

10. Anpassung der Wohnbauförderungsverordnung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich

Postulat Tobias Langenegger (SP, Zürich), Nathalie Aeschbacher (GLP, Zürich), Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich), Daniel Sommer (EVP, Affoltern a. A.) vom 6. Dezember 2021

KR-Nr. 424/2021, Entgegennahme, Diskussion

Ratspräsidentin Esther Guyer: Der Regierungsrat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen. Paul Mayer, Marthalen, hat an der Sitzung vom 25. April 2022 Antrag auf Nichtüberweisung des Postulates gestellt. Der Rat hat zu entscheiden.

Tobias Langenegger (SP, Zürich): Ich bin froh, dass wir dieses Postulat heute diskutieren und hoffentlich auch überweisen können. Das Thema Wohnbaupolitik ist ein sehr drängendes Problem. So ist es in den Sorgenbarometer auch immer unter den Top 10 der grössten Probleme der Schweiz. Neben den hohen Mietkosten verschärft der Krieg in der Ukraine die Situation zusätzlich. Diesen Winter werden die Energiepreiserhöhungen das Problem infolge von steigenden Nebenkosten noch akzentuieren und stellen Menschen mit tiefen Einkommen vor zusätzliche Herausforderungen.

Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich war in den letzten 15 Jahren von starken Veränderungen geprägt. Die Eigentumsverhältnisse haben sich massiv verschoben, nämlich weg von natürlichen Personen und Genossenschaften hin zu Kapitalgesellschaften. So ist der Anteil von Wohnungen in der Hand von Immobilienkonzernen in der Stadt Zürich von 2010 bis 2020 um sage und schreibe 20 Prozent gestiegen, wie das Statistische Amt der Stadt Zürich ausgerechnet hat. Und diese Entwicklungen können wir fortlaufend im ganzen Kanton beobachten. Damit einhergegangen sind massive Preissteigerungen im ganzen Kanton Zürich sowohl für Land und Liegenschaften als auch für Stockwerkeigentum und Mietwohnungen, und damit haben massive Verdrängungseffekte eingesetzt. Damit sind wir beim Kern dieses Postulates, das übrigens in enger Zusammenarbeit auch mit dem Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich erarbeitet wurde.

Um was geht es? Ein zentrales Instrument für die Durchmischung von Orten, also eben gegen die Verdrängung, ist das Angebot von günstigen Wohnungen. Im Kanton Zürich haben wir die Möglichkeit, Wohnungen zu subventionieren. Zinslose Darlehen des Kantons an die Eigentümerinnen und Eigentümer führen zu einer Vergünstigung der Wohnungsmiete zugunsten der Mieterinnen und Mieter. Grossmehrheitlich bieten gemeinnützige Wohnbauträgerinnen sowie Gemeinden und Städte subventionierte Wohnungen an. Um die kantonale Unterstützung zu erhalten, gibt es sehr klare Vorschriften bezüglich Grösse der Wohnung, Erstellungskosten, Einkommens- und Vermögenslimiten sowie auch bezüglich Belegung, wie viele Personen mindestens in einer solchen subventionierten Wohnung wohnen müssen. Die gesetzliche Grundlage ist das Gesetz über die Wohnbau- und

Wohneigentumsförderung. Einzelheiten werden in der Wohnbauförderungsverordnung (*WBFV*) geregelt.

Die vorhin erwähnten Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt führen zu verschiedenen Problemstellungen in der aktuellen Wohnbauförderungsverordnung. Erstens: Die gestiegenen Preise müssen bei der Wohnbauförderungsverordnung besser berücksichtigt werden. Dafür soll die vorgegebene Differenz zwischen den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erstellungskosten erhöht werden, sprich: Der Boden darf im Verhältnis zum Gebäude mehr wert sein. Um die damit steigenden Preise abzufangen, sollen die zinslosen Darlehen des Kantons einerseits erhöht, andererseits aber auch über eine längere Zeit als heute amortisiert werden können. So kann sichergestellt werden, dass auch bei künftigen, also bei Neubauprojekten, weiterhin subventionierte Wohnungen möglich sind, weil nämlich ohne diese Anpassung schlicht und einfach die subventionierten Wohnungen wegen der beschränkten Laufzeit der Darlehen und weil es bei Neubauten kaum noch möglich ist – ganz logisch –, einfach verschwinden.

Zweitens soll auch bei Gebäuden mit subventionierten Wohnungen ökologisch gebaut werden können. Dies kostet in der Regel mehr, aber Sie wissen alle: Es ist immanent wichtig, dass wir nun überall und sofort die Nachhaltigkeit unterstützen. Dazu gehören im Kanton Zürich ganz besonders auch die Gebäude, die für mehr als 40 Prozent des CO₂-Ausstosses verantwortlich sind. Deshalb sollen die Mehrkosten für CO₂-reduziertes Bauen sowie für die Erreichung von weiteren Zertifikaten, Labels und Standards bei der Wohnbauförderungsverordnung berücksichtigt werden.

Drittens, die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte führten zu einem Bedarf an neuen Wohnformen. Wir sehen das überall: Von Cluster- und Hallen-Wohnen bis hin zu Alters-WG entstehen verschiedene neue Wohnformen. Solche neuartigen Wohnformen sollten in der Wohnbauförderungsverordnung künftig berücksichtigt werden, der heutige reine Familienbegriff trägt dem keine Rechnung mehr.

Und jetzt – das ist sehr zentral – zu meinem letzten Punkt, viertens: Wir alle hier drin haben Anfang Jahr einstimmig dem Selbstbestimmungsgesetz zugestimmt, und dieses Gesetz soll, wenn ich mich nicht täusche, anfangs nächstes Jahr in Kraft treten. Ein ganz zentraler Punkt in diesem Gesetz ist, dass wir Menschen mit Behinderung mehr Freiheiten geben, gesetzlich mehr Möglichkeiten geben, insbesondere – und das ist zentral – bei der Wahl, wie und wo sie wohnen. Ein zentraler Punkt ist, dass sie wählen können, ob sie in Institutionen oder anders, also primär privat, wohnen, und dafür braucht es ein entsprechendes Wohnungsangebot. Dieses schaffen wir nur mit den entsprechenden kantonalen Unterstützungen, also einer modernen Wohnbauförderungsverordnung. Es braucht diese Anpassungen, damit wir mit dem Selbstbestimmungsgesetz hier keine toten Paragraphen produziert haben.

Sie sehen also, die Wohnbauförderungsverordnung muss unbedingt den heutigen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden. Deshalb bin ich auch sehr erfreut, dass die Regierung bereit ist, das Postulat entgegenzunehmen, und hoffe, dass Sie auch in diesem Sinne dem Postulat zustimmen. Besten Dank.

Paul Mayer (SVP, Marthalen): Ausgerechnet die Linken, die GLP, die Grünen und die EVP merken jetzt die Auswirkungen ihrer Politik. Statt die Ursachen zu bekämpfen und zu eliminieren, macht man es noch schlimmer. Jetzt will man mit noch mehr Bürokratie und Umverteilung weitere Steuergelder verteilen. Was sind die Ursachen für steigende Bodenpreise? Die Zuwanderung von jährlich über 60'000 Personen in unserem nicht grösser werdenden Land; dieses Jahr rechnet man sogar mit über 200'000 zusätzlichen Leuten. In ländlichen Regionen ist das Bevölkerungswachstum sehr beschränkt. Immer mehr Personen werden in die Agglomeration verbannt, was den Markt dort zusätzlich anheizt. Wir haben zu wenig Bauland im Kanton Zürich für die Zukunft und Entwicklung der Bevölkerung. Das CO₂-Gesetz fördert das teurere Bauen, schränkt die Technologie ein, was dann auch die Mieten steigen lässt. Das Verfahren soll insgesamt überprüft werden und Vereinfachungen wären wünschenswert. Das ist das einzige Positive, was ich dem Postulat abgewinnen kann.

Wo sind die Fehler dieses Anliegens? Es gibt eine überproportionale Bevorzugung der Wohnbaugenossenschaften. Weiter gibt es eine Verzerrung der Marktbedingungen. Es gibt eine Benachteiligung von privaten und institutionellen Immobilieneigentümern und Investoren gegenüber Wohnbaugenossenschaften. Für alle, die Privaten, Institutionellen und Gemeinnützigen sollen die gleichen Bedingungen gelten. Alle Immobilieninvestoren sind von den steigenden Bodenpreisen betroffen. Statt Wohnungen zu verbilligen, soll man Technologie-Wettbewerb zulassen und keine Technologien bevorzugen beziehungsweise verbieten. Generell vergünstigter Wohnraum zulasten der restlichen Bevölkerung ist nicht solidarisch. Eine soziale Durchmischung findet nicht nur statt, wenn Wohnbaugenossenschaften bauen. Dies ist auch das Ziel von Privaten und den Institutionellen. Zeitgemässe und neuartige Wohnformen entstehen nicht, wenn sie der Kanton vorschreibt. Vereinfachungen der Verfahren sind erwünscht, sollen aber für alle Parteien gelten.

Die SVP ist gegen mehr Regulierungen, gegen mehr Vorschriften, gegen mehr Bürokratie und Verschwendung von weiteren Steuergeldern. Wir wollen keine Technologie-Verbote und lehnen das Postulat ab.

Martin Farner-Brandenberger (FDP, Stammheim): Meine Interessenbindung: Ich bin Präsident der Hauseigentümergeinschaft Winterthur, Vorstand HEV (*Hauseigentümergeinschaft*) Zürich und im Vorstand vom HEV Schweiz.

Die FDP-Fraktion fordert gleich lange Spiesse bei Wohnbauförderungen. Die FDP im Kanton Zürich nimmt die heutige Überweisung des Postulates «Anpassung der Wohnbauförderung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich» mit Bedauern zur Kenntnis, SP, Grüne, GLP, EVP et cetera werden das ja dann schlussendlich unterstützen. Mit dem Vorstoss soll einmal mehr lediglich der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden, während die private Wohneigentumsförderung auf der Strecke bleibt. Da missachtet die Politik den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung für alle. Die Postulanten wei-

sen in ihrem Vorstoss auf die steigenden Bodenpreise im Kanton Zürich, die Auswirkung auf den gemeinnützigen Wohnungsbau hätten. Einerseits werde es für gemeinnützige Beauftragte immer schwieriger, die Richtlinien der Bauförderung einzuhalten, andererseits würden die ökologischen Bauten immer schwieriger. Deshalb soll der Regierungsrat mit dem Vorstoss eingeladen werden, einen Bericht zu erstellen, wie die negativen Folgen zu kompensieren sind. Steigende Kosten betreffen alle; nicht nur solche, die in vergünstigten Wohnungen sind, sondern auch Private, die selber anpacken und bauen. So löblich es sein mag, sich vertieft darüber Gedanken zu machen, was die Politik gegebenenfalls im Rahmen ihrer Möglichkeit zu tun hat, um den steigenden Baukosten zu begegnen, ist es doch stossend, dass der Fokus einmal mehr bloss dem gemeinnützigen Wohnungsbau gelten soll. Damit missbraucht der Gesetzgeber – ich habe es bereits erwähnt – den Verfassungsauftrag zur Förderung des Wohneigentums. Diese Ungleichbehandlung ist umso ärgerlicher, als vom steigenden Bodenpreis und kostentreibenden Energieträgern im Baubereich, die der Gesetzgeber in regelmässigem Abstand gegen Empfehlungen der bürgerlichen Politik beschliesst, alle gleichermassen betroffen sind. Die FDP Kanton Zürich stellt sich auf den Standpunkt, dass für alle – private, institutionelle und gemeinnützige – Wohnbauträger die gleichen Rahmenbedingungen gelten sollten und auch müssen. Wenn die Politik schon etwas unternehmen will, um den Wohnungsbau zu fördern, um den steigenden Kosten Herr zu werden, dann täte sie aus Sicht der FDP besser daran, die komplexen Baubewilligungsgebühren und -verfahren zu vereinfachen, die einfach heute nicht mehr zeitgemäss sind. Leider ist der Baudirektor (*Regierungsrat Martin Neukom*) nicht da, er erzählt ja immer, wie einfacher und schneller alles gehen soll, aber das Gegenteil ist der Fall: Wir warten für Sonnenkollektoren-Anlagen Monate um Monate für Bewilligungen.

In diesem Sinne ist das Postulat abzulehnen. Ich hoffe, die meisten von Ihnen machen dasselbe – ich schaue dort vor allem in meine hintere Ecke (*gemeint ist der Bereich, wo die Mitte-Fraktion sitzt*) – und dann wäre das Postulat gebodigt. Danke.

Melanie Berner (AL, Zürich): Mit dem vorliegenden Postulat fordert eine Allianz aus SP, Grünen, GLP und EVP einen Bericht zu möglichen Anpassungen der Wohnbauförderungsverordnung. Die Allianz möchte wissen, wie via eine solche Veränderung einerseits den gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen das Bauen trotz Fantasie-Bodenpreisen ermöglicht werden kann und wie andererseits das ökologische Bauen stärker gefördert werden kann. Auch die Alternative Liste, AL, ist besorgt über die Entwicklung der Bodenpreise und die damit verbundenen Konsequenzen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir hegen allerdings grosse Zweifel, ob die Anpassung der WBFV im Sinne der Postulantinnen zur Lösung des tatsächlichen Problems beitragen würde. Das tatsächliche Problem ist ja, dass es im Kanton Zürich, insbesondere in den Städten und der Agglomeration, aber zunehmend auch in ländlichen Gebieten, einfach nicht genügend bezahlbaren Wohnraum für Menschen und speziell eben auch Familien mit kleinen und mitt-

leren Einkommen gibt. Genau darum braucht es den gemeinnützigen Wohnungsbau, braucht es subventionierte Wohnungen. Die Alternative Liste befürchtet, dass die ins Feld geführten Änderungen der WBFV an diesem Mangel an Wohnraum für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen nicht zum Guten ändern wird. In unseren Augen ist es sogar nicht ganz unwahrscheinlich, dass sich das Problem noch verschärfen könnte, denn die WBFV regelt die Mietzinsfestsetzung der von Kanton und Gemeinden subventionierten Wohnungen.

Die Mietzins-Kalkulation basiert auf zwei Komponenten: Verzinsung der Gesamtinvestitionskosten zum aktuellen Referenzzinssatz des Mietrechts und der Betriebsquote. Die zulässigen Gesamtinvestitionskosten werden in der WBFV auf einen pauschalisierten Maximalbetrag plafoniert. Und via ein Punktesystem wird dann ebenfalls in der Verordnung festgelegt, wie hoch die zulässigen Grundstückskosten maximal sein dürfen. Gemäss Standard-Kalkulation betragen sie im Moment 19,2 Prozent der Gesamtkosten. Bei den aktuellen Bodenpreisen stellt dies eine grosse Herausforderung dar, das ist auch der AL klar. Herumschrauben an diesem fein austarierten Berechnungssystem wird aber unausweichlich Folgen für die Höhe der Mieten haben, und dies bereitet uns eben Sorgen. In den Augen der AL darf es nicht sein, dass die extrem hohen Grundstückspreise beispielsweise in der Stadt Zürich eins zu eins in die Mietzinsberechnung einfließen können. Dies würde mit grosser Wahrscheinlichkeit das Subventionsmodell in der Stadt Zürich zunichtemachen und die Kostenmieten in eine Höhe treiben, die dann eben einkommensschwache Familien nicht mehr stemmen könnten. Eine Änderung der Verordnung schlägt automatisch eben auch auf die Verordnung über den preisgünstigen Wohnungsbau durch. Wenn bei Um- und Aufzonungen und Gestaltungsplänen, gestützt auf Paragraph 49b PBG (*Planungs- und Baugesetz*) ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen eingefordert wird, gelten für deren Mietzinskalkulation die Maximalwerte der WBFV. Ein Anheben des Deckels würde, unabhängig von den Gestehungskosten des Investors, eben auch bei diesen Wohnungen zu höheren Landwerten und damit zu höheren Mieten führen.

Auch wenn dies für viele von Ihnen jetzt zu technisch dahergekommen ist, war es mir und ist es der AL wichtig, dass Sie verstehen, warum wir diesen Vorstoss nicht mitunterzeichnet haben. Wir hegen berechtigte Zweifel, dass es via diese angestrebte Änderung der WBFV zu mehr Wohnraum für Menschen und Familien mit kleinen und mittleren Einkommen kommen wird. Sie mögen nun erwarten, dass die AL das vorliegende Postulat nicht unterstützen wird. Das ist aber nicht der Fall. Wir unterstützen das Postulat, wenn auch mit wenig Begeisterung, und erwarten den Bericht des Regierungsrates zu den von den Postulantinnen gemachten Vorschlägen. Insbesondere interessieren uns die Folgen beziehungsweise die Veränderungen für die Mietpreise bei der Kostenmiete und den subventionierten Wohnungen. Besten Dank.

Andreas Hasler (GLP, Illnau-Effretikon): Ich verlese Ihnen das Votum meiner Kollegin Nathalie Aeschbacher, die leider krank ist, ich wünsche ihr gute Besserung.

Fakt ist: Im Kanton Zürich wird es für Menschen mit niedrigem Einkommen immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Um diesen Umstand zu beheben, fördert der Kanton Organisationen, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen und so Haushalte mit beschränktem Einkommen mit dem Bau von gemeinnützigen Wohnungen unterstützen. Für den Bezug einer subventionierten Wohnung müssen einige Anforderungen erfüllt werden. So darf zum Beispiel das Einkommen und Vermögen festgesetzte Höchstwerte nicht überschreiten.

Die Entwicklung der Bodenpreise ist in den letzten Jahren im ganzen Kanton Zürich und insbesondere in den Städten und der Agglomeration stark gestiegen. So berichtet die Stadt Zürich von einer Verdoppelung der Landpreise innert sieben Jahren. Zurzeit rechnet die WBFV mit einem Landanteil von circa 19 Prozent an den maximalen Gesamtanlagekosten. Die Bodenpreise steigen im zentrumsnahen Gebiet in der Tendenz jedoch sogar weiter an. Subventionierter Wohnraum droht somit in der Peripherie zu verschwinden. Aus städtebaulicher Sicht ist es jedoch wichtig, dass gemeinnützige Bauträger in zentrumsnahe Gebiete bauen und so zur Verdichtung und sozialen Durchmischung beitragen. Dies führt im gleichen Zug auch zur Verkürzung der Arbeitswege und belebt die verdichteten Städte. Es ist somit an der Zeit, dass der Landanteil der WBFV aufgrund der Bodenpreisentwicklung neu betrachtet wird, auch weil ansonsten droht, dass das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung langfristig bei Neubauten keine Wirkung mehr entfaltet. Wenn es sich nur noch auf Ersatzneubau beschränkt, kann es keinen nennenswerten Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung leisten.

Verdichtung und suffizientes Wohnen, also Wohnen auf dichtem Wohnraum, ist besonders in der heutigen Zeit ein zentrales Anliegen. Zurzeit steigt der Trend zu Einzelhaushalten, was zu kleinen und mittelgrossen Wohnungen führt. Deshalb bietet sich eine Integration von neuartigen Wohnformen in der WBFV an. Der ökologische Fussabdruck halbiert sich, wenn dieselbe Wohnung statt von einer von zwei Personen bewohnt wird, so zum Beispiel mit Gross-WG und Cluster-Wohnungen.

Eine wichtige Frage ist auch, wie mit dem zwangsläufigen Anstieg der Kostenmiete umgegangen werden soll. Mittel- bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mieten als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt. Wie hoch diese Anpassung sein soll, muss mit entsprechenden Vergleichen und Studien belegt und evaluiert werden. Unser Gebäudepark ist nachweislich ein grosser, bedeutender CO₂-Emittent. So wäre es bezüglich der sich stellenden baulichen Anforderungen zielführend, wenn neben dem Minergie-Label weitere Labels und Standards für die CO₂-Reduktion berücksichtigt würden. Auch das ökologische Bauen mit nachhaltigen Materialien wie zum Beispiel Holz, Slow-Tech-Lösungen und gezielte Systemtrennung für einen nachhaltigen Rückbau sollen gezielt gefördert werden. Auch hier ist aufzuzeigen, wie mit den resultierenden, tendenziell höheren Baukosten umzugehen ist.

Wir Grünliberalen setzen uns ein für eine zukunftsgerichtete Wohnbauförderung, die nachhaltiges Bauen fördert. Wir sehen viel Potenzial in den genannten Anpassungen und überweisen das Postulat.

Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich): Der Zeitpunkt, zu dem dieses Postulat behandelt wird, passt eigentlich recht gut. Erst vor kurzem wurde die Mietpreis-Erhebung der Stadt Zürich veröffentlicht. Ich will da ein, zwei Punkte herauspicken. Wir haben jetzt schon eine gute Auslegeordnung gehört von meinen Vorrednern, was es alles für Probleme gibt auf dem Wohnungsmarkt und mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Mietpreis-Erhebung ist sehr umfassend und zeigt, dass die Mieten seit dem Jahr 2000 im Durchschnitt um 40 Prozent gestiegen sind. Hier muss man etwas unternehmen. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist wirklich dringend und es zeigt sich eben auch, dass gemeinnützige Wohnbauträger sehr wohl einen wichtigen Beitrag leisten können. Wenn man die Zahlen für sie anschaut, sind die Preise nur um 25 Prozent gestiegen, also sie federn die Preise wirklich massiv ab.

Es ist natürlich klar, für die bürgerliche Seite ist jegliche Forderung nach gemeinnützigem Wohnungsbau überhaupt ein rotes Tuch. Sie fordern da gleich lange Spiesse, ich finde das etwas seltsam. Der Schlüssel liegt im Wort «gemeinnützig». Natürlich möchten wir unterstützen, dass eben Leute auch mit tieferen Einkommen sich Wohnungen leisten können und dass zur Kostenmiete vermietet wird. Und nein, institutionelle Anleger brauchen da keine Unterstützung.

Ich habe gehört, es bräuchte einen Technologie-Wettbewerb. Ich weiss wirklich nicht, wovon Sie sprechen. Wir brauchen keinen Wettbewerb für günstige Mieten, sondern wir müssen ermöglichen, dass auch CO₂-armes Bauen bezahlbar bleibt. Aber auch einfache Bauverfahren führen nicht zu günstigen Mieten, sondern es sind eben Genossenschaften oder Wohnbauträger, die sich der Kostenmiete verschreiben und gezielt günstigen Wohnraum schaffen wollen.

Es gibt auch keinen funktionierenden Markt auf dem Wohnungsmarkt, die Nachfrage und das Angebot stehen in einem völligen Missverhältnis. Der freie Markt führt eher dazu, dass es zu einer sozialen Entmischung kommt, dass gewisse Personen komplett aus der Stadt vertrieben werden. Und eine Segregation aufgrund von Einkommen hat dann auch andere Effekte, das wirkt sich aus bis zu den Bildungschancen von Kindern die in den entsprechenden ärmeren Gegenden wohnen.

Und ja, vielleicht noch an die Adresse von Martin Farner, es gibt auch einen Verfassungsauftrag, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Schauen Sie doch den Artikel 110 unserer Kantonsverfassung nochmals an. Und wir haben ein Gesetz zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung und das müssen wir umsetzen und dazu gibt es diese Verordnung. Sie stammt aus dem Jahr 2005 und muss dringend auf einen neuen Stand gebracht werden. Das macht völlig Sinn, dass man sich das anschaut, ob der Gesetzesauftrag und der Verfassungsauftrag überhaupt noch erfüllt werden können. Offenbar sieht das ja auch der Regierungsrat so. Die Volkswirtschaftsdirektorin war bereit, das Postulat entgegenzunehmen. Aber jetzt soll das natürlich wieder verschleppt werden wie jegliche soziale Anliegen.

Wir Grüne überweisen auf jeden Fall und unterstützen die Anliegen, dass man sich anschaut, wie es mit den pauschalisierten Erstellungs- und Gesamtinvestitionskosten aussieht. Wie sieht es aus mit Anreizen für CO₂-armes Bauen? Wir werden dieses Postulat überweisen.

Daniel Sommer (EVP, Affoltern a. A.): Ich möchte meine Interessenbindung bekannt geben: Ich bin Vorstandsmitglied von Casafair Zürich (*Wohneigentümerverschein*). Casafair steht seit über 30 Jahren für Nachhaltigkeit beim Bauen, für Fairness beim Vermieten, Verkaufen und Kaufen, für aktive Wohnraum- und Bodenpolitik und zukunftsgerichtete Raumplanung. Casafair stellt sich bei diesem Thema auf den Standpunkt, dass ein gesteigertes Angebot von gemeinnützigen Mietwohnungen nicht nur den direktbeteiligten Mieterinnen und Mietern nützt, sondern dass dies auch einen dämpfenden Effekt auf die übrigen Wohnungspreise hat.

Das Postulat muss auch darum unterstützt werden, weil es viele Anliegen der Zürcher Stimmbevölkerung aufnimmt, zum Beispiel: Das deutliche Ja zum Energiegesetz hat klargemacht, dass die Zürcher Bevölkerung Ja sagt zu einer CO₂-reduzierten Bauweise. Und es hat wuchtig Ja gesagt zur Kreislaufwirtschaft, was nichts anderes bedeutet als auch unseren baulichen Ressourcen mehr Sorge zu tragen. Nachhaltig zu bauen ist oftmals teurer. Und es hat, wie schon erwähnt, schon länger Ja gesagt zum Selbstbestimmungsgesetz, das unter anderem auch eine freie Wohnungswahl beinhaltet. Diese neue Freiheit ist aber nur eine solche, wenn es entsprechende Wohnangebote gibt, die ebenfalls mit Mittelaufwand zu erstellen sind.

Mit unserem Postulat verlangen wir einen Bericht und noch keine Gesetzesänderung, aber es besteht dringender Handlungsbedarf bei der Frage der zinslosen Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und auch bei der Hinterfragung der Gewichtung des Landwertes.

Paul Mayer hat jetzt moniert, dass die teuren Wohnungen, die teuren Bodenpreise die Auswirkungen der Politik seien. Nein, es ist eine Folge davon, dass die Zürcher Bevölkerung hier eine Änderung will. Martin Farner hat gesagt, der private Wohnungsbau bleibe auf der Strecke, bekomme keine Förderung. Ich erinnere hier auch wieder an das Energiegesetz. Wir haben dort ziemlich grosse Förderbeiträge festgeschrieben, die kommen allen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern zugute, die das für ihre entsprechenden Bauprojekte beantragen.

In diesem Sinne: Dieses Postulat ist wichtig und es ist klar, dass die EVP es unterstützen wird.

Christoph Marty (SVP, Zürich): Vorab müsste doch erst mal die Frage geklärt werden: Was ist eigentlich der gemeinnützige Wohnungsbau, von dem hier die Rede ist? Wie ist das zu verstehen? In der Stadt Zürich werden, Stand heute, circa ein Drittel aller Wohnungen zur sogenannten Kostenmiete subventioniert vermietet, während die grosse Mehrheit der Mieter ihre Wohnungen auf dem freien Markt zu Marktpreisen, sprich zu höheren Preisen, mieten muss. Was heisst also in diesem Kontext «gemeinnützige Wohnbauträger», wenn sich die angebliche

Gemeinnützigkeit nur auf einen Drittel aller Betroffenen beschränkt? Müsste man da nicht eher von Partikularinteressen sprechen? Am geringen Anteil der Privilegierten wird sich auch nichts zugunsten so genannt gemeinnütziger Wohnungen ändern, da sich private Investoren in den letzten Jahren mit marginalen Renditen begnügten und massiv in den Wohnungsbau investierten; marginale Rendite nicht in dem Sinne, dass sie die Wohnungen günstiger vermieten, sondern dass für Bauland, Abbruchobjekte, aber auch für Mehrfamilienhäuser «Mondpreise» bezahlt wurden und werden, ungeachtet des Umstandes, dass, um wieder auf die Stadt Zürich zurückzukommen, diese direkt und über Stiftungen in ihrem Eigentum an der Anheizung der Immobilienspekulation tatkräftig mitgewirkt hat. Also heisst Gemeinnützigkeit der sogenannten gemeinnützigen Wohnbauträger doch eher Förderung der Partikularinteressen. Wir stehen in weiten Teilen unseres Kantonsgebiets heute vor der paradoxen Situation, dass sich circa ein Drittel der Mieter in der privilegierten Situation befinden, aufgrund ihrer Mietzinsbelastungen deutlich unterhalb des Medians in eine einkommensmässig massiv bessere Situation zu kommen, während diejenigen rund zwei Drittel, die Marktpreise bezahlen müssen, in vielen Fällen die Privilegierung des ersten Drittels auch noch über ihre Steuern mittragen müssen. Wer also nicht zu den Glücklichen gehört, die sich eine Wohnung deutlich unterhalb der Marktmiete sichern können, ist doppelt und dreifach bestraft. Er muss ein ganzes Einkommen versteuern und dabei einen erheblichen Anteil davon für seine Wohnung aufwenden.

In diesem Kontext muss also zuerst einmal die Frage gestellt werden, ob und wie weit die Wohnbauförderung im Jahr 2022 überhaupt noch eine Staatsaufgabe sein soll. Wir verneinen das klar. Vor allem das Beispiel der Stadt Zürich zeigt glasklar, dass diese Politik zum Scheitern verurteilt ist. In den 30 Jahren, seit denen die vereinigte Linke in Zürich durchregieren kann, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt massiv verschlechtert, als Folge der linken Politik, trotz und wegen den immensen Aufwendungen aus Mitteln der Allgemeinheit.

Aber auch in den Details gehen die Postulanten von falschen Voraussetzungen aus. Häuser wie die einfachen Mietshäuser aus den letzten vier bis neun Jahrzehnten, welche heute im grossen Stil abgerissen werden, könnten so heute gar nicht mehr neu gebaut werden. Ökologisch und ökonomisch würde auch und vor allem bedeuten, einfach und simpel statt hochkomplex und aufwendig zu bauen. Dieses Postulat will das Gegenteil. Das enge Korsett aus Vorschriften betreffend Wärmedämmung, Schallschutz, Brandschutz, Erdbebensicherheit und vieler, vieler weiterer verunmöglichen es faktisch, preisgünstige Wohnungen, wie es früher Usanz war, zu erstellen. Und unser Gremium hier trägt mit seinem konstanten Ausbau der Verkomplizierungen auch dazu bei, dass sich die Situation für diejenigen Mieter, die diese Standards nicht brauchen und wollen, laufend verschlechtert. Hier könnten die Postulanten mit einem neuen Vorstoss tätig werden, wenn ihnen die Interessen aller Mieter und nicht nur die einer privilegierten Minderheit ein Anliegen wären. Aber dieses Postulat enthält diesbezüglich absolut nichts Zielführendes. Lehnen Sie es bitte ab.

Bettina Balmer-Schiltknecht (FDP, Zürich): Eigentlich wollte ich mich hier nicht zu Wort melden, aber von linker Seite wurde jetzt doch einiges gesagt, was ich nicht einfach so hinnehmen kann. Ich bin wahrscheinlich die Letzte hier im Kantonsrat, die nicht dafür ist, dass alle in unserem Kanton eine angemessene Wohnsituation haben. Das ist mir wirklich auch sehr wichtig. Wir wollen aber Fairness und dies erreicht man nun einmal am besten mit Subjekt- und nicht mit Objekt-hilfe. Es wurde gesagt, in den letzten Jahrzehnten ist in der Stadt Zürich eine linksgrüne Mehrheit an der Macht. Und was ist passiert? Die Leerstandsquote fiel auf 0,07 Prozent. Ausserdem ist es auch so, dass gerade von der SP eher von vielen für wenige Glückliche gebaut wird, siehe Hornbachsiedlung im Zürcher Seefeld. Das kann es ja nun wirklich nicht sein. Am Schluss ist es nämlich das Angebot, das den Unterschied macht. Und es steht bereits in der Bundesverfassung, dass man generell das Wohneigentum fördern soll. Mit diesen Rezepten, meine Damen und Herren, kommen Sie weiter.

Tobias Langenegger (SP, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Ich halte mich ganz kurz, es wurde viel gesagt, es ist schwierig, überhaupt irgendwie darauf einzugehen. Ich möchte einfach zu zwei Sachen etwas sagen: Ich weiss nicht, ob Leute wie Christoph Marty hier drin absichtlich solche Sachen erzählen, die man nachschauen und allenfalls verifizieren könnte. Kostenmiete hat einfach nichts mit subventioniertem Wohnungsbau zu tun. Kostenmiete ist, dass man sagt, man macht keine Rendite mit der Miete. Man zahlt einfach die Miete, was das Bewirtschaften des Kapitals, der Liegenschaft, die Amortisation et cetera umfasst, das ist die Kostenmiete, man macht keinen Profit. Subventionierter Wohnungsbau ist eben genau das nicht, Christoph Marty, subventionierter Wohnungsbau ist für Leute, die wirklich tiefe Einkommen haben. Dort hilft der Staat. Und da kommen wir nun, und das ist mir sehr wichtig, zu Martin Farner: Er hat etwas gesagt von Ungleichbehandlung. Komisch, dass du von Ungleichbehandlung sprichst, denn du als HEV-Vertreter kannst ja im HEV dafür sorgen, dass ihr vom HEV auch beginnt, subventionierten Wohnungsbau zu machen. Es steht nirgends, dass es eine Kernaufgabe der gemeinnützigen Wohnbauträger sein muss, dass sie subventionierten Wohnungsbau machen. Einfach eine kleine Klammer: Es gab mal eine FDP, die war irgendwie sehr progressiv und hat gesagt: Manchmal haben die Leute zu wenig Geld, um etwas Gutes zu machen. Dann macht man Hilfe zur Selbsthilfe, dann gründet man eine Genossenschaft. Das war vor etwa 150 Jahren. Dann hat man sich zusammengetan, hat Wohnungen gebaut und diese zur Kostenmiete, damit alle sie sich leisten können, finanziert. Das hat nichts mit «subventioniert» zu tun, hat nichts mit staatlicher Beihilfe zu tun.

Wir sprechen heute aber vom subventionierten Wohnungsbau. Deshalb spreche ich von Menschen mit Behinderung, die vielleicht ein bisschen weniger Geld haben. Hier sagen Sie nun, das sei eine Bevorteilung, eine Ungleichbehandlung von Privaten. Nein, Martin Farner, Sorge doch endlich dafür, dass der HEV auch subventionierten Wohnungsbau anbietet. Viele Private haben grosse Areale, ich habe von den Immobilienkonzernen gesprochen. Schaut dafür, dass diese auch subventionierten Wohnungsbau anbieten. Und was wir hier machen: Die wirklich

miserable Politik, die in der Schweiz bezüglich des Bodens gemacht wurde, die korrigieren wir. Und ich verstehe die AL und das AL-Votum, ihr habt völlig recht. Es ist einfach so, dass wir schauen müssen, dass es überhaupt noch subventionierten Wohnungsbau gibt, und natürlich ist das eine Möglichkeit. Und das haben, ehrlich gesagt, Sie verschuldet (*gemeint ist die bürgerliche Ratsseite*). Und dass Sie jetzt auch noch beginnen, Kostenmiete und subventioniert zu verwechseln, das ist, tut mir leid, megafrech – es ist Viertel vor Zwölf –, das ist billig. (*Applaus von der linken Ratsseite*)

Ratspräsidentin Esther Guyer: Ich bitte Sie, von Applaus abzusehen. Bitte, ich kann das nur jedes Mal wieder sagen, das gilt auch für Sie.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Der Regierungsrat möchte eine zeitgemässe Wohnbauförderung, dafür haben wir eine gesetzliche Grundlage, und meine Fachstelle für Wohnbauförderung ist seit vielen Jahren daran. Und wir schauen tatsächlich auf die Landpreisentwicklungen, auf das ökologische Bauen, auf neue Wohnformen und auf verschiedene andere Themen. Es ist nicht eine Subvention, sondern es geht um zinsvergünstigte, rückzahlbare Darlehen. Der Regierungsrat hat gesagt, er sei bereit, dazu einen Bericht zu verfassen, ob die Wohnbauförderungsverordnung anzupassen wäre oder nicht.

Wir sind dazu bereit, ich möchte aber trotzdem einige Sachen klarstellen: Zweck der Wohnbauförderung ist die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen und geringem Vermögen. Folglich müssen die Kosten für den Bau und die Erneuerung der Mietwohnungen tiefgehalten werden. Nun ist es so, dass steigende Bodenpreise eine grosse Herausforderung sind. Und wenn der Zweck der kantonalen Wohnbauförderung die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen ist, dann stellt sich schon die Frage, ob an jedem Ort und zu jedem Preis Wohnbauförderung betrieben werden soll. Für uns ist nicht einfach der Bodenpreis entscheidend, sondern eben auch, was man darauf machen kann, zum Beispiel die Ausnutzungsziffer und überhaupt das Verdichtungspotenzial für mehr solche Wohnungen. Auch ökologisches Bauen ist uns wichtig, als Fachstelle selbstverständlich, aber ich möchte auch hier darauf hinweisen: Primär geht es um die Preisgünstigkeit des vorgegebenen Raumes. Da kann man ökologisch bauen, aber schliesslich geht es darum, kostengünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Und nicht jeder Wunsch kann halt in diesen Katalog aufgenommen werden. Denn letztlich geht es darum, ob wir der Zielgruppe, Personen mit geringem Einkommen und Personen mit geringem Vermögen, letztlich tatsächlich eine günstige Wohnung zur Verfügung stellen können, und das ist manchmal ein Zielkonflikt. Aber darum und nur darum geht es bei der kantonalen Wohnbauförderung.

In diesem Sinne, haben wir gesagt, nehmen wir das Postulat entgegen, sind wir auch bereit, Bericht zu erstatten. Herzlichen Dank.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 92 : 76 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), das Postulat KR-Nr. 424/2021 zu überweisen. Das Geschäft geht an den Regierungsrat zur Ausarbeitung eines Berichts innert zweier Jahre.

Das Geschäft ist erledigt.