

Stadtparlament Winterthur

Protokoll der **18./19. Parlamentssitzungen**
des Stadtparlamentes im Amtsjahr 2023/2024
vom 8. April 2024

von 16.15 – 18.30 Uhr und von 20.00 – 21.50 Uhr

Parlamentssaal des Rathauses, Marktgasse 20

6. Traktandum

Parl.-Nr. 2023.39: Volksinitiative «Wohnen für alle»; Bericht und Antrag auf Ablehnung mit Gegenvorschlag

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Wir kommen zum grossen Geschäft von heute Abend, der Volksinitiative «Wohnen für alle»; Bericht und Antrag auf Ablehnung mit Gegenvorschlag. Vorgängig möchte ich Euch kurz informieren: Wir werden insgesamt 17 Mal abstimmen müssen. Deshalb haben wir von der Parlamentsleitung aus entschieden, Euch für ein Mal eine Unterstützung und Abstimmungshilfe auf das Pult zu legen, auf der Ihr seht, wie wir gedenken, diese Abstimmungen durchzubringen. Zudem wird nachher auch noch die Synopse mit allen Anträgen vorne eingeblendet werden. Wir werden so vorgehen, dass zuerst die Referentin Bea Helbling das Geschäft vorstellen wird. Dann sind zu den AK-Anträgen noch drei Fraktionsanträge eingegangen, bei denen ich dann zuerst bitte, diese zu begründen. Und wenn das geschehen ist, werde ich dann alle von der Aufsichtskommission für ihr Votum zum ganzen Geschäft aufrufen, bevor sich dann die restlichen Parlamentarier/-innen und der Stadtrat dazu äussern können. Danach fangen wir mit der Bereinigung des Gegenvorschlags an.

Ich gebe das Wort zum Vorstellen des Geschäfts Bea Helbling.

B. Helbling (AK): Ich stelle das Geschäft kommunale Volksinitiative «Wohnen für alle» und den Gegenvorschlag des Stadtrats vor, inklusive der Anträge und die Behandlung in der vorberatenden Aufsichtskommission (AK).

Im Februar 2022 wurde die Volksinitiative «Wohnen für alle» in Winterthur eingereicht. Im März 2022 wurde das Zustandekommen der Initiative durch den Stadtrat festgestellt. Im Mai 2023 hat der Stadtrat einen Gegenvorschlag zur Initiative vorgelegt. Der Volksinitiative wird die «Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung» gegenübergestellt und die kommunale Volksinitiative «Wohnen für alle» wird vom Stadtrat zur Ablehnung empfohlen.

Zwischen Juni 2023 bis März 2024 wurde das Geschäft in der vorberatenden Kommission behandelt. In den Lesungen wurde vom Stadtrat der Gegenvorschlag vorgestellt, es wurde die Vertretung der Wohnbaugenossenschaften angehört, die Kommission hat sich zudem über die Wohnbautätigkeit in Winterthur, speziell über den Bedarf und die Bautätigkeit, informieren lassen und natürlich wurde auch das Initiativkomitee angehört.

In der AK kam es dann zur Diskussion und zur Abstimmung über die verschiedenen Anträge und die Vorlage. Und heute wird diese jetzt im Parlament diskutiert und dann über die einzelnen Änderungsanträge zum Gegenvorschlag abgestimmt.

Die Initiative verlangt, dass in der Stadt Winterthur Wohnen für alle möglich sein soll. Dazu soll sich die Stadt dem Ziel einer durchmischten Wohnbevölkerung in allen Quartieren verpflichten, sich aktiv für den langfristigen Schutz, den Erhalt und die Erhöhung von bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen einsetzen. Angestrebt wird eine Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen auf 25% in den nächsten 20 Jahren. Die Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen der Initiative und dem Gegenvorschlag: Die Stossrichtung der allgemeinen Anliegen der Initiative, also der aktive Einsatz der Stadt für bezahlbare und qualitativ hochwertige Wohn- und Gewerberäume, Schutz und Erhöhung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum und soziodemographische Durchmischung werden vom Stadtrat gestützt. Gegenüber dem angestrebten Ziel der Initiative, dass mindestens ein Viertel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern mit Verpflichtung der Kostenmiete sind und dieses Ziel bis 2040 erreicht werden müsste, setzt der Gegenvorschlag des Stadtrats ein quantitatives Ziel bei durchschnittlich 120 Wohnungen bis 2040. Der Stadtrat fokussiert ebenso auf gemeinnützige Wohnbauträger ohne Gewinnabsichten, mit der Begründung, dass das dauerhaft finanziell tragbare Wohnungen sichert und mit einem Mehrwert verbunden ist.

Zur Diskussion in der AK: Die Initiative selbst kann durch das Parlament nicht geändert werden und kommt ohnehin zur Abstimmung, ausser sie würde vom Initiativkomitee zurückgezogen werden. Anders beim Gegenvorschlag. Deshalb hat die Kommission vor allem den Gegenvorschlag diskutiert und schlussendlich dort Anträge gestellt. Ich werde nur stichwortartig sagen, um was die Diskussionen gingen: Es ging um die Frage von Formulierung und Auslegung von «zahlbar und qualitativ hochwertig» versus «preisgünstig», sowie auch um die Fokussierung auf gemeinnützige Wohnbauträger oder auf preisgünstige Wohnungen. Wir haben über Kostenmiete diskutiert, die Diskussion ging um das quantitative Ziel von 120 Wohnungen bis 2040 und auch um die Möglichkeit einer Erhöhung dieser Zahl. Es wurde über die vorhandenen Instrumente zur Umsetzung der Ziele diskutiert und auch über die Notwendigkeit von gesetzlichen Grundlagen, die je nach Fokussierung geschaffen werden müssen. Die Diskussion hat sehr gut aufgezeigt, dass unterschiedliche Meinungen und Fokussierungen da sind. Und das zeigt sich dann auch in den Abstimmungen über die Anträge.

Schlussendlich hatten wir 7 Lesungen und in der 7. Sitzung sind die Änderungsanträge zur Verordnung des Stadtrats, also zum Gegenvorschlag, abgestimmt worden.

Ich komme jetzt – ich hoffe, möglichst kurz, aber doch schnell – zu den 9 Anträgen, welche in der AK eine Mehrheit gefunden haben. Ihr habt die Anträge vorliegen, ich gehe einfach kurz darauf ein.

1. AK-Antrag: Formulierungsänderung. Wir beantragen «setzt sich das Ziel» statt «fördert das Ziel».

2. AK-Antrag: Streichungsantrag. «im Rahmen ihrer Möglichkeiten» soll gestrichen werden.

3. AK-Antrag: Formulierungsänderung. Wir beantragen «preisgünstig» statt «bezahlbar und qualitativ hochwertig». Das, weil es ein definierter Begriff ist, der im kantonalen Recht vorhanden ist und der sich auf die kantonale Verordnung über preisgünstigen Wohnraum (PWV) bezieht und je nachdem auch weitere Rechtsanpassungen in Winterthur nach sich ziehen kann.

4. AK-Antrag: Erhöhung der durchschnittlichen Anzahl Wohnungen pro Jahr, und zwar auf 150 gegenüber 120 vom Stadtrat.

5. AK-Antrag: Streichungsantrag. «im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern» soll gestrichen werden. Die Mehrheit der AK wünscht, dass diese Vorgaben für alle geöffnet werden sollen, die preisgünstige Wohnungen in Kostenmiete bauen wollen.

6. AK-Antrag: Formulierungsänderung. «Kostenmiete unterliegen» statt «kostendeckenden Mieten verpflichtet sind».

7. AK-Antrag: Formulierungsänderung. Art. 2 Abs. 3 soll neu folgendermassen heissen: «Die Stadt Winterthur bedient sich zur Erreichung der Ziele gemäss Abs. 2 insbesondere folgender Instrumente» statt «Sie kann sich insbesondere folgender Instrumente bedienen:»

8. AK-Antrag: Streichungsantrag. Bei Art. 2 Abs. 3 lit. d soll «sensibilisierende Kommunikation» gestrichen werden.

9. AK-Antrag: Ergänzungsantrag. Neuer Art. 2 Abs. 4 «Hat die Stadt die Schaffung von Wohnungen im Sinne von Abs. 3 lit. b. und c. unterstützt, überprüft sie die Einhaltung der Kostenmiete ein und zehn Jahre nach der Bauabnahme.»

Das sind alle Anträge aus der AK zum Gegenvorschlag, die Euch ja auch allen vorliegen.

Dazu sind ja noch die anderen Anträge bekannt, welche die Fraktionen selbst stellen.

Das wäre es zu meiner Vorstellung.

Zur Haltung der SP wird sich dann Marilena äussern. Herzlichen Dank.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Vielen Dank, Bea, für das Vorstellen dieses komplexen Geschäfts. Wir gehen der Reihe nach die Fraktionsanträge durch, nach der Reihenfolge des Eingangs. Als erstes hat die Mitte/EDU einen Antrag eingereicht. Das Wort hat Iris Kuster.

I. Kuster (Die Mitte/EDU): Wir von der Mitte/EDU beantragen bei Art. 2 Abs. 2, «ohne Gewinnabsichten» zu streichen. Im Nachfolgesetz steht, «dem Prinzip der Kostenmiete unterliegen».

Wir von der Mitte/EDU stehen hinter dem Prinzip der Kostenmiete und diese Kostenmiete ist auch in der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) klar definiert. Dort kann man nachlesen, was alles darin enthalten ist. Sie beschreibt auch eine klar umschriebene und begrenzte Verzinsung der Gesamtinvestitionen, was aus unserer Sicht streng genommen einem Gewinn entspricht. Um diesen Widerspruch zu beheben und juristischen Diskussionen vorzubeugen, beantragen wir die Streichung von «ohne Gewinnabsichten». Soll ich den anderen Antrag gleich auch machen?

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Danke vielmals. Es geht zuerst nur um die Vorstellung der Fraktionsanträge. Als nächstes hat die SP einen Antrag eingereicht, das Wort hat Marilena Gnesa.

M. Gnesa (SP): Die SP-Fraktion beantragt die Verlängerung des massgebenden Zeitraums von 2040 auf 2050 (in Art. 2 Abs. 2). Das Anliegen geht auf eine Anregung seitens der Genossenschaften selbst zurück. Von den ersten Verhandlungen in Hinblick auf ein mögliches Grundstück bis zum Einzug der Bewohner/-innen vergehen selbst bei einem reibungslosen Planungs- und Bauablauf rund 7 Jahre. Wenn vorher noch planungsrechtliche Grundlagen bereitgestellt werden müssen oder bei Rechtsmittelverfahren verlängert sich diese Zeitspanne um einige Jahre. Bis also passende Massnahmen in die Wege geleitet werden und auch greifen, braucht es mehr Zeit als bis 2040. Es macht also aus unserer Sicht Sinn, den Zeitraum zu verlängern.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Danke, Marilena. Entschuldigung, Iris, für das Übersteuern – Ihr habt ja noch einen 2. Antrag. Selbstverständlich kannst Du diesen jetzt vorstellen.

I. Kuster (Die Mitte/EDU): Unser 2. Antrag ist, dass man bei Art. 2 einen neuen Abs. 5 einfügt:

Art. 2 Abs. 5: «Die Zielsetzung gemäss Art. 2 Abs. 2 (*das wären die 150 Wohnungen bis 2040, bei denen die SP bis 2050 möchte*) entfällt, solange die städtische Leerwohnungsziffer grösser als 1.34 ist.»

Begründung: Wir sprechen momentan alle von Wohnungsmangel. Aber wir alle hier drinnen sind keine Hellseher. Und wir können weder das Bevölkerungswachstum bis 2040 vorhersagen noch das Bedürfnis/die Nachfrage nach Wohnraum. Und gerade auch aus Nachhaltigkeitsüberlegungen wollen wir nicht, dass die Stadt weiterhin verpflichtet ist, günstigen Wohnraum zu schaffen, wenn es genügend leere Wohnungen geben würde.

Das kann sich im Moment niemand vorstellen, aber wir konnten uns vorher auch nicht vorstellen, dass einmal Corona kommt und uns alle in die Privaträume zurückzwingt.

Das ist die Überlegung für unseren Antrag, dass keine weiteren Wohnungen geschaffen werden müssen, wenn der Leerwohnungsbestand den Wert von 1.34 übersteigt.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Vielen Dank, Iris. Dann gibt es noch einen SVP-Antrag, dieser wird begründet von Daniel Oswald.

D. Oswald (SVP): Die SVP stellt den Antrag, Art. 2 Abs. 3 mit lit. c zu ergänzen, welche heisst: «finanzielle Unterstützung für Wohnungen, für deren Mieter eine zweijährige vorherige Wohnsitzpflicht in der Stadt gilt.» Wenn diese Initiative umgesetzt werden muss, werden erhebliche finanzielle Mittel erforderlich sein. Wir erachten es als einen Akt der Solidarität, dass nur in Genuss solcher Mittel einer Gemeinschaft kommt, wer vorher schon dieser Gemeinschaft angehört. Es soll nicht einfach eine Einladung für alle sein und es gibt auch kein Recht, das irgendjemandem zusichert, dass er einfach in einer ganz bestimmten Gemeinde wohnen kann, in der er wohnen will. Es sollen Leute in diesen Genuss kommen, die schon da sind, und nicht, dass wir noch zusätzliche Magnetwirkung erzeugen oder diese erhöhen, die wir bereits sonst schon machen. Besten Dank für die Unterstützung.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Danke, Daniel. Somit sind jetzt alle Kommissions- und Fraktionsanträge bekannt. Ich bitte jetzt alle AK-Mitglieder, sich einzuloggen, die gerne zu diesem Geschäft sprechen möchten. Als erster erhält das Wort nochmals Daniel Oswald (SVP).

D. Oswald (SVP): Besten Dank an Bea Helbling für das Vorstellen dieses Geschäfts und auch besten Dank für die Beratung in der Kommission zu diesem Geschäft.

Die Initiative, welche am 3. Februar 2022 eingereicht wurde, greift ein reales Problem auf: Das Wohnen wird immer teurer. Und vor allem ist das ein Problem für die Einwohner, die am unteren Ende der Einkommenspyramide sind. Es ist ein klassisches Problem von Angebot und Nachfrage.

Auch wenn die Initiative ein berechtigtes Problem aufnimmt, basiert die Lösung halt leider auf einem Grundlagenirrtum. Die Initianten glauben, wenn der Staat als Immobilien- und Wohnungsbauer auftritt, dass dann die Gesetze von Angebot und Nachfrage ihre Wirkung nicht mehr haben werden. Das ist leider nicht so. Es gibt genügend Beispiele, die das beweisen. Zwei davon können wir nennen: Genf und Berlin. Dort greift die öffentliche Hand massiv in den Wohnungsmarkt ein und die Situation für die Mieter ist schlimmer geworden und nicht besser.

Die richtigen Massnahmen wären, wenn man basierend auf den Mechanismen von Angebot und Nachfrage Lösungen entwickeln würde: Reduktion der Nachfrage durch Reduktion der Zuwanderung, Erhöhung des Angebots durch Erhöhung der Nutzung, weniger Vorschriften, schnellere Bewilligungsverfahren, tiefere Gebühren etc. Aber von alledem ist in der Verordnung fast nichts oder gar nichts zu finden.

Die SVP-Fraktion begrüsst sehr, dass die AK einen eigenen Gegenvorschlag entwickelt hat. Dieser stellt auch für uns zum Teil Verbesserungen dar und der Antrag, den ich vorhin seitens der SVP erläutert habe, wäre eine weitere Verbesserung. Auch die Anträge, welche die Mitte/EDU-Fraktion gestellt hat, werden wir unterstützen, weil wir auch das als Verbesserung anschauen, mit der wir die negativen Auswirkungen, die eine allfällige Annahme da haben wird, zumindest minimieren können. Wir unterstützen auch den Antrag des Stadtrats, dass die Initiative abgelehnt wird, und hoffen, dass wenn der Antrag der AK durchkommt, die Initianten dann auch zurückziehen.

In diesem Sinne wünsche ich uns eine gute Beratung und ich hoffe, dass wir da die Vorlage verbessern können. Alles weitere später. Besten Dank.

A. Büeler (Grüne/AL): Die Volksinitiative «Wohnen für alle» adressiert eines der drängendsten Probleme von Winterthur, ich bin froh, dass das auch die SVP so sieht: Es herrscht Wohnungsnot, die Mietpreise steigen und die Wohnkosten sind bei den meisten der mit Abstand grösste Posten im Haushaltbudget.

Wir von der Fraktion Grüne/AL unterstützen darum das Kernanliegen von der Initiative, Wohnraum in Kostenmiete in allen Quartieren zu fördern. Zum Stichwort «qualitativ hochwertig»: Das bedeutet für uns keine vergoldeten Wasserhähne, sondern Langlebigkeit, Isolation und energetische Ausstattung nach Stand der Technik. So werden auch unnötig hohe Nebenkosten vermieden.

Auch der Stadtrat unterstützt zwar die Stossrichtung der Initiative. Uns ist aber sein Gegenvorschlag mit nur 120 Wohnungen in Kostenmiete pro Jahr zu wenig ambitioniert. Das geht kaum über den Status Quo hinaus. Damit wird der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Winterthur nur homöopathisch erhöht. Die Aufsichtskommission hat in dem für uns wesentlichsten Punkt massgebend nachgebessert und schlägt 150 Wohnungen in Kostenmiete pro Jahr vor.

Zum Zeithorizont: Beim Gegenvorschlag operieren wir mit einem jährlichen Zuwachs an Wohnungen in Kostenmiete. Im Unterschied dazu möchte die Initiative den Anteil bis 2040 auf 25% Prozent erhöhen. Wir sind hier offen für beide Wege, aber wir sollten uns am Ziel der Initiative orientieren: Auch mit dem Gegenvorschlag der Kommission werden wir bezüglich Prozentanteil nur sehr langsam aufholen. Um die 25% zu erreichen, brauchen wir sicher deutlich länger als bis 2040. Darum unterstützen wir den Antrag der SP, der Zeithorizont auf 2050 ausdehnen.

Was wir im Gegenvorschlag vom Stadtrat besser finden, ist, dass explizit festgehalten wird, dass die Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden. Auch die Initiative fokussiert schliesslich auf gemeinnützige Wohnbauträger. Wer die Wohnungen in Kostenmiete baut, ist für uns aber zweitrangig, solange sie auch gesichert in Kostenmiete bleiben. Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben einfach bereits in den Statuten, was bei anderen Wohnbauträgern mit einem Kontrollmechanismus geprüft werden muss. Die Ziffer 4, wo dieser Kontrollmechanismus festgeschrieben ist, ist deshalb für uns zwingend, wenn man auf den Fokus gemeinnützige Wohnbauträger verzichtet.

Wir unterstützen weiter auch die verbindlicheren Formulierungen im Gegenvorschlag der AK gegenüber Stadtratsversion und dass wo möglich Begriffe vorgeschlagen werden, die in übergeordneten Verordnungen definiert sind.

Weil die Anträge der Mitte/EDU die Verbindlichkeit wieder schwächen würden, lehnen wir sie ab. Noch zum Antrag bezüglich Leerwohnungsziffern: Wenn am Markt vorbei gebaut wird und wegen grossen unbezahlbaren Wohnungen die Leerwohnungsziffer steigt, haben wir trotzdem noch zu wenig bezahlbare Wohnungen. Und das ist das Kernanliegen der Initiative.

Auch den Antrag der SVP lehnen wir ab: Wir haben schliesslich Niederlassungsfreiheit innerhalb von der Schweiz. Also soll jemand, der z.B. wegen einer neuen Arbeitsstelle nach Winterthur zieht, auch eine Chance haben, hier eine zahlbare Wohnung zu finden. Die Person zahlt ja auch nicht erst nach 2 Jahren in Winterthur Steuern.

Zusammengefasst sind wir Grünen/AL für die Volksinitiative und den Kommissions-Gegenvorschlag, wenn er heute nicht noch abgeschwächt wird. So hat die Stimmbevölkerung eine wirkliche Auswahl in der Abstimmung.

M. Gnesa (SP): Vielen Dank, Bea, für die Vorstellung des Geschäfts. Ich darf heute die Position der SP-Fraktion zu diesem Geschäft erläutern.

Gegenstand ist, wie wir gehört haben, die Anzahl der bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäume auf 25% aller Mietwohnungen zu erhöhen, also Wohnen in Winterthur soll für alle möglich sein. Entscheidend sind aus unserer Sicht folgende Punkte: Es muss sich um bezahlbare und qualitativ hochwertige Wohnungen handeln. Der Begriff «preisgünstig» gemäss AK-Vorschlag ist aus unserer Sicht problematisch. Es soll sich um Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern handeln. Der Einbezug

von nicht-gemeinnützigen Akteuren ist klar abzulehnen. Das Wohnungsangebot soll ohne Gewinnabsichten sein und muss dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sein. Wie gesagt: Zentral ist für uns der Aspekt, bezahlbarer Wohnraum soll von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt und vermietet werden. Aufgrund der langfristigen Ausrichtung der gemeinnützigen Wohnbauträgern wird Wohnraum so dem Markt weitestgehend und dauerhaft entzogen. Wohnraum ist somit langfristig günstig und der Spekulation entzogen. Genossenschaftswohnungen sind praktisch unverkäuflich.

Nach dem Vorschlag der AK sollen nicht nur gemeinnützige Wohnbauträger für die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen im Sinne der Initiative in Frage kommen. Sicher, Wohnraum in Kostenmiete kann auch dadurch realisiert werden, dass die Stadt ihre Wohnungen in Kostenmiete vermietet oder weitere Wohnungen kauft und in Kostenmiete anbietet. Darüber hinaus ist es auch denkbar, dass nicht-gemeinnützige Bauträger und Immobilienfirmen Wohnungen erstellen und in Kostenmiete vermieten. Allerdings ist es nicht zu erwarten, dass renditeorientierte Bauträger von sich aus bereit sind, Wohnungen in Kostenmiete zu vermieten. Die Stadt hat zwar einige Möglichkeiten und einige Hebel, um von renditeorientierten Bauträgern die Vermietung von Wohnungen in Kostenmiete zu verlangen, z.B. die Vergabe von städtischem Land im Baurecht mit den entsprechenden Vorgaben. Das ist aber nicht ausreichend.

In der AK haben wir lange über verschiedene Begriffe diskutiert, das haben wir bereits gehört. Zu den Begriffen «preisgünstig» und «Kostenmiete»: Die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum definiert unter anderem, wie hoch die Erstellungskosten pro Wohnung sein dürfen, damit die Wohnung als preisgünstig gilt, und wie der Mietzins zu berechnen ist, um als Kostenmiete zu gelten. Die Verpflichtung, 150 Wohnungen pro Jahr zu erstellen mit dem einzigen Kriterium, dass diese der Kostenmiete unterstehen, bietet aus unserer Sicht ohne die Einbindung der gemeinnützigen Genossenschaften viel weniger Gewähr, dass tatsächlich langfristig preiswerter Wohnraum entsteht. Es wird nicht definiert, wie lange der Wohnraum nach Kostenmiete vermietet werden muss. Im Gegensatz dazu bieten Genossenschaften ihre Wohnungen dauerhaft und somit zeitlich unbeschränkt in Kostenmiete an. Jahr um Jahr wird auf eine Gewinnabschöpfung verzichtet, so dass eine Wohnung im Vergleich zum Markt sogar günstiger wird im Laufe der Jahre. Daher ist es wichtig, sicherzustellen, dass die Kostenmiete dauerhaft ist und nicht nach einer gewissen Zeit endet, z.B. durch Verkauf der Liegenschaft.

Weiter wird nicht definiert, wie hoch die Erstellungskosten sein dürfen. So könnte auch teurer Wohnraum erstellt und nach Kostenmiete vermietet werden. Genossenschaften lassen sich auf teure Projekte und Käufe schon gar nicht ein.

Es wird weiter nicht definiert, wie die Einhaltung der Vorgaben überprüft wird. Bei Genossenschaften sind Kontrollen in geringerem Mass erforderlich, weil sie per se keinen Gewinn aus ihrer Geschäftstätigkeit abwerfen. Dennoch, bei gemeinnützigen Wohnungen, welche durch den 10 Mio.-Rahmenkredit der Stadt gefördert wurden, müssen jährlich entsprechende Nachweise gemäss Verordnung eingereicht werden. Bei gemeinnützigen Wohnungen, die durch den Kanton und die Stadt gefördert wurden, müssen die Bewohner/-innen alle zwei Jahre nachweisen, dass sie die Bestimmungen noch einhalten. Eine Überprüfung nur nach einem und nach zehn Jahren gemäss AK-Gegenvorschlag ist unüblich und ungenügend.

Fazit: Wohnungen nach Kostenmiete sind nicht gleichzusetzen mit gemeinnützigen Wohnungen. Der Begriff «preisgünstig» kann also unmöglich die Idee von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum ersetzen. Selbst wenn renditeorientierte Bauträger die Vorgaben der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum einhalten würden, bestehen doch bedeutende Unterschiede zum gemeinnützigen Wohnraum, z.B. sind Bewohner/-innen von Genossenschaftswohnungen in der Regel zugleich Genossenschafter/-innen. Und sie können somit mitbestimmen. Und Genossenschaften stehen allen Menschen offen, es wird eine gute Durchmischung angestrebt. Und sie legen Wert auf ökologische Nachhaltigkeit beim Bau und beim Betrieb ihrer Liegenschaften. Und ganz wichtig: Bei den Genossenschaften steht der Mensch im Zentrum. Die Festlegung auf gemeinnützige Genossenschaften ist somit aus unserer Sicht zwingend.

Ich möchte noch kurz zu den Anträgen der Mitte und der SVP etwas sagen. Wir haben gehört, die Zielsetzung der Initiative wird auch mit 150 Wohnungen pro Jahr sehr, sehr langsam erreicht. Es geht hier um die Realisierung von möglichst vielen bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen, das ist das Ziel. Wenn die städtische Leerwohnungsziffer grösser als 1.34 ist, heisst das nicht, dass das Ziel erreicht ist. Hier wird ein Kriterium eingefügt, das dem Ansinnen der Initiative zuwiderläuft. Das heisst nicht, dass die leerstehenden Wohnungen im Tiefpreissegment liegen würden. Das Kriterium hat also nicht wirklich etwas mit der Zielsetzung der Initiative zu tun. Relevant ist alleine die Erreichung des erwähnten Ziels.

Noch zum Antrag der SVP: Diesen lehnen wir auch ab. Zwar stimmt es, dass einige Wohnbaugenossenschaften eine ähnliche Frist kennen. Mit der zweijährigen vorherigen Wohnsitzpflicht schafft man aber eine Mauer für Leute, die in Not sind und keine bezahlbare Wohnung finden. Ob es sich um Leute handelt, die in Winterthur eine solche Wohnung suchen, weil sie zuvor eine in Zürich gefunden haben, entzieht sich unserer Kenntnis und ist darüber hinaus irrelevant. Es sind Menschen in Not, das sollte genügen. Wir wehren uns dagegen, dass zusätzliche Hürden eingebaut werden – ganz abgesehen davon, dass die Umsetzung weitere Kontroll- und Prüfmechanismen generieren würden. Im Zentrum steht der Mensch und das soll das Wichtigste sein. Danke.

F. Kramer-Schwob (EVP): Danke, Bea, für die Präsentation inklusive der schönen Folien. Die Initiative der SP war eine Wahlkampf-Lok für die letzten Stadtparlamentswahlen. Sie traf den Nerv der Zeit, viele Flaggen hängen immer noch. «Wohnen für alle» ist der Titel. Dieser schöne, ansprechende Titel gaukelt aus unserer Sicht etwas vor, das die Initiative leider nicht hält. Sie will nämlich (ich zitiere): «zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum» fördern. «Zahlbar» kann alles heissen. Zahlbar heisst für einen Manager etwas ganz anderes als für einen Bus-Chauffeur. Qualitativ hochwertig ist ebenso wenig ein definierter Begriff. Mir fallen da schöne Böden, Steamer, eigene Waschmaschine und grosse Wohnflächen ein. Wir als EVP möchten «preisgünstige» Wohnungen. Wohnungen, die sich jeder leisten kann. «Preisgünstig» ist im kantonalen Recht klar definiert. Natürlich sollen diese Wohnungen auch qualitativ gut sein. Sie müssen sorgfältig geplant werden, aus einer guten Bausubstanz bestehen und eine gemeinschaftsfördernde Umgebung haben.

Schon aus diesem Grund, dass wir «preisgünstig» drin haben wollen, sind wir als EVP klar für den Gegenvorschlag und nicht für die Initiative. Wir werden Nein sagen zur Initiative und Ja zum Gegenvorschlag. Der Gegenvorschlag wird ein Kompromiss sein, die Details sehen wir nach den 13 Abstimmungen, die wir vornehmen müssen. Dennoch sagen wir das jetzt schon so. Es ist uns sehr wichtig, dass ein Gegenvorschlag zustande kommt, denn das Problem ist ein effektives Problem und wir müssen etwas machen, der Markt regelt das aus unserer Sicht nicht genügend.

Zum weiteren Inhalt des Gegenvorschlags, wie wir ihn uns wünschen würden:

Wir stehen dafür ein, dass alle Privaten preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Bedenken muss man ja, dass gemeinnützige Wohnbauträger auch schlichtweg Private sind. Darunter gibt es nebst den viel erwähnten Genossenschaften sogar AG's, die ja in ihren Genen eigentlich das Gewinnstreben haben. Auf die Form kommt es aus unserer Sicht deshalb nicht an. Es kommt darauf an, dass sich die Beteiligten dazu verpflichten, preisgünstige Wohnungen für Winterthurerinnen und Winterthurer zur Verfügung zu stellen.

Man hört das Argument, gemeinnützige Wohnbauträger seien verlässlicher, wenn es darum geht, den Boden der Spekulation zu entziehen. Das ist aber ein anderes Ziel. Wir verfolgen das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu Verfügung zu stellen. Dauerhaft natürlich. Gemeinnützige Wohnbauträger sind dafür sicher verlässliche Partner. Andere Private können das aber auch.

Übrigens habe ich von den Winterthurer Genossenschaften nie gehört, dass sie die SP-Initiative gut fänden. Da blieb aller Jubel über die gut gemeinte Initiative aus in der Öffentlichkeit. Und das ist ein wichtiger Punkt. Schliesslich müssten ja die gemeinnützigen Wohnbauträger diese Initiative umsetzen. Ich bezweifle stark, dass sie mehr als 200 Wohnungen pro Jahr

bauen könnten. Das ist eine Initiative, die der Bevölkerung Honig ums Maul schmiert und dann nicht halten kann, was sie verspricht. Die SP nennt weder, wie die Initiative im Detail umgesetzt werden soll noch, dass man das kann auch kontrolliert.

Der Stadtrat schlug vor, pro Jahr 120 Wohnungen zu bauen. Als EVP finden wir schon, dass man mit der Zahl auf 150 Wohnungen pro Jahr hinaufgehen kann. Der Grund ist einfach: Der Stadtrat rechnet vor, 120 seien realistisch, wenn man nur mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammenarbeitet. Als EVP denken wir, man kann alle dazu einladen, preisgünstige Wohnungen zu bauen. Wenn mehr mitmachen, ist mehr möglich. Also werden wir 150 Wohnungen unterstützen.

Natürlich ist es ein gewisser Aufwand, zu kontrollieren, ob die Wohnungen die Vorgaben erfüllen. Aber alles hat halt nur so viel wert, wie man es durchsetzen kann. Das schulden wir der Bevölkerung schlichtweg.

Wir haben uns überzeugen lassen, dass die Sache Zeit braucht. Es soll ja ein Durchschnitt von 150 Wohnungen pro Jahr entstehen. Heute dauern Bauverfahren wegen vieler Einsprachen leider lange. Dagegen sollte man auch etwas tun. Im Moment müssen wir aber Zeit einrechnen. Deshalb werden wir uns dafür aussprechen, dass man der Sache Zeit bis 2050 gibt. Die Anträge der Mitte werden wir ablehnen. Zu unklar ist trotz vielen Abklärungen, ob die kantonale Verordnung über das preisgünstige Wohnen 1:1 ohne Verweis anwendbar oder nur zur Auslegung hinzugezogen werden kann. Den SVP-Antrag finden wir interessant. Es gibt Genossenschaften, die auch eine Wohnsitzpflicht vorschreiben. Und wenn wir heute Abend in Winti etwas für Mieterinnen und Mieter bewirken möchten, denken wir ja eigentlich schon vorwiegend an die Bewohnenden unserer Stadt. Aber wir wollen auch keine Stadtmauern aufziehen. Wir werden deshalb geteilt abstimmen.

Die Stadt Winterthur hat nicht viel finanzielle Mittel oder eigene Immobilien, um den preisgünstigen Wohnbau zu fördern. Klar ist nicht die Idee, dass die Stadt zu horrenden Preisen Land kauft wie in Zürich, das gibt am Schluss nämlich auch keine preisgünstigen Wohnungen. Wichtig werden darum vor allem die erwähnten Raumplanungsinstrumente sein. Als EVP sprechen wir uns klar dafür aus, dass das im kommunalen Richtplan Gewicht bekommt. Ebenso fordern wir das Schaffen einer Umsetzungsverordnung für die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum. Die SP-Initiative kann nicht viel bewirken. Wir brauchen mehr und wirkungsvollere Instrumente. Die können wir heute nicht alle schaffen. Mit dem Gegenvorschlag gehen wir aber einen Schritt in die richtige Richtung.

S. Kocher (GLP): Auch von meiner Seite besten Dank, Bea, für das Vorstellen der Vorlage. Diese Vorlage spricht zwei wichtige Themen an: Die Wohnraumsituation und die Mietpreissituation. In der Umsetzung ist es für die GLP deshalb von grosser Bedeutung, eine ausgewogene Umsetzungsvorlage zu verfolgen.

Während die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Einführung von Kostenmieten und wohl genau darum der Titel der ursprünglichen Initiative «Wohnen für alle» auf den ersten Blick als Lösung für die aktuelle und mögliche zukünftige Wohnungsnot daherkommt, ist es aber trotzdem wichtig, Vor- und Nachteile sorgfältig abzuwägen.

Die GLP erkennt an, dass der gemeinnützige Wohnungsbau einen wertvollen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leisten kann, insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Mindestens gleich hoch einzuschätzen ist das Prinzip der Kostenmiete. Denn es gibt einige Vorteile der Kostenmiete, nebst der klaren Definition auf Gesetzesebene, gegenüber der Marktmiete:

- Stabilität: Da die Kostenmiete auf den tatsächlichen Kosten basiert, ist sie in der Regel stabiler und vorhersehbarer als die Marktmiete.
- Soziale Gerechtigkeit: Die Kostenmiete kann dazu beitragen, soziale Ungleichheiten zu verringern, indem sie allen Menschen - unabhängig von ihrem Einkommen - Zugang zu angemessenem Wohnraum bietet.
- Langfristige Planungssicherheit: Sowohl für Mieter als auch für Vermieter bietet die Kostenmiete langfristige Planungssicherheit. Mieter können damit rechnen, dass ihre Miete im Laufe der Zeit stabil bleibt.

- Erhaltung des Gemeinwohls: Die Kostenmiete unterstützt den Erhalt des sozialen Zusammenhalts und der Vielfalt in Wohnvierteln, indem sie eine breite Palette von Menschen mit unterschiedlichem Einkommen anspricht.

Dennoch dürfen wir nicht die potenziellen Risiken und Herausforderungen vernachlässigen, die mit einer übermässigen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entstehen können. Eine zu starke Einmischung könnte Marktverzerrungen verursachen und die Innovation im Wohnbausektor behindern. Es besteht auch die Gefahr, dass ineffiziente bürokratische Prozesse und eine zu grosse politische Einflussnahme die Umsetzung von Wohnprojekten verzögern und dadurch generell die Nachfrage nach Wohnraum nicht angemessen deckt werden kann.

Deshalb setzen wir uns für einen ausgewogenen Ansatz ein, der sowohl städtische Unterstützung für gemeinnützige Wohnprojekte als auch Anreize für private Investoren umfasst. Darum setzen wir uns auch ein für die Öffnung von den reinen gemeinnützigen Wohnbauträger hin zu allen Wohnbauträgern, die das Prinzip der Kostenmiete erfüllen wollen.

Wir glauben, dass eine solche Herangehensweise es uns ermöglichen wird, die drängenden Probleme der Wohnungsnot anzugehen, während wir gleichzeitig die Prinzipien der wirtschaftlichen Effizienz, sozialen Gerechtigkeit und individuellen Verantwortung wahren.

Wir werden auch den Antrag unterstützen, den Bemessungszeitraum auf das Jahr 2050 auszuweiten. Wir sind überzeugt, dass 150 Wohnungen bei einer Ausweitung auf alle möglichen Wohnbauträger, nicht nur die Limitierung auf die gemeinnützigen Wohnbauträger, bei einem verlängerten Zeitraum möglich sind und die heute im Gegenvorschlag formulierten Ziele bestmöglich bedient. Auch wenn die ursprüngliche Initiative einen erheblich grösseren Wohnungsbau fordert, so bedeutet das Ziel der 150 Wohnungen einen klaren Ausbau der heutigen Quote. Dieser Zuwachs ist umsetzbar und finanzierbar. Und wir wollen uns für umsetzbare und finanzierbare Ziele einsetzen. Nur dann können alle davon profitieren.

Darum unterstützt die GLP den Gegenvorschlag der Aufsichtskommission

Die aktuellen Änderungsanträge der Mitte/EDU und SVP unterstützen wir nicht. Besten Dank.

I. Kuster (Die Mitte/EDU): Wir wissen und wir haben es gehört, dass die Initiative wohl gut gemeint, aber nicht gut gemacht ist. Und das Thema «bezahlbares Wohnen» beschäftigt uns alle. Und ja, wir alle möchten bezahlbar wohnen. Bloss heisst bezahlbar wohnen für einen Stadtrat oder einen Arzt mit Familie etwas anderes als für jemanden, der im Verkauf arbeitet oder für Studenten an der ZHAW. Und ja, das geeignete Objekt zu finden, ist nicht immer einfach. Damit haben wir vermutlich alle hier im Saal unsere eigenen Erfahrungen gemacht. Und ja, wir wollen und müssen alle ein Dach über dem Kopf haben. Aber es gibt kein Menschenrecht, in Winterthur wohnen zu dürfen. Und überhaupt, gemäss neuester Studie von Wüest Partner, die Ende März in der NZZ publiziert wurde, wohnen wir in der Stadt Winterthur relativ günstig, wenn man alle Faktoren mitberücksichtigt. Deshalb lehnen wir von der Mitte/EDU-Fraktion die Initiative klar ab.

Wir haben aber Verständnis dafür, dass der Stadtrat einen Gegenvorschlag gemacht hat, der sich eher umsetzen lässt. Der Gegenvorschlag des Stadtrats ist ja gerade der Beweis, dass die Initiative gar nicht umgesetzt werden kann. Der Gegenvorschlag wurde, wie mehrfach erwähnt, eingehend besprochen und diskutiert, wie es auch Bea Helbling vorgestellt hat. Die Mitte/EDU-Fraktion ist der festen Überzeugung, dass in Winterthur nicht mehr günstiger Wohnraum einfach durch Gesetze und Vorschriften geschaffen werden kann. Aus unserer Sicht hat der Stadtrat beim Richtplanentwurf die Chance verpasst, zusätzliche Flächen für Wohnraum auszuscheiden. Wir hoffen ja schon sehr, dass wir als Parlament andere Schwergewichte setzen. Wohnen wird auch teurer, weil einerseits die Ansprüche von uns allen gestiegen sind, und gleichzeitig gibt es immer mehr Vorschriften und die Baubewilligungsverfahren dauern immer länger. Bestes Beispiel dafür: Vor rund 20 Jahren hat eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus 15 Seiten umfasst und heute sicher doppelt so viele Seiten.

Wir von der Mitte/EDU sind leider mit unserem Antrag nach einem zügigen Bauverfahren und dass dort, wo ein Ermessensspielraum besteht, dieser zugunsten von günstigem Wohnraum

genutzt wird, nicht durchgekommen. Meine Damen und Herren: Solange Projekte, insbesondere solche, die mehr bezahlbare Wohnungen schaffen wollen, mit teuren Auflagen (z.B. aus ästhetischen Gründen) von der Stadt (seitens Baudepartement oder der Fachgruppe Stadtgestaltung) konfrontiert werden, führt das unumgänglich zu einer Verteuerung der Wohnungen. Und das unabhängig davon, ob es sich um Markt- oder Kostenmiete handelt. Und es ist auch eine Zumutung, wenn ein Projekt mehr als ein halbes Jahr auf die Bewilligung warten muss. Und wenn man von auswärts darauf angesprochen wird, dass es bei uns in Winterthur viel länger geht, bis eine Bewilligung kommt, müssen wir das ernstnehmen. Denn auch das Warten, vor allem wenn das Land mit Fremdkapital finanziert wird, zur Verteuerung der Wohnungen führt. Und die Inflation des Bauens selbst ist da nicht mal erwähnt. Und nein, es braucht nicht mehr Personal in der Verwaltung, sondern es braucht eine klare Führung und mehr ökonomisches Denken, gerade auch bei der Baubewilligungsbehörde.

Ja, wir brauchen in Winterthur günstigen Wohnraum. Wir brauchen aber auch Wohnraum für Leute, denen das Wohnen etwas wert ist und die bereit sind, dafür etwas mehr zu bezahlen. Wenn wir nur auf günstigen Wohnraum setzen, fehlen uns die guten Steuerzahler.

Unseren Antrag habe ich ja schon vorgestellt. Die Leerwohnungsziffer ist heute schon ein Durchschnitt aller Leerwohnungen. Und wer heute auf Comparis geht, der sieht, man findet bezahlbare Wohnungen oder Tiefpreiswohnungen und solche im höheren Segment. Das ist auch bei einem höheren Leerwohnungsstand ungefähr gleich.

Wir von der Mitte/EDU-Fraktion sind der Auffassung, dass der Bau von 150 Wohnungen pro Jahr nicht oder nur schwer erreicht werden kann. Wir sind klar für 120 Wohnungen und unterstützen den Gegenvorschlag mit dieser Zahl. Und auch die Begründung für die Verlängerung der Frist auf 2050, weil es 7 Jahre geht, dann müssten wir ja konsequenterweise die Verordnung später in Kraft setzen. Denn wenn sie früher greift, haben sie ja gar nicht die Chance, diese Wohnungen bereit zu haben.

Wir stehen aber zur Kostenmiete, weil diese klar definiert ist, und ob jetzt Kanton oder Bund, das ist aus unserer Sicht ungefähr dasselbe. Danke.

R. Tobler (FDP): Besten Dank auch von unserer Seite an Bea für die Vorstellung und auch an meine Kolleginnen und Kollegen in der AK, wir haben ja doch einige Lesungen gebraucht. «Wohnen für alle» - es wurde schon vieles gesagt, ich halte es deshalb etwas kürzer – ist ein wichtiges Thema, das wohl alle betrifft. Irgendwie kam es uns ein bisschen so vor: Man ist zusammengesessen, hat dann auch in der SP gemerkt, Wohnen, ja, das ist ein wichtiges Thema – kommt, wir machen etwas – aber wir grenzen es massiv ein und machen eine ideologische Lösung.

Ideologisch, weil es limitiert ist auf Genossenschaften, wo man dann wohl schnell merkt, dass es so nicht funktionieren wird. Und so braucht es dann schnell einen Eingriff durch den Staat. Und ich muss da Iris leider widersprechen: Die Initiative ist in diesem Sinne nicht einmal gut gemeint. Entweder hat es das Initiativkomitee einfach nicht besser gewusst oder es war einfach sehr ideologisch oder es ist Wahlkampf – vielleicht auch alles ein bisschen miteinander. Wir hatten in der AK jedenfalls diese sieben Lesungen und dort haben wir es glücklicherweise – ich hoffe es – ein bisschen besser gewusst und haben jetzt da einen Vorschlag, der diese Probleme hoffentlich im Grösseren und in der ganzen Breite angehen sollte. Wenn wir nämlich mehr Wohnungen wollen, dann müssen wir allen erlauben, preisgünstige Wohnungen zu bauen. Und nicht nur einem speziellen, einzelnen Sektor. Und was auch schon gesagt wurde, es ist eigentlich ganz einfach (ich muss oft an meine Vorlesungen über VWL an der ZHAW denken): Angebot und Nachfrage. Und jetzt müssen die einen gut zuhören: Wenn wir mehr Wohnungen bauen, werden auch die Preise sinken. Es ist also relativ simpel. Und deshalb ist es für uns auch wichtig, dass wir «im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern» entsprechend streichen.

Die Initiative selbst werden wir selbstverständlich ablehnen, die AK-Anträge aber mehrheitlich so unterstützen.

Was ich auch noch erwähnen möchte: Wenn im Volksmund das Wort «ideologisch» fällt, dann wird oft auch gesagt, die Grünen seien ideologisch. Heute haben wir, so glaube ich, ein

gutes Beispiel gesehen, dass das nicht immer der Fall ist. Dass die Grünen das mitunterstützen, finden wir positiv.

Wir werden entsprechend den Gegenvorschlag der AK respektive des Parlaments unterstützen. Besten dank.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Danke, Raphael. Somit haben sich die Voten der AK-Mitglieder erschöpft und die Diskussion öffnet sich für das Plenum. Da hat sich gemeldet Markus Steiner (SP).

M. Steiner (SP): Gerne gebe ich Ihnen noch seitens des Initiativ-Komitees ein paar Punkte mit auf den Weg, wieso wir die Initiative als wichtig und richtig, wieso wir den stadträtlichen Gegenvorschlag als mutlos und den Kommissionsvorschlag als zahmen Papiertiger erachten:

1. Warum braucht es mehr gemeinnützige Wohnungen? Die Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern sind in der Regel 20% günstiger als alle anderen Mietwohnungen, weil sie zur Kostenmiete vermietet werden. Das heisst, die Miete ist nur so hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Eine durchschnittliche 4,5-Zimmer-Wohnung in Winterthur, die auf dem freien Markt 1'800 Fr. kosten würde, würde in einer Genossenschaft rund 1'440 Fr. kosten. In Winterthur sind aber nur 11% der Wohnungen gemeinnützig. Für eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und für eine ausgewogene soziale Durchmischung müsste der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen viel höher sein.

2. Warum braucht es die Initiative, um den Anteil von gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen? Obwohl die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen sehr hoch ist, sinkt der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus seit Jahren. Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Eine freierwerbende 4,5-Zimmer-Genossenschaftswohnung für Familien im Mattenbach-Quartier hat letzthin über 600 Interessent/-innen angelockt. Eine bezahlbare Wohnung zu finden, gleicht für viele Familien einem 6er im Lotto. Das hat seinen Grund: Das Marktumfeld wird immer schwieriger. Gemeinnützige Bauträger können bei den hohen Bodenpreisen gar nicht mehr mithalten und haben kaum Zugang zu geeigneten Arealen. Deshalb braucht es griffige Massnahmen wie in der Initiative, damit mehr gemeinnützige Wohnungen entstehen können.

3. Etwas für die Liberalen: Wäre die Lösung nicht vielmehr, weniger Regulierung und mehr Markt? Wohnen ist kein Luxusgut, sondern ein Grundrecht, das in der Verfassung verankert ist. Und ein Gut, zu dessen Konsumation jeder Mensch gezwungen ist. Und der Boden ist eine beschränkte Ressource, die sich leider nicht vermehren lässt. Deshalb kann der Wohnungsmarkt nicht mit gewöhnlichen Konsumgütern gleichgesetzt werden und die reine Marktwirtschaftslogik ist da fehl am Platz.

4. Verzerrt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht den Markt? Nein. Denn die tieferen Mietpreise der Genossenschaftswohnungen haben nichts mit allfälligen Fördermitteln der öffentlichen Hand zu tun, sondern begründen sich im Gewinnverzicht und dem Spekulationsentzug. Das günstigere Mietpreinsniveau der Genossenschaften hat auch einen preisdämpfenden Effekt auf den restlichen Wohnungsmarkt. Der gemeinnützige Wohnungsbau schafft somit einen dringend nötigen Marktausgleich.

5. Die Schweizer Verfassung schreibt vor, dass die Rendite auf Mieten gedeckelt ist. Laut geltendem Recht darf die Rendite auf einer Wohnimmobilie höchstens 0,5% über dem Referenzzinssatz liegen. Das ergibt aktuell einen Wert von 2%. Die Mieten sind aber massiv gestiegen, obwohl sie während rekordtiefer Zinsen und Inflation stark hätten sinken sollen. Laut einer Studie der Raiffeisenbank sind die Mieten 40% höher, als es gesetzlich erlaubt wäre. So bezahlen die Mieter jedes Jahr 14 Milliarden zu viel in der Schweiz. Das ist eben die riesige Staubsaugerwirkung und eine Umverteilung von Einkommen von unten nach oben. Aber wenn man diesen Skandal thematisiert, wird kritisiert, dass in Genossenschaften auch Leute mit einem Mittelstandeinkommen wohnen. Es ist aber so: Nicht die Genossenschafter zahlen zu wenig Miete, sondern alle anderen zu viel. Die Folge davon: Menschen, die zu dieser Stadt gehören, werden immer weiter hinausgedrängt. Menschen, die in dieser Stadt aufgewachsen sind, die hier leben, arbeiten und auch Familien gründen. Menschen, die hier eine Vergangenheit haben und vor allem auch eine Zukunft haben wollen.

An dem wird sich aber nur etwas ändern, wenn Wohnraum als Kapitalanlage weniger attraktiv wird. Eine Möglichkeit, um das zu erreichen, ist, viel mehr günstigen kommunalen Wohnraum zu schaffen, um die Knappheit am Markt zu beenden. Aus diesem Grund haben wir diese Wohnbau-Initiative eingereicht, damit Wohnen für die Menschen in Winterthur bezahlbar bleibt.

M. Wäckerlin (SVP): Ich habe gleich zum letzten Beitrag noch einige Anmerkungen. Das Hauptproblem an dieser Initiative ist das, was häufig das Hauptproblem ist in der Winterthurer Politik: Dass Sozialisten keine Ahnung haben von Wirtschaft. Letztlich ist der Wohnungsmarkt wie jeder andere Markt Nachfrage- und Angebot-basiert, d.h. die Preise richten sich auch danach. Wenn wir zu viele Wohnungen haben, dann kosten sie wenig. Wenn wir zu wenige Wohnungen haben, dann kosten sie mehr. Und da wurde von Iris richtig gesagt, dass z.B. die Baubewilligungsverfahren einen wesentlichen Einfluss haben auf Wohnungen – aber natürlich auch andere Sachen, wie z.B. auch, wie liberal der Wohnungsmarkt ist. Und es ist eben tatsächlich so: In einem liberalen Wohnungsmarkt (und da sehen wir ganz viele Beispiele, Daniel hat es angemerkt mit der Stadt Genf und der Stadt Berlin) sind Wohnungen generell günstiger als in einem sehr stark regulierten Wohnungsmarkt. Und auch wenn es die Damen und Herren auf der anderen Seite immer gut meinen – das verstehen wir schon, dass sie es gut meinen –, machen sie es schlecht. Und was sie machen – sei es Mindestlohn, sei es Arbeitnehmerrecht, sei es Mieterschutz – alle diese Gesetze greifen in den Markt ein und führen am Schluss zu einer schlechteren Situation von genau diesen Leuten, die sie besserstellen möchten. Und das ist das Problem.

Und letztlich wird auch dieser Vorstoss dazu führen, dass man einige Wohnungen gefördert hat, aber das heisst, dass es für andere Investoren weniger interessant wird, in Winterthur zu investieren, weil es stark reguliert ist, weil andere Marktvorteile haben - und entsprechend wird dann am Schluss einfach insgesamt weniger investiert statt mehr. Und das führt dann wieder dazu, dass sich die Wohnungen verteuern und nicht günstiger werden. Obwohl es dann vielleicht ein paar wenige günstigere Wohnungen gibt, das ist ein Tropfen auf den heissen Stein. Man muss nicht den Staat machen lassen, man muss den Markt machen lassen. Man muss dem Markt die Voraussetzungen geben, dass er prosperieren kann.

Und ja, der Boden ist eine beschränkte Ressource, da gebe ich Dir völlig recht. Aber der Himmel nicht. Das heisst, man könnte höher bauen und hätte auf dem gleichen Boden mehr Einwohner. Man kann verdichtet bauen, was ja sowieso passiert, und man hat mehr Einwohner auf der gleichen Fläche. Also es ist nicht ganz so, wie Ihr das sagt.

Das ist am Schluss auch wieder eine politische Entscheidung. Ihr tut Euch selbst weh, es tut mir leid.

Stadtpräsident M. Künzle: Ich glaube, wir haben hier drinnen bei einem sehr unterschiedlich bewerteten Thema, nämlich die ganze Wohnpolitik, einen gemeinsamen Nenner, den sehr wahrscheinlich alle hier drinnen unterstützen könnten. Wir alle wollen eine durchmischte und vielfältige Bevölkerung in unserer Stadt, weil das für unsere Gesellschaft einen sehr hohen Wert hat, für das Leben in dieser Stadt einen hohen Wert hat und für die Lebensqualität ein wichtiger Faktor ist.

Wir haben im Stadtrat diese Initiative überprüft und kamen zum Schluss, dass sie so nicht umsetzbar ist. Wir haben dem einen Gegenvorschlag gegenübergestellt. Einen Gegenvorschlag, den Sie kennen, den Sie besprochen haben in der AK und dort zu anderen Lösungen gekommen sind, immer bei sehr knappen Verhältnissen. Es war also nicht einfach so, dass es Punkte drin hatte, bei denen man sagen konnte, das war fast einstimmig.

Die Wohnpolitik scheidet die Geister, das ist so. Und natürlich hat man auch das Bedürfnis, dass man dem etwas entgegensetzen kann. Und da können wir auch wieder lange diskutieren, die einen wollen mehr staatlichen Eingriff und die anderen weniger.

Wir werden heute an unserem Gegenvorschlag des Stadtrats festhalten, grundsätzlich festhalten. Es hat einzelne Punkte, bei denen wir sagen könnten, ja gut, könnte man laufen lassen. Und es hat andere Punkte, die wir nicht sehen. Ich nenne ein Beispiel: Das ist die Zahl

von 120 Wohnungen auf 150 Wohnungen zu erhöhen. Wir sind nicht der Meinung, dass die 120 ambitionslos sind. 120 Wohnungen bei immer weniger Land, das zur Verfügung steht, wird immer schwieriger. Wir haben 120 hingebacht mit Grossüberbauungen wie Vogelsang und Neuhegi. Das hat uns geholfen, diese Zahlen zu erreichen. Aber solche Grossüberbauungen gibt es alle 4, 5, 6, 7 Jahre. Das wird ganz schwierig, nur schon 120 zu erreichen. Und deshalb sind wir dort der Meinung, die 150, welche die AK festgelegt hat, diese 150 sind für uns zu ambitioniert, das schaffen wir nicht.

Dann hat es in unserem Text Kann-Vorschriften, es hat Bemerkungen wie «im Rahmen der Möglichkeiten», weil wir der Meinung sind, dass der Stadtrat auch noch einen Handlungsspielraum braucht, eben weil es so schwierig ist. Das wollt Ihr alles herausstreichen und die Kann-Vorschriften herausnehmen. Damit wollt Ihr unseren Handlungsspielraum reduzieren, was wir auch nicht so gut finden.

Dann die einzelnen Begriffe: «Preisgünstig» wurde genannt. «Preisgünstig» hat eine gesetzliche Definition im kantonalen Recht, ist aber nicht gleich Kostenmiete. Das muss man betonen. Kostenmiete, das wissen Sie spätestens seit dem Obertor, das kann auch ganz hoch sein. Was dann nicht mehr die Stossrichtung unterstützt, dass man preisgünstigen Wohnraum hat, sondern Kostenmiete kann je nach Lage und Konstellation sehr teuer werden. Ich möchte eigentlich nicht mehr dazu sagen. Wir werden an unserem Gegenvorschlag festhalten. Es wird so sein, dass wir, wenn wir wissen, wie der Gegenvorschlag des Parlaments aussieht, sehr wahrscheinlich am nächsten Mittwoch die Diskussion führen werden, wie wir mit unserem Gegenvorschlag umgehen. Das hängt davon ab, wie der Gegenvorschlag der AK aussieht. Und da sind dann alle Varianten offen. Danke vielmals.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Vielen Dank, Mike. Somit bitte ich Euch, das ausgedruckte Blatt, das wir Euch auf das Pult gelegt haben, zur Hand zu nehmen, da wir jetzt zur Bereinigung des Gegenvorschlags des Stadtrats schreiten. Ich werde jeweils die Änderungen vorlesen und auch die Abstimmungsergebnisse jeweils mündlich zuhanden des Protokolls wiederholen.

A. Bereinigung des Gegenvorschlags des Stadtrats

1. Abstimmung: AK-Antrag Art. 1 Abs. 1 Formulierungsänderung (-> Synopse)

A: «fördert das Ziel» (SR)

B: «setzt sich das Ziel» (AK)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 42 Stimmen, SR-Antrag 13 Stimmen. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Formulierungsänderung ist genehmigt.

2. Abstimmung: AK-Antrag Art. 2 Abs. 1 Streichung «im Rahmen ihrer Möglichkeiten» (-> Synopse)

A. Zustimmung Streichung (AK)

B: Ablehnung Streichung (SR)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 44 Stimmen, SR-Antrag 11 Stimmen. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Streichung ist genehmigt.

3. Abstimmung: AK-Antrag Art. 2 Abs. 1 Formulierungsänderung (-> Synopse)

A: «bezahlbaren und qualitativ hochwertigen» (SR)

B: «preisgünstigen» (AK)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 41 Stimmen, SR-Antrag 13 Stimmen, 1 Enthaltung. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Formulierungsänderung ist genehmigt.

4. Abstimmung SP-Antrag Art. 2 Abs. 2 Jahreszahl ändern

A: 2040 (SR)

B: 2050 (SP)

Abstimmungsergebnis: SP-Antrag 35 Stimmen, SR-Antrag 20 Stimmen. Der SP-Antrag hat somit obsiegt und die Änderung der Jahreszahl ist genehmigt.

5. Abstimmung: AK-Antrag Art. 2 Abs. 2 Anzahl Wohnungen (-> Synopse)

A: 120 (SR)

B: 150 (AK)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 33 Stimmen, SR-Antrag 21 Stimmen, 1 Enthaltung. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Änderung der Anzahl Wohnungen ist genehmigt.

6. Abstimmung: AK-Antrag Art. 2 Abs. 2 Streichung «im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern» (-> Synopse)

A: Zustimmung Streichung (AK)

B: Ablehnung Streichung (SR)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 30 Stimmen, SR-Antrag 25 Stimmen. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Streichung ist genehmigt.

7. Abstimmung Antrag Mitte/EDU Art. 2 Abs. 2 Streichung «ohne Gewinnabsichten»

A: Zustimmung Streichung (Mitte/EDU)

B: Ablehnung Streichung (SR)

Abstimmungsergebnis: SR-Antrag 35 Stimmen, Mitte/EDU-Antrag 20 Stimmen. Der Antrag der Mitte/EDU auf Streichung wird abgelehnt.

8. Abstimmung AK-Antrag Art. 2 Abs. 2 Formulierungsänderung (-> Synopse)

A: «kostendeckenden Mieten verpflichtet sind» (SR)

B: «Kostenmiete unterliegen» (AK)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 40 Stimmen, SR-Antrag 15 Stimmen. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Formulierungsänderung ist genehmigt.

9. Abstimmung AK-Antrag Art. 2 Abs. 3 Formulierungsänderung (-> Synopse)

A: Fassung SR («Sie kann sich insbesondere folgender Instrumente bedienen:»)

B: Fassung AK («Die Stadt Winterthur bedient sich zur Erreichung der Ziele gemäss Abs. 2 insbesondere folgender Instrumente»)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 51 Stimmen, SR-Antrag 3 Stimmen, 1 Enthaltung. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Formulierungsänderung ist genehmigt.

10. Abstimmung SVP-Ergänzungsantrag Art. 2 Abs. 3 lit. c. («finanzielle Unterstützung für Wohnungen für deren Mieter eine zweijährige vorherige Wohnsitzpflicht in der Stadt gilt.»)

A: Zustimmung Ergänzung (SVP)

B: Ablehnung Ergänzung (SR)

Abstimmungsergebnis: SR-Antrag 34 Stimmen, SVP-Antrag 21 Stimmen. Die SVP-Ergänzung wird abgelehnt.

11. Abstimmung AK-Antrag Streichung Art. 2 Abs. 3 lit. d. («sensibilisierende Kommunikation») (-> Synopse)

A: Zustimmung Streichung (AK)

B: Ablehnung Streichung (SR)

Abstimmungsergebnis: AK-Antrag 38 Stimmen, SR-Antrag 16 Stimmen, 1 Enthaltung. Der AK-Antrag hat somit obsiegt und die Streichung ist genehmigt.

12. Abstimmung AK-Ergänzungsantrag neuer Art. 2 Abs. 4 («Hat die Stadt die Schaffung von Wohnungen im Sinne von Abs. 3 lit. b. und c. unterstützt, überprüft sie die Einhaltung der Kostenmiete ein und zehn Jahre nach der Bauabnahme.») (-> Synopse)

A: Zustimmung AK-Antrag

B: Ablehnung AK-Antrag

Abstimmungsergebnis: 54 Zustimmung, 1 Ablehnung. Der AK-Ergänzungsantrag ist angenommen.

13. Abstimmung Ergänzungsantrag Mitte/EDU neuer Art. 2 Abs. 5 («Die Zielsetzung gemäss Art 2 Abs 2 entfällt, solange die städtische Leerwohnungsziffer grösser als 1.34 ist.»)

A: Zustimmung Antrag Mitte/EDU

B: Ablehnung Antrag Mitte/EDU

Abstimmungsergebnis: 35 Ablehnung, 20 Zustimmung. Der Ergänzungsantrag der Mitte/EDU ist somit abgelehnt.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Somit sind wir mit der Bereinigung des Gegenvorschlags durch. Ich schlage vor, dass wir 2-3 Minuten Pause machen, damit Ihr Euch in den Fraktionen besprechen könnt, falls es noch etwas zu besprechen gibt.

Kurze Pause.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Wenn Ihr das Blatt umdreht, habt Ihr dort die 4 Schlussabstimmungen vor Euch, die wir machen.

B. Schlussabstimmungen

14. Abstimmung über Weisungsziffer 1 (Zustimmung oder Ablehnung zur Volksinitiative)

A: Zustimmung zur Volksinitiative

B: Ablehnung der Volksinitiative

Abstimmungsergebnis: 25 Zustimmung, 30 Ablehnung. Die Volksinitiative ist damit abgelehnt.

15. Abstimmung über Weisungsziffer 2 (Zustimmung oder Ablehnung zum bereinigten Gegenvorschlag)

A: Zustimmung zum bereinigten Gegenvorschlag

B: Ablehnung zum bereinigten Gegenvorschlag

Abstimmungsergebnis: 40 Zustimmung, 15 Ablehnung. Der bereinigte Gegenvorschlag ist damit angenommen.

16. Abstimmung über Weisungsziffer 3 (Abstimmungsempfehlung z.H. Volksabstimmung: Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung der Volksinitiative)

A: Empfehlung Annahme Volksinitiative

B: Empfehlung Ablehnung Volksinitiative

Abstimmungsergebnis: 30 Empfehlung Ablehnung, 25 Empfehlung Annahme Volksinitiative. Die Abstimmungsempfehlung lautet, die Volksinitiative abzulehnen.

17. Abstimmung über Weisungsziffer 4 (Abstimmungsempfehlung z.H. Volksabstimmung: Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des bereinigten Gegenvorschlags)

A: Empfehlung Annahme bereinigter Gegenvorschlag

B: Empfehlung Ablehnung bereinigter Gegenvorschlag

Abstimmungsergebnis: 37 Empfehlung Ablehnung, 18 Empfehlung Annahme bereinigter Gegenvorschlag. Die Abstimmungsempfehlung lautet, den bereinigten Gegenvorschlag abzulehnen.

Parlamentspräsidentin B. Huizinga: Somit haben wir dieses Geschäft abgeschlossen.