirekt von der Entlastung des Wohnungsmarktes. Kürzlich haben wir eine Debatte zum Wohnbaukredit geführt. In dieser haben selbst diejenigen, die heute den Bericht ablehnen, anerkannt, dass sich die Situation durchaus geändert hat. Damals habe ich beinahe eine Art Einschwenken auf die städtische Linie zur Wohnbaupolitik wahrgenommen. Die Stadt und die gemeinnützigen Wohnbauträger haben sich an die Umsetzung des Wohnbauartikels gemacht und in der ersten Berichtsperiode viel erreicht. Es gibt keinen Grund, warum die Dynamik in den folgenden Perioden nachlassen sollte. Das angestrebte Ziel bleibt ehrgeizig, es bleibt aber auch attraktiv und ein Volksauftrag.

Kommissionsminderheit:

**Urs Fehr (SVP):** Wir haben uns schon oft zum gemeinnützigen Wohnungsbau geäußert. Wir halten nichts vom gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir erachten ihn als Begünstigung und Umverteilung. Es ist eine kleine Minderheit, die von diesem System profitiert. Dem Markt werden so Wohnungen entzogen und die verbleibenden Wohnungen werden teuer. Es wird keine Gerechtigkeit hergestellt. Die Mehrheit bleibt auf der Strecke. Es wird einer kleinen, privilegierten Minderheit zum Vorteil verholfen. Die Vorzeichen haben sich mittlerweile geändert. Es gibt im mittleren Preissegment keine Wohnungsnot mehr. Im tiefen Preissegment gibt es immer Wohnungsnot. Wer heute von einer Wohnungsnot spricht, verkennt die Tatsachen.

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Urs Egger (FDP):** Im Bericht gibt es einige erstaunliche Aussagen und gewisse Widersprüche. Ein Drittel der Bewohner der Stadt lebt gemäss Bericht in gemeinnützigen Wohnungen. In der Gemeindeordnung steht etwas anderes, aber dieser Umstand zeigt dennoch, dass das Ziel mehr oder weniger erreicht ist. Die Diskussionen in der Kommission haben gezeigt, dass nicht klar ist, was gemeinnütziger Wohnungsbau im engeren oder weiteren Sinn ist. Wenn ein Teil der Akteure, wie zum Beispiel die PWG, mitgezählt würden, sähen die Prozentsätze anders aus und wir hätten einen Anteil von über 30 %. Es geht um Umverteilung. Es ist klar, dass weitere Wohnungen gefordert werden. Es stellt sich die Frage, wer diese bezahlen soll. Wir wollen diese Umverteilung nicht. Es stellt sich die Frage, wer in diesen gemeinnützigen Wohnungen lebt. Der Stadtrat schreibt, dies betreffe die mittleren und unteren Einkommensschichten, alte Menschen, Familien und Studierende. Wir fordern eine Fokussierung auf diese Gruppen und eine Festlegung mit klaren Limiten. Im Bericht geht der private Wohnungsbau unter. Es steht im Bericht, dass Genossenschaften Wohnraum dauerhaften Spekulationen entziehen. Dies ist ein Misstrauensbeweis gegenüber den Privaten. Dieser ist unberechtigt. 2015 kostete im privaten Bereich eine Vierzimmerwohnung im Durchschnitt 1865 Franken. Es gibt offensichtlich sehr viele Private, die Wohnungen günstiger anbieten. Im Bericht kommt eine Haltung zum Ausdruck, die wir nicht mittragen können. Es wird gesagt, dass das Ziel nur über den genossenschaftlichen und städtischen Wohnungsbau erreicht werden kann. Sehr viele Private tun dies auch. Würde dies korrekt gewichtet, wären die Ziele schon längst erreicht. Die negative Haltung gegenüber privaten Anbietern ist nicht tragbar.

Namens des Stadtrats nimmt die Stadtpräsidentin Stellung.

**STP Corine Mauch:** *Der Auftrag, Ihnen einen Bericht vorzulegen, ist direktdemokratisch sehr stark legitimiert. Zur Umsetzung des Ziels hat der Stadtrat 2012 sein Programm Wohnen definiert. Die Berichterstattung erfolgt alle vier Jahre. Wir informieren Sie über die Zielgrössen und Massnahmen. Ziele sind der Erhalt und Zuwachs preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume, eine gute soziale Durchmischung, wozu der soziale Wohnungsbau einen wichtigen Beitrag leistet. Wir anerkennen, dass Private auch einen wichtigen Beitrag leisten. Es ist falsch, dies gegeneinander auszuspielen. Durch den gemeinnützigen Wohnungsbau ist die Preisgünstigkeit gesichert. Dies ist bei den Privaten nicht der Fall. Damit sage ich nicht, dass der Beitrag von Privaten nicht existiert. Weitere Ziele sind die Förderung von Familienwohnungen, die Ökologie, Preisgünstigkeit und zunehmend Wohnmöglichkeiten für ältere Personen. Das Ziel ist es, bis 2050 einen Drittel solcher Wohnungen zu haben. Der Stadtrat hat im Programm Wohnen 21 Massnahmen definiert und Ihnen die Ergebnisse im Bericht dargelegt. Das Ergebnis ist in weiten Teilen erfreulich. Wir befinden uns auf Kurs. Der Bericht ist sehr ausführlich. Hauptmessgrösse bleibt die Anzahl der gemeinnützig vermieteten Wohnungen, die kostendeckende Miete verlangen. Der Anteil solcher Wohnungen am Gesamtbestand ist gestiegen. Um die Ziele zu erreichen, müssen die Stadt und die Genossenschaften überdurchschnittlich viel bauen. Dies haben wir in den letzten Jahren geschafft, die Anzahl der Wohnungen ist auf 52 700 Wohnungen gestiegen. Es gibt aber auch weitere Wohnungen, die nicht genau dieser Definition entsprechen, aber trotzdem preisgünstig sind. Es ist mitnichten eine kleine Minderheit, die von diesen Wohnungen profitieren kann. Wegen den Belegungsvorschriften ist es ein grösserer Anteil Leute, die in diesen Wohnungen leben. Es leben die richtigen Leute in den Wohnungen. Nun möchte ich auf die Einrichtungen für ältere Menschen eingehen. Die Stiftung Alterswohnungen konnte ihren Bestand in der Berichtsperiode erhöhen. Es gab fünf Neubauprojekte und auch der Anteil subventionierter Wohnungen für tiefere Einkommen hat in diesem Bereich zugenommen. Wir stellen zunehmend fest, wie wichtig das ist. Auch das Angebot an stationärer Langzeitversorgung bleibt stabil. Die Stadt ist wohnpolitisch gut unterwegs. Das Umfeld ist nicht einfach, die Ziele sind ehrgeizig. Deshalb haben wir das Strategieinstrument zum preisgünstigen Wohnraum mit Planungsinstrument lanciert. Zum Abschluss möchte ich auf die Gewerberäume eingehen. Auch dies gehört zum Gemeindeordnungsartikel. Auch hier befindet sich die Stadt auf Kurs. Stichworte sind die Erdgeschossnutzung oder die Präzisierung der Industrie- und Gewerbezonon, um die Gebiete in der BZO erhalten können. Der Stadtrat hat den Werkplatz Stadt Zürich lanciert. Hier geht es darum, dass die Zukunft des produzierenden Gewerbes und der Industrie in der Stadt gesichert werden kann. Es handelt sich um ein grosses Themenfeld, das im Bericht abgehandelt wird.*

**Walter Angst (AL):** *Ich richte mich an die Mitglieder des Gemeinderats, die überzeugt sind, dass der gemeinnützige Wohnungsbau ein wichtiger politischer Inhalt der Stadtpolitik ist. Ich war erstaunt, dass Pflegezentren allenfalls auch zur Wohnpolitik gehören. Ich glaube, hier braucht es Abgrenzung. Bemerkenswert ist die Frage nach der Zuteilung und den erweiterten Kreisen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es wäre sinnvoll ge-*

wesen, wenn die Kommission die Grundlage geschaffen hätte, mit der Missverständnisse aus dem Weg geräumt werden könnten. Pawel Silberring (SP) hat erwähnt, dass wir eine Diskussion über die PWG geführt haben. Für mich ist klar, dass die PWG in den engen Teil der gemeinnützigen Wohnungen gehört, auch wenn sie eine teure Kauforganisation aufrechterhalten muss und spezielle Voraussetzungen mitbringt. Die PWG hat eine portfolioweite Kostenmiete. Wenn ich lese, dass die Alice Schoch-Bockhornstiftung ebenfalls in diese Kategorie gehört – diese Stiftung hat Liegenschaften und bietet Wohnungen zu moderaten Mietpreisen an, wurde aber gegründet, um die Klinik Balgrist zu finanzieren – dann verstehe ich die Welt nicht mehr. Im Grundsatzartikel steht, dass gemeinnützige Wohnungen solche sind, denen keine Gewinnabsicht zugrunde liegt. Es ist klar, dass die Alice Schoch-Bockhornstiftung Gewinn erwirtschaften möchte, um das Spital mitzufinanzieren. Das ist ehrbar, entspricht aber nicht dem Gemeindeartikel. Ich bitte darum, in dieses Wirrwarr etwas Klarsicht und Form zu bringen. Zweitens habe ich darüber gestaunt, dass gesagt wurde, dass wir uns auf Kurs befinden. Das, was jetzt ausgelöst wurde, ist das Feuer unmittelbar nach der Volksabstimmung. Sehr viel dieses Feuers ist auf die Insubordination des Gemeinderats gegenüber dem Stadtrat zurückzuführen. Grosse Teile des Landes, das jetzt überbaut werden soll, sind auf solche politischen Entscheide zurückzuführen. Wenn Sie davon ausgehen, dass Sie bis 2040 80 000 weitere Leute in der Stadt haben werden, bedeutet dies, dass die Stadt ungefähr 20 000 gemeinnützige Wohnungen bauen muss. Dies wird nicht durch einen forcierten Abriss und eine Aufzoning der Genossenschaftsgebiete gehen. Ebenso wird dies nicht auf allen Schrebergartenflächen gehen. Es braucht neue Instrumente. Es geht um die planerischen Massnahmen und die Frage, wie die Verdichtung sozialverträglich umgesetzt werden kann. Im Rahmen dieser Verdichtungsprozesse müssen gemeinnützige und günstige Wohnungen entstehen. Andernfalls wird sich für die Verdichtungs-BZO keine Mehrheit finden. Es wäre ein gemeinsames Ziel, wenn gegenüber dem Kanton vertreten würde, dass die Volksabstimmung von 2014 endlich umgesetzt werden soll. Es ist ein Skandal, wie der Kanton damit umgeht.

**Dr. Urs Egger (FDP):** Es wird immer wieder von Planwirtschaft gesprochen. Die 80 000 zusätzlichen Einwohner und Einwohnerinnen stehen im Raum. Vertrauen wir auf die Dynamik. Es gibt den privaten Wohnungsbau. Wenn diesem Hindernisse in den Weg gelegt werden, funktioniert das nicht. Wenn gesagt wird, man müsse einen Drittel gemeinnütziger Wohnungen bauen, gibt es keine Anreize mehr. Da muss man die Strategie ändern. Darum geht es. Die andere Frage ist, wer in die Stadt zieht. Auch im privaten Bereich sind Wohnungen erschwinglich. Heute kommen Leute, die in der Lage sind, durchschnittliche Mietzinse zu zahlen. Ich kann mir vorstellen, dass Private ein guter Partner wären. Dann könnten wir die Ziele auf privatem Weg erreichen, wenn wir eine gewisse Reform anstreben.

**Dr. Pawel Silberring (SP):** Ich habe nichts gegen den privaten Wohnungsbau gesagt. Ich anerkenne, dass es viele Private gibt, die Wohnraum zu vernünftigen Preisen in der Stadt anbieten. Es gibt aber auch andere private Anbieter. Der Wohnbauartikel richtet sich nicht gegen die Privaten. Selbstgenutztes Eigentum wird weder für die eine, noch für die andere Seite gezahlt. Das Problem ist die Dauerhaftigkeit. Wenn ein Privater sein Haus verkauft und an einen Spekulanten gerät, ist es schwierig, in dieser Immobilie

wieder bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Urs Fehr (SVP) erkennt nicht an, dass durch die gemeinnützigen Wohnungen eine Entlastung stattfindet. Diejenigen, die bereits irgendwo leben, suchen nicht mehr weiter. Am meisten gestört hat mich am Votum von Urs Fehr (SVP), dass gesagt wurde, es würden Wohnungen entzogen. Dies impliziert, dass diejenigen, die in den Wohnungen leben, nicht ausreichend dazu berechtigt sind. Wohnungen entziehen nur diejenigen, die Zweitwohnungen haben. Die Einteilung kann tatsächlich hinterfragt werden. Es ist weder notwendig, noch zielführend, diese Hinterfragung anhand des Berichts durchzuführen.

### Änderungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

Vom Bericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung (Beilage, vom Mai 2016) wird zustimmend ablehnend Kenntnis genommen.

Mehrheit: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Simon Diggelmann (SP), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL)  
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Katharina Widmer (SVP)  
Enthaltung: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Onorina Bodmer (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

### 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 Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Simon Diggelmann (SP), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL)  
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Katharina Widmer (SVP)  
Enthaltung: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Onorina Bodmer (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

6 / 6

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Vom Bericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung (Beilage, vom Mai 2016) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. Februar 2017

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat