

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

22.08.01 Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon"

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Parlament:

1. Feststellung der Gültigkeit der Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon" ("Wohn-Initiative") vom 8. April 2022.
2. Abgabe einer Abstimmungsempfehlung zur Ablehnung der Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon" vom 8. April 2022.
3. Erlass des nachfolgenden Gegenvorschlags zur Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon":

Grundsätze:

1. Die Stadt Wetzikon setzt sich aktiv für die Erhaltung und die stetige Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Wohnraum ein. Sie strebt beim preisgünstigen Wohnraum einen Anteil von 20 Prozent an allen Mietobjekten an. Davon soll sich mindestens die Hälfte im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind. Ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.
2. Die Stadt Wetzikon verpflichtet sich dabei dem Ziel der sozialen Durchmischung und der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen und Familien.
3. Die Stadt Wetzikon sorgt mit gezielten Massnahmen dafür, dass auch ökologisch vorbildlicher Wohnraum preisgünstig zur Verfügung gestellt wird.

Rechenschaft:

Über das Erreichen dieser Ziele legt der Stadtrat dem Parlament alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über:

- a) die getroffenen Massnahmen und die Entwicklung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum,
- b) die getroffenen Massnahmen und die Entwicklung des Anteils der Mietobjekte im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern,
- c) über den Anteil und die getroffenen Massnahmen für die Schaffung ökologisch vorbildlichen Wohnraums.

Definitionen:

Preisgünstig wird analog der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018 definiert.

Gemeinnütziger Wohnungsbau: Gemäss Wohnraumförderungsgesetz gilt eine Tätigkeit als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Gemeinnützige Bauträger dürfen keine Tantiemen ausrichten und die Ausschüttung von Dividenden ist beschränkt. Als Definitionsgrundlage gilt die Publikation: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Ausgabe November 2018 "Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz – Ein Gewinn für die ganze Schweiz".

Kostenmiete wird analog dem Gebrauch des Begriffs durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) definiert (Vgl. insbesondere das Merkblatt sowie die Erläuterungen zum *Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen*).

Soziale Durchmischung: Das Mieten von Wohnungen soll allen Menschen offenstehen. Die Umsetzung einer sozialen Durchmischung beruht auf wenigen Grundsätzen, die keine starre Entwicklung vorgeben, hingegen langfristig eine ausgewogene soziale Durchmischung gewährleisten. Kriterien der angestrebten sozialen Durchmischung sind: Alter, Geschlecht, Einkommen/Vermögen, Berufs- und Bildungshintergrund und Staatsangehörigkeit. Unterschiedliche Haushaltstypen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen und langfristig erhalten bleiben.

4. Beauftragung des Stadtrats, die Vorlagen der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Begründung

Am 8. April 2022 wurde beim Stadtrat die Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon" ("Wohn-Initiative") in der Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Die Initiantinnen und Initianten möchten die Stadt dazu verpflichten, die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten und der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, stetig zu erhöhen. Dabei strebt die Initiative einen Anteil von mindestens 20 Prozent aller Mietwohnungen an, wobei Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum nicht mit einberechnet werden. Besonders gefördert werden soll der Bau von alters- und familiengerechten Wohnungen. Über die Erreichung dieser Ziele soll der Stadtrat dem Parlament alle vier Jahre Rechenschaft ablegen.

Der Stadtrat hatte in der Folge vier Monate Zeit, die Gültigkeit der Initiative zu prüfen, dem Parlament Bericht zu erstatten und gegebenenfalls einen Gegenvorschlag zu formulieren. Bezüglich Gültigkeit wurden die Initiativfähigkeit, die Einheit der Materie, die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht sowie die Durchführbarkeit geprüft und bejaht. Die Rechnungsprüfungskommission kann das Prüfverfahren nach rechtlichen Gesichtspunkten und die Folgerungen des Stadtrats nachvollziehen und beantragt dem Parlament deshalb, die Volksinitiative für gültig zu erklären.

Mit dem Antrag vom 29. Juni 2022 hat der Stadtrat dem Parlament Bericht erstattet, die Ablehnung der Initiative empfohlen und einen Gegenvorschlag formuliert. Sowohl der Stadtrat als auch das Initiativkomitee sind sich einig, dass es wichtig ist, die Begrifflichkeiten präzise zu definieren, damit keine Missverständnisse aufkommen können. Während die Initiative von der Stadt explizit ein stärkeres Engagement im gemeinnützigen Wohnungsbau fordert (Kostenmiete und damit keine Gewinnabschöpfung), operiert der Stadtrat in seinem Gegenvorschlag mit dem neugeschöpften Begriffspaar "preisgünstige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger". Der Stadtrat bringt damit zum Ausdruck, dass ihm die Beschränkung auf die Kostenmiete zu eng ist und möchte mit dem weiter gefassten Begriff seinen Spielraum vergrössern. Der Stadtrat anerkennt zwar, dass das *Wohnen* eine wichtige Thematik ist, die auf die politische Agenda gehört, möchte sich aber nicht auf eine konkrete Zielvorgabe verpflichten. Er hält die Erreichbarkeit von 20 Prozent preisgünstigen oder gar "gemeinnützigen vermieteten" Wohnungen, wie in der Initiative gefordert, für nahezu unmöglich. Zu guter Letzt ersetzt der Gegenvorschlag des Stadtrats die Begrifflichkeit der "alters- und familiengerechten Wohnungen" mit jener der "sozialen Durchmischung". Auch damit möchte sich der Stadtrat eine flexiblere Handhabung und einen grösseren Spielraum bei der Ausarbeitung einer allfälligen Umsetzungsvorlage sichern.

Der Stadtrat beantragt folglich dem Parlament, die Initiative abzulehnen und dem von ihm eingebrachten Gegenvorschlag zuzustimmen, respektive diesen zu seinem zu erheben.

Die Rechnungsprüfungskommission hat in ihrer Vorberatung die zwei Vorlagen, nämlich die Volksinitiative und den Gegenvorschlag des Stadtrats, eingehend geprüft und sich intensiv mit der Materie auseinandergesetzt. Dabei wurden auch verschiedene Gespräche mit Vertretungen des Initiativkomitees und des Stadtrats geführt und ein runder Tisch mit allen Beteiligten organisiert. Die Kommission kann zwar die Überlegungen des Stadtrats teilweise nachvollziehen, möchte aber dem Stimmvolk eine Vorlage vorlegen, die klarer ist und auch etwas mehr "Fleisch am Knochen" hat. Wenn das Anliegen derart offen formuliert ist, wird nur die allgemeine Stimmung in der Bevölkerung abgefragt und die Abstimmenden könnten allenfalls gar nicht verstehen, warum sie dafür an die Urne gerufen werden. Weil es der Stadtrat versäumt, eine Referenzgrösse für seine Begrifflichkeit des preisgünstigen Wohnens festzulegen, bleibt der Vorschlag in den Augen der Kommission zu weit gefasst und sehr schwammig. Die Volksinitiative ist in dieser Hinsicht zwar konkreter, schießt aber nach Ansicht der Kommission mit der Zielsetzung eines Anteils von einem Fünftel aller Mietwohnungen, die ohne Gewinnabsichten nach dem Prinzip kostendeckender Mieten vermietet werden, über das Ziel hinaus. Die RPK lehnt folgerichtig sowohl die Wohninitiative als auch den Gegenvorschlag des Stadtrats ab und hat stattdessen einen eigenen Gegenvorschlag erarbeitet, der die Leitplanken für eine Umsetzungsvorlage klarer definiert. Die RPK ist der Meinung, dass es im Interesse der Stadt ist, in Sachen Wohnraum gute Rahmenbedingungen für die Wetziker Bevölkerung zu schaffen.

Im Gegensatz zum stadträtlichen Gegenvorschlag beinhaltet der Gegenvorschlag der Kommission eine konkrete Zahl und strebt einen Anteil von 20 Prozent an preisgünstigem Wohnraum an. Davon soll sich mindestens die Hälfte im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind. Ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum. Damit übernimmt die RPK eine Forderung des Initiativkomitees, reduziert aber deren Wunsch nach Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden sollen, auf 10 Prozent des Wohnraums. Weitere 10 Prozent des Wohnraums soll zudem unter dem breiter gefassten Begriff *preisgünstig* angeboten werden, was konkret heisst, dass diese unter der vorherrschenden Marktmiete angeboten werden sollen. Zugleich wird damit das Instrumentarium erweitert, so dass auch Private in die Pflicht genommen werden können. Dem Stadtrat wiederum gibt dies mehr Spielraum bei der allfälligen Erarbeitung einer Umsetzungsvorlage.

Der Kommission ist zudem das Ziel einer sozialen Durchmischung und die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen und Familien ein Anliegen. Damit nimmt die RPK sowohl die Formulierung des Stadtrats als auch jene des Initiativkomitees in ihren Vorschlag auf. Ebenso fliesst in den Gegenvorschlag ein, dass ein Anteil ökologisch vorbildlichen Wohnraums preisgünstig zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Formulierung scheint der RPK prägnanter wie jene der Initianten, die eine Verpflichtung zur Nachhaltigkeit angestrebt haben.

Nicht zuletzt ist es der Kommission wichtig, dass der Stadtrat gegenüber dem Parlament regelmässig Rechenschaft über die Erreichung der angestrebten Ziele ablegen soll. Die RPK hat deshalb in ihrem Gegenvorschlag diese Pflichten konkretisiert. So soll dem Parlament alle vier Jahre über die Zielsetzungen beziehungsweise die getroffenen Massnahmen zur Erreichung der gesteckten Ziele berichtet werden.

Damit es zu keinen Missverständnissen in Bezug auf die Auslegung der Begriffe kommt, hat die Rechnungsprüfungskommission einen Katalog mit Definitionen erarbeitet. Diese geben dem Stadtrat klare Anhaltspunkte vor, wie die Begriffe zu verstehen sind.

Der Gegenvorschlag der RPK ist einerseits ein Kompromissvorschlag zwischen der Initiative und dem Gegenvorschlag des Stadtrats, möchte aber andererseits dem Stimmvolk auch etwas vorlegen, worüber es sich abzustimmen lohnt. Lässt sich zudem das Initiativkomitee vom Gegenvorschlag überzeugen und zieht die Initiative zurück, wäre der Stadtrat verpflichtet eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten, die dann nochmals sehr viel konkreter wäre.

Aufgrund dieser Erwägungen beantragt die Rechnungsprüfungskommission dem Parlament, den Gegenvorschlag des Stadtrats und die Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon" abzulehnen, dem

Gegenvorschlag der RPK zuzustimmen sowie den Stadtrat zu beauftragen, die Vorlagen der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Wetzikon, 5. Juni 2023

Rechnungsprüfungskommission

Roger Cadonau
Präsident

Christoph Schreiber
Kommissionsschreiber