

## **Gemeinderat vom 3.6.2024, Volksinitiative «Dübendorf für alle»**

Votum von Leandra Columberg, SP

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte, geschätzte Kolleg\*innen, liebe Zuschauer\*innen und liebe Medienschaffende

Im Namen des Initiativkomitees und zugleich auch als Sprecherin für die SP-Fraktion möchte ich mich für die SP-Boden-Initiative „Dübendorf für alle“ aussprechen.

Mit der Initiative, die wir im April 2022 mit über 450 Unterschriften eingereicht haben, möchten wir die Stadt verpflichten, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und, wo möglich und finanziell tragbar, Grundstücke und Liegenschaften aufzukaufen. Dies vor allem, um darauf bezahlbaren und klimagerechten Wohn- und Gewerberaum zu erstellen. Zudem darf die Stadt – von Ausnahmen abgesehen – keine Liegenschaften mehr veräussern.

Diese Massnahmen für eine aktive Bodenpolitik sind überfällig, denn wir befinden uns mitten in einer Wohnungskrise. Dübendorf ist dabei keine positive Ausnahme, im Gegenteil: Wir sind eine der Agglomerationsgemeinden, in denen die Liegenschaftspreise in den letzten Jahren am meisten gestiegen sind.

In Dübendorf wird zwar munter gebaut, doch zu viele der Wohnungen, die in den letzten Jahren entstanden sind, können sich Normalsterbliche kaum leisten. Von grossen Immobilienkonzernen werden laufend Liegenschaften abgerissen oder saniert, in denen die Wohnungsmieten bisher noch einigermaßen bezahlbar waren. Die bisherigen Mietenden und auch Gewerbetreibende verlieren ihre Räumlichkeiten und können sich die deutlich teureren neuen Mieten schlicht nicht mehr leisten. Die Folge: Sie werden aus Dübendorf verdrängt.

Dieses Schicksal trifft nicht nur viele Personen mit wenig Einkommen oder ältere Leute, die seit Jahren in der gleichen Wohnung gelebt haben. Auch junge Familien können es sich kaum mehr leisten, in Dübendorf eine Wohnung zu finden.

Mit der Initiative «Dübendorf für alle» können wir dieser Entwicklung entgegenwirken. Die Stadt kann bei Annahme der Initiative den Boden dauerhaft der Spekulation entziehen. Werden die Grundstücke für gemeinnützigen

Wohnungsbau nach dem Kostenmietprinzip abgegeben, dürfen die Liegenschaften keine Rendite abwerfen, die über den Baurechtszins hinausgeht. Folglich sind diese Wohnungen und Gewerbemieten im Vergleich zu renditeorientierten Liegenschaften deutlich günstiger. Das Konzept der Kostenmiete ist übrigens nicht das Gleiche wie „subventionierter Wohnraum“. Dabei werden nicht Wohnungen verbilligt an Leute abgegeben, sondern die Mietkosten setzen sich zusammen aus der Finanzierung und den Kosten für den Betrieb der Liegenschaften. Ein höherer Anteil städtischer Liegenschaften ist auch im Interesse einer nachhaltigen Stadtplanung im Interesse der Bevölkerung.

Die Minderheit der KRL hat von „subventioniertem Wohnraum“ und von „Eingriff in den Wohnungsmarkt“ gesprochen. Ich möchte an dieser Stelle nochmal klarstellen, dass das falsch ist. Das suggeriert, dass auf dem freien Markt die Mieten über Angebot und Nachfrage zustande kommen. Das Mietrecht schließt das jedoch explizit aus. Wir haben theoretisch keine Marktmiete. Gesetzlich erlaubt ist nur ein angemessener, beschränkter Gewinn. Das Bundesgericht definiert einen angemessenen Gewinn als 0,5 % über dem Referenzzinssatz. Wir haben also gesetzlich gesehen eine Kostenmiete Plus. (Die Tatsache, dass wir faktisch illegal hohe Mieten haben, ist aber kommunal schwer änderbar, daher sollten sich die bürgerlichen Parteien gerne einen Ruck geben und auf nationaler Ebene helfen, den Missstand zu beheben.)

Der Gegenvorschlag des Stadtrates, der einen 50-Millionen-Rahmenkredit für den Ankauf von Liegenschaften vorsieht, hält die SP für einen interessanten Ansatz. Ein Rahmenkredit ermöglicht der Stadt, geeignete Liegenschaft proaktiv und schnell zu erwerben, bevor sie von Immobilienkonzernen aufgekauft werden.

Einige Aspekte des Stadtratsvorschlags missfallen uns allerdings. Insbesondere die Entscheidung, nur 40% der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bauen, widerspricht dem Geist der Initiative. Dieses Vorgehen würde den grössten Teil der Wohnflächen dem profitorientierten Sektor überlassen und somit den ursprünglichen Intentionen der Initiative nicht gerecht werden.

Der Gegenvorschlag der KRL ist aus Sicht der SP nicht perfekt, aber immerhin ein Schritt in die richtige Richtung. Wir hätten uns die gesetzliche Verankerung

eines (generellen) Verkaufsverbot aller städtischer Liegenschaften wie in unserer Volksinitiative, anstelle nur den neu erworbenen, gewünscht.

Die bevorzugte Abgabe des erworbenen Landes im Baurecht an Baurechtsnehmer, die sich zur Vermietung nach dem Kostenmiete-Prinzip verpflichten, erachten wir als zielführender als die 40%- Quote im Gegenvorschlag des Stadtrates.

Die SP hat sich kompromissbereit gezeigt, denn es ist uns wichtig, dass sich endlich etwas bewegt im Bereich der aktiven Bodenpolitik. Wir bedauern, dass keine Mehrheit für den Gegenvorschlag zustande kommt.

Auch das Verhalten und die Kommunikation des Stadtrates ist höchst fragwürdig. Ein Gutachten und die eigene Position weit nach Abschluss der Kommissionsarbeit in Auftrag zu geben, entspricht nicht dem geforderten Geschäftsablauf. Ein solches Vorgehen widerspricht jeglicher parlamentarischen Sorgfalt.

Die SP hat sich von Anfang an für eine juristische Abklärung eingesetzt. Die Streichung des Quorums finden wir (abgesehen von der juristischen Notwendigkeit) generell sinnvoll, weshalb wir dem modifizierten Gegenvorschlag zustimmen können.

Die SP wird sowohl der Initiative «Dübendorf für alle», wie auch dem modifizierten Gegenvorschlag der KRL zustimmen.

Nun, voraussichtlich ohne Mehrheit für den Gegenvorschlag, ist es umso wichtiger, die Initiative „Dübendorf für alle“ zu unterstützen. An dieser Stelle möchte ich betone, dass bei der Annahme der Initiative kein «toter Buchstabe» droht – denn der Stadt- als auch der Gemeinderat stehen in der Pflicht, den Volkswillen umzusetzen und weitergehende Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum zu ergreifen.

Denn Dübendorf soll weiterhin für alle da sein, nicht nur für jene, die es sich leisten können.

Besten Dank