

**Wahlen in Adliswil, Bülach, Dübendorf, Illnau-Effretikon, Opfikon, Uster, Wädenswil, Wetzikon**

## **Wahlumfrage des Mieterverbandes. Die Ergebnisse**

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich hat den Stadtratskandidat/-innen, die sich am 30. März in den acht Parlamentsgemeinden im Kanton Zürich zur Wahl stellen, zehn Fragen zur Wohnpolitik gestellt. Wir wollten wissen, ob die Kandidierenden

- für den vom MV geforderten Ausbau des Kündigungsschutzes und einen besseren Schutz vor übersetzten Mieten eintreten (Fragen 1 bis 3)
- das Recht der Städte und Gemeinden zur Festlegung von Mindestanteilen für den preisgünstigen Wohnungsbau (Zuger Modell) unterstützen (Fragen 4 und 5)
- das Angebot an mit kantonalen Mitteln verbilligten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte ausbauen möchten (Fragen 6 und 9)
- die Genossenschaften bei der Beschaffung von Bauland unterstützen wollen (Fragen 7, 8 und 10)

34 der 76 angeschriebenen Kandidatinnen und Kandidaten haben dem MV geantwortet. Keine Antworten sind von den KandidatInnen der BDP und der CVP eingegangen. Hoch oder relativ hoch war der Rücklauf bei den angeschriebenen KandidatInnen von Grünen, SP, Grünen, EVP, GLP und SVP.

### **Parteilpolitische Positionen**

Die Umfrage des MV ist nicht repräsentativ. Die Antworten bilden die parteipolitischen Positionen jedoch deutlich ab.

- Die KandidatInnen von SP, Grünen und AL sagen in allen vier wohnpolitischen Handlungsfeldern deutlich oder sehr deutlich Ja zu den vorgeschlagenen Massnahmen.
- Die EVP-KandidatInnen sprechen sich für den Ausbau der bestehenden Wohnbauförderung (sozialer Wohnungsbau) und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus über planerische Mittel (Zuger Modell) aus. Sie stehen jedoch einem Ausbau des Mieterschutzes kritisch gegenüber.
- Die antwortenden GLP- und FDP-KandidatInnen haben Sympathien für das Zuger Modell, das den Städten und Gemeinden die Möglichkeit gibt, den preisgünstigen Wohnungsbau über planerische Mittel zu fördern. Weitergehenden Massnahmen stehen sie jedoch kritisch bis sehr kritisch gegenüber.
- Bei einzelnen SVP-KandidatInnen gibt es deutliche Sympathien für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau (Genossenschaften).

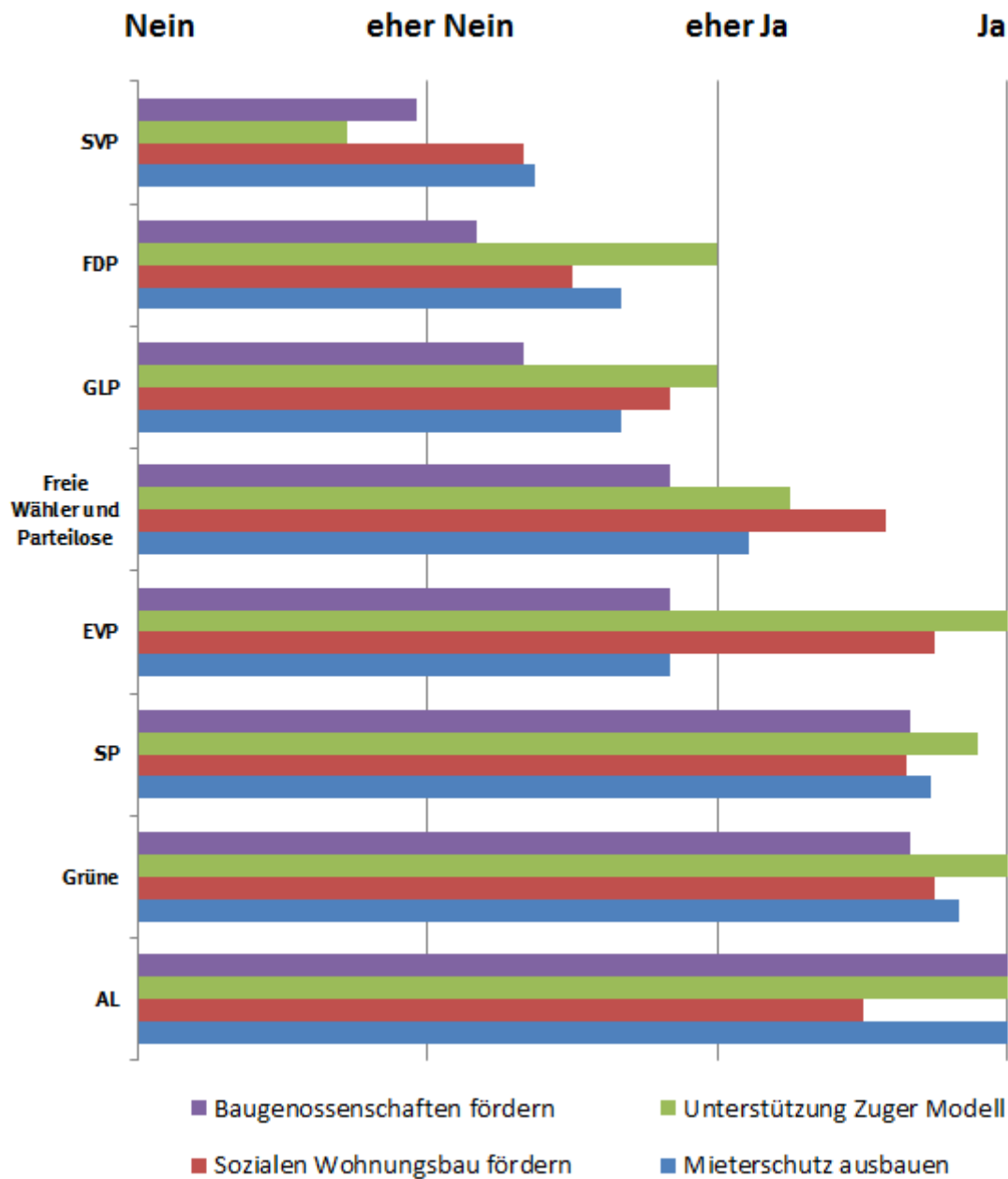
Aus allen politischen Lagern kommt im Übrigen der Hinweis, dass bei allen Massnahmen die Gemeindefinanzen im Auge behalten werden müssten.

### **Das Fazit**

Die Wohnpolitik ist auch in den Parlamentsstädten ein Thema. Massnahmen, die die Gemeindefinanzen nicht belasten, finden bei einem grossen Teil der sich zur Wahl stellenden ExekutivpolitikerInnen eine Mehrheit. Mieterinnen und Mieter haben also allen Grund, bei den bevorstehenden Wahlen auf die wohnpolitischen Positionen der einzelnen KandidatInnen zu achten.

Für Fragen zur Umfrage: Walter Angst 079 288 56 92

## Antworten (Zusammenfassung nach Parteien)



Baugenossenschaften fördern. Die Genossenschaften bei der Beschaffung von Bauland unterstützen wollen (Fragen 7, 8 und 10)

Unterstützung Zuger Modell. Das Recht der Städte und Gemeinden zur Festlegung von Mindestanteilen für den preis-günstigen Wohnungsbau (Zuger Modell) unterstützen (Fragen 4 und 5)

Sozialen Wohnungsbau fördern. Das Angebot an mit kantonalen Mitteln verbilligten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte ausbauen möchten (Fragen 6 und 9)

Mieterschutz ausbauen: Für den vom MV geforderten Ausbau des Kündigungsschutzes und einen besseren Schutz vor übersetzten Mieten eintreten (Fragen 1 bis 3)

## Die Fragen

### Mieterschutz

Frage 1. Soll der Bund den von Wohnungsnot betroffenen Kantonen das Recht einräumen, über das geltende Mietrecht hinausgehenden Bestimmungen zum Kündigungsschutz und zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen zu erlassen?

Frage 2. Sollen Kündigungen als missbräuchlich erklärt werden, wenn diese nur zur Erzielung eines höheren Ertrags ausgesprochen werden?

Frage 3. Sollen Vermieter verpflichtet werden, bei umstrittenen Anpassungen des Mietzinses (bei Neuvermietung und im laufenden Mietverhältnis) den Nachweis zu erbringen, dass sie keinen übersetzten Ertrag erzielen?

Festlegung Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum (Abstimmung 28. Sept. 14)

<http://www.kantonsrat.zh.ch/Dokumente/D2515b019-d150-456c-9db8-9bcc9a194e18/4879c.pdf#View=Fit>

Frage 4: Sind Sie für die vom Kantonsrat am 28.10.2013 beschlossene Änderung des Planungs- und Baugesetzes, mit der den Gemeinden und Städten das Recht eingeräumt wird, Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum festzulegen?

Frage 5: Soll ihre Stadt nach einem Ja zur PBG-Änderung am 28. September 2014 die Möglichkeit nutzen, bei Zonenänderungen oder beim Erlass von Sondernutzungsplanungen und Gestaltungsplänen solche Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum festzulegen?

### Wohnbauförderung

<http://www.awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbauforderung.html>

Frage 6: Soll ihre Stadt zusammen mit den Baugenossenschaften dafür sorgen, dass mehr Wohnungen angeboten werden, die mit zinslosen Darlehen verbilligt und gezielt an Haushalte vermietet werden, die über ein geringes Einkommen verfügen?

### Initiative bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich

[www.bezahlbar-wohnen.ch](http://www.bezahlbar-wohnen.ch)

Frage 7: Soll der Kanton verpflichtet werden, für den gemeinnützigen Wohnungsbau geeignetes Land und geeignete Liegenschaften zu tragbaren Bedingungen an die Gemeinden oder direkt an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben?

Frage 8: Soll der Kanton einen Wohnraumfonds schaffen, aus dem zinsgünstige Darlehen oder Abschreibungsbeiträge an gemeinnützige Wohnbauträger bezahlt werden, um die Kosten des Erwerbs von Bauland und Liegenschaften zu vergünstigen?

Frage 9: Unterstützen Sie den Gegenvorschlag des Regierungsrats, der den Gemeinden das Recht geben will, die Erstellung von mit zinslosen Darlehen vergünstigen Mietwohnungen durch erhöhte Ausnutzung in Gestaltungsplänen oder durch Beiträge aus kommunalen Wohnbaufonds zu fördern?

[http://www.zh.ch/internet/de/aktuell/news/medienmitteilungen/2014/gegenvorschlag\\_bezahlbar\\_wohnen.html](http://www.zh.ch/internet/de/aktuell/news/medienmitteilungen/2014/gegenvorschlag_bezahlbar_wohnen.html)

### Bodenpolitik

Frage 10: Soll ihre Stadt für den gemeinnützigen Wohnungsbau geeignetes Bauland und geeignete Liegenschaften künftig nicht mehr verkaufen, sondern nur noch zu tragbaren Bedingungen an gemeinnützige Bauträger abgeben?

# Die Antworten

	wohnt in	Mieterschutz			PBG-Änderung		Wohnbau- förderung	Initiative bezahlbar Wohnen			Boden- politik
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Adliswil</b>											
Müller Walter, FW	WE	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja
Keller Felix, parteilos	WE	Nein	eher Ja	eher Ja	eher Ja	eher Nein	Ja	eher Nein	eher Nein	eher Ja	eher Nein
Liedtke* Wolfgang, SP	WE	eher Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	eher Ja
Romer Schneite Astrid, SP (bisher)	Miete	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Bülach</b>											
Eisele Maria, AL	Miete	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	Ja
Eberli Mark, EVP (bisher)	WE	eher Ja	eher Nein	eher Nein	Ja	Ja	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Ja
Hintermeister Jürg, FDP (bisher)	Miete	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Nein	kA	eher Nein
Lauber Dominique, GLP	Miete	eher Ja	eher Ja	Ja	eher Ja	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Ja	eher Ja
Lienhart Hanspeter, SP (bisher)	WE	eher Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	Ja	Ja	eher Ja	eher Ja	eher Ja
Baur Walter, SVP (bisher)	Miete	eher Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	eher Nein	eher Ja	eher Ja	eher Nein	Nein
Meier Willi, SVP (bisher)	Miete	eher Nein	Ja	Ja	eher Nein	eher Nein	Ja	Nein	eher Nein	Ja	eher Ja
<b>Dübendorf</b>											
Winkler André, PFB	Miete	Ja	Ja	Ja	Nein	eher Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	eher Ja
Kennel Andrea, SP	WE	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Illnau Effretikon</b>											
Müller Ueli, SP (bisher)	WE	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Ja	eher Ja	eher Ja
Wüst Samuel, SP	WE	eher Ja	eher Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	Ja	eher Ja	Ja	eher Ja
<b>Opfikon</b>											
Birlesik Tan, SVP	WE	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Muffler Richi, SVP	WE	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
<b>Uster</b>											
Kübler Thomas, FDP (bisher)	Miete	eher Nein	eher Ja	eher Ja	eher Ja	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Nein	eher Ja	eher Nein
Frei Patricio, Grüne	BG	Ja	Ja	eher Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja
Rickenbacher Esther, SP (bisher)	kA	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja
Thalmann Barbara, SP (bisher)	WE	eher Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja
Egli Werner, SVP (bisher)	WE	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Nein	eher Nein	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Ja
<b>Wädenswil</b>											
Brupbacher Ernst, BFPW (bisher)	Miete	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Zollinger Johannes, EVP (bisher)	WE	eher Ja	Ja	eher Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	eher Ja	Ja	eher Ja
Rappazzo Pierre, GLP	WE	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Nein	eher Nein	Nein	Ja	eher Ja
Reifler Fredy, parteilos	Miete	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Ja
Erni Jonas, SP	WE	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Zurfluh Fraefel Christina, SVP	WE	eher Nein	eher Nein	eher Nein	eher Nein	eher Nein	eher Ja	eher Nein	eher Nein	eher Ja	eher Ja
<b>Wetzikon</b>											
Schwarzenbach Hans-Kaspar, GLP	WE	Ja	Ja	eher Ja	eher Nein	eher Nein	kA	eher Ja	eher Nein	eher Ja	eher Nein
Homberger Max, Grüne	WE	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	eher Ja	Ja	eher Ja	Ja
Bodenmann Max, parteilos	Miete	eher Ja	eher Ja	Ja	eher Ja	eher Ja	Ja	eher Nein	eher Nein	eher Ja	Ja
Bassu Pascal, SP	Miete	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Martino Marco, SVP	WE	Nein	eher Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	eher Nein	Nein	Nein	Nein
Vettiger Heinrich, SVP	WE	eher Nein	eher Nein	eher Nein	eher Nein	Nein	eher Nein	Nein	Nein	eher Nein	Nein

WE: Wohneigentum, BG: Baugenossenschaft, kA: Keine Antwort

\* Wolfgang Liedtke kandidiert für das Schulpräsidium

## Bemerkungen

### Adliswil

---

**Keller Felix (parteilos).** Das Mietrecht genügt, Missbräuche bekämpfen. Die Möglichkeiten für preisgünstigen Wohnraum schaffen, die Umsetzung den Gemeinden überlassen.

**Liedtke Wolfgang (SP).** Initiative bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich: Ich ziehe die Initiative dem Gegenvorschlag des Regierungsrats vor, weil ich eine Steuerung und Förderung des Mietwohnbaus durch den Kanton für wünschenswert halte. Der Gegenvorschlag überlässt die Verantwortung für die Förderung von günstigen Wohnungen ganz den Gemeinden. Der Gegenvorschlag würde allerdings gegenüber der heutigen Situation auch Verbesserungen mit sich bringen. Allgemeine Aussage zur Situation der MieterInnen in der Schweiz: Als ehemaliger Mieter bin ich der Ansicht, dass die Stellung der MieterInnen gegenüber ihren Vermietern zu schwach ist, zum Beispiel beim Kündigungsschutz.

**Romer Schneite Astrid (SP).** Überall, wo staatliche Mittel eingesetzt werden für günstiges Wohnen, muss sichergestellt sein, dass die richtige Personen davon profitieren. Missbräuche sind streng zur Rechenschaft zu ziehen.

### Bülach

---

**Eberli Mark (EVP).** Einen Verkauf an gemeinnützige Bauträger ist m.E. auch vertretbar und je nach Lage auch sinnvoll. Die Gemeinde oder Stadt kann mit dem Erlös wiederum neues Land kaufen.

**Eisele Maria (AL).** Frage 9 "eher ja", weil ich die Initiative dem Gegenvorschlag vorziehe.

### Dübendorf

---

**Andrea Kennel (SP).** Dank unserer Initiative "Wohnen für Alle" ist in Dübendorf die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus in der Gemeindeordnung verankert. Wir bleiben dran und sorgen dafür, dass dies auch umgesetzt wird.

### Illnau Effretikon

---

**Müller Ueli (SP).** Es muss im Einzelfall entschieden werden; es ist schwierig, alles generell zu beantworten. Auf die finanzielle Lage der Stadt muss Rücksicht genommen werden.

### Opfikon

---

**Birlesik Tan und Muffler Richi (SVP).** Besten Dank für Ihre Anfrage. Leider lassen sich Ihre Fragen nicht einfach mit ja oder nein beantworten. Die Problemstellungen in der Stadt Opfikon sind anders gelagert als in anderen Gemeinden und Städten. In Opfikon verfügen wir über viel günstigen Wohnraum, was dazu führt, dass unsere Schulklassen in der grossen Mehrheit oder teilweise vollständig fremdsprachig sind. Dies wiederum erschwert die Integration und später auch die Lehrstellensuche. Der miserable Ruf der Schule Opfikon zeigt auch, dass im Glattpark 30% der Familien mit Kinder im Vorschulalter (0 bis 6) vor Schulbeginn wegziehen. Wir sind klar der Meinung, dass das Wohnraumproblem mit der Regulierung der Zuwanderung, Verdichtung und Einzonung gere-

gelt werden soll. Innerhalb dieser Leitplanken soll der Markt spielen. Es gibt kein Recht auf Wohnen an bevorzugten Lagen. Subventionierter Wohnraum führt auch zu Nachteilen. Die Einkommens- und Vermögensentwicklung ist nicht voraussehbar und verunmöglicht eine gerechte Zuteilung. Gemeinnützige Vermieter zahlen weder Einkommens- noch Grundstücksgewinnsteuern. Ziel muss es sein möglichst vielen Menschen Wohneigentum zu ermöglichen. Wohneigentümer wohnen nämlich am günstigsten.

## **Uster**

---

**Egli Werner (SVP).** Bin bereits seit 2010 Finanzvorstand in Uster. Seit über 20 Jahren Vorstandsmitglied einer Wohnbaugenossenschaft in Uster. "Verpflichtungen" generell sind kein gutes Instrument. Empfehlungen, Anregungen hingegen schon. Baurechtslösungen können - falls geeignetes Wohnbauland zur Verfügung steht - geprüft werden. Die Stadt Uster hat verschiedene Grundstücke im Baurecht abgegeben. Wichtig ist, dass die Mieter bei gemeinnützigen Bauten gewisse Rahmenbedingungen erfüllen und dass diese Rahmenbedingungen dann auch eingehalten werden. Es ist auch wichtig, dass gemeinnützige Wohnbauträger bezüglich ihrer eigenen Mietzinsgestaltung Red und Antwort stehen.

**Frei Patricio (Grüne).** Aktuell sammeln wir Unterschriften für unsere lokale Initiative "ecoviva - bezahlbares und ökologisches Wohnen" <http://www.gruene-zh.ch/gruene-vor-ort/bezirksparteien/uster/volksinitiative-ecoviva/>

## **Wädenswil**

---

**Brupbacher Ernst (BFPW).** Ich bin in der Baukommission der Stadt Wädenswil. Wir planen auf städtischen Grundstücken weitere Wohnungen zur Kostenmiete zu erstellen und suchen dazu einen Investor, der dies mit der Stadt durchzieht. Zudem wohne ich selber in einer Mietwohnung und vermiete mein Mehrfamilienhaus zu sehr günstigen Konditionen. Die Wohnungen haben Bruttogeschosflächen von 135 qm und verfügen über Balkone und eine Terrasse. Die 4,5-Zimmerwohnung im 1. Stock wurde vor 3 Jahren renoviert und nun für 1'500 Franken brutto vermietet. Die 4,5-Zimmerwohnung im 2. Stock wurde vor 23 Jahren totalsaniert und vor 3 Jahren renoviert und für 2'000 Franken brutto vermietet. Die 4,5-Zimmer-Dachwohnung mit Terrasse wurde vor 31 Jahren neu erstellt/ausgebaut und im letzten Monat renoviert und wird Fr 2'000 Franken Brutto vermietet. Mit diesem Engagement biete ich drei Familien im Zentrum von Wädenswil günstigen Wohnraum an.

**Rappazzo Pierre (GLP).** Die GLP Wädenswil ist für einen moderaten Eingriff in den Markt bezüglich Wohnkosten für Private insbesondere den Mittelstand.

**Zollinger Johannes (EVP).** Die Gemeinden können den Handlungsbedarf bezüglich tragfähigen Mitekosten am besten beurteilen, Ich bin deshalb eher zurückhaltend, wenn es darum geht, der nächsthöheren Instanz mehr Kompetenzen zu geben.

**Zurfluh Fraefel Christina (SVP).** Grundsätzlich! Es gilt im Interesse aller Mieter zu bedenken, dass ein Zuviel an Regulierung potentielle Investoren abschreckt. Wichtig wäre es, bei sämtlichen günstigen und vergünstigten Wohnungen periodisch eine Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse durchzuführen. Nur so wäre sicher gestellt, dass auch die berechtigten Personen profitieren können. Der Fall "Bern" hat gezeigt, dass Missbrauch betrieben wurde. Die Stadt konnte eine Überprüfung vornehmen, das können Mieterbaugenossenschaften z.B. nicht in jedem Fall. Deshalb ist für mich der Ansatz nur mit günstigem Wohnraum verfehlt. Vielmehr sollen unterstüt-

zungsberechtigte Personen mit bescheidenen Einkommens- und Vermögensverhältnissen direkt an ihre Gemeinde gelangen können. Nur so ist eine effiziente Kontrolle und eine faire Behandlung möglich. Ich bin überzeugt, mit einem solchen System würden wir erstaunt feststellen, wie viel günstigen Wohnraum es tatsächlich heute schon gibt.

## **Wetzikon**

---

**Bassu Pascal (SP).** Die SP will seit Jahrzehnten eine Liegenschaftenpolitik, welche dem Gemeinwohl zugute kommt. So kämpfte sie gegen jeden Landverkauf und zugunsten der Abgabe im Baurecht. Leider wurde die SP dabei stets überstimmt. Eine Anfrage bezüglich Liegenschaftenpolitik zeigte ein sehr trübes Bild, welches der damalige Gemeinderat (neu Stadtrat) an den Tag legte. Man wollte entweder nicht wirklich auf das Thema eingehen, oder hat die politische Dimension schlicht nicht begriffen.

**Bodenmann Max (parteilos)** Wir leben nicht in einer Zeit der Wohnungsnot sondern in einer Zeit, wo fast alle in der Schweiz lebenden Menschen es als selbstverständlich anschauen, eine grosse, komfortable Wohnung zu haben. Ich möchte die Antworten auf den Fragebogen so verstanden haben, dass ALLE Förderungen von staatlicher Seite nur den Menschen mit tiefem Einkommen zugute kommen sollen. Aus Gründen des Umweltschutzes sollten wir Schweizer unbedingt bescheidener werden in unseren materiellen Ansprüchen. Dies gilt auch für die beanspruchte Wohnfläche.

**Homberger Max (Grüne).** Eine Gemeinde sollte über viel Grundbesitz in allen Zonen verfügen, um die Entwicklung der Kommune aktiv zu gestalten.