

# Gemeindeabstimmung vom 18. Juni 2023



Kommunale Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" und  
Gegenvorschlag des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

**Kommunale Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon"**

- 1) Wollen Sie die kommunale Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" annehmen?
- 2) Wollen Sie den Gegenvorschlag des Gemeinderates annehmen?
- 3) Welche Vorlage soll in Kraft treten, falls sowohl die kommunale Volksinitiative wie auch der Gegenvorschlag angenommen werden?

Dietikon, 27. Februar 2023

NAMENS DES STADTRATES

Roger Bachmann    Claudia Winkler  
Stadtpräsident    Stadtschreiberin

## Kurzfassung

Am 1. Oktober 2020 wurde die kommunale Volksinitiative mit dem Titel "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" mit 535 gültigen Unterschriften eingereicht. Die Initiative verlangt, dass die Gemeinde gewährleistet, dass sich mindestens ein Viertel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbst genutzten Eigentum. Als Zeithorizont wird das Jahr 2050 angegeben. Begründet wird die Initiative insbesondere damit, dass die Stadt stark wächst und sich entsprechend verändert. Das hat unter anderem zur Folge, dass alte Bausubstanz durch neue ersetzt wird. Zudem investiert die Stadt substanziell in öffentliche Infrastrukturen wie Schulen und Parks und bewirkt mit dieser Aufwertung der öffentlichen Räume eine zusätzliche Erhöhung der Mieten. Der Mietzins in Neubauquartieren und zunehmend auch in anderen Quartieren werde so für grosse Teile der Bevölkerung unerschwinglich.

Der Stadtrat weist darauf hin, dass die Stadt schon seit vielen Jahren ein partnerschaftliches Verhältnis mit den lokalen Wohnbaugenossenschaften pflegt. Die Zielvorgaben stellen ein unrealistisches Unterfangen dar, weil weder die Stadt noch die Genossenschaften über grössere Landreserven verfügen. Die geforderte beinahe Verdreifachung des Bestandes an gemeinnützigen Wohnungen in den nächsten knapp 30 Jahren würde dazu führen, dass die Stadt sich massiv verschulden würde bzw. man von einer grundsätzlichen Gefährdung des Finanzhaushaltes sprechen müsste. Aus diesen Gründen lehnt er die Volksinitiative insbesondere aus finanzpolitischen Gründen ab.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 6. Oktober 2022 einen Gegenvorschlag beschlossen, der neben der Förderung von qualitativ hochwertigem, preisgünstigem Wohnraum fordert, dass städtische Grundstücke grundsätzlich im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgetreten werden.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 21. November 2022 beschlossen, dass er den Stimmberechtigten die Annahme des Gegenvorschlages empfiehlt. Damit wird die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verbindlicher als bisher formuliert, die Handlungsfähigkeit der Stadt wird aber nicht zu sehr eingeschränkt.

Das Initiativkomitee unterstützt auch den Gegenvorschlag des Gemeinderates. Dieser anerkennt das Problem, verzichtet aber auf verbindliche Ziele. Aus diesem Grund empfiehlt es den Stimmberechtigten, 2 Mal Ja zu stimmen und sich bei der Stichfrage für die Volksinitiative zu entscheiden.

### **Abstimmungsempfehlungen**

Der Gemeinderat empfiehlt, die Volksinitiative abzulehnen, den Gegenvorschlag anzunehmen und bei der Stichfrage den Gegenvorschlag zu wählen.

Der Stadtrat empfiehlt, die Volksinitiative abzulehnen, den Gegenvorschlag anzunehmen und bei der Stichfrage den Gegenvorschlag zu wählen.

### **Stellungnahme Initiativkomitee**

Das Initiativkomitee empfiehlt, beide Vorlagen anzunehmen und bei der Stichfrage die Volksinitiative zu wählen.

	<b>Volksinitiative (A)</b>	<b>Gegenvorschlag (B)</b>	<b>Stichfrage</b>	
<b>Gemeinderat</b>	Nein	Ja	Vorlage A	
			Vorlage B	X
<b>Stadtrat</b>	Nein	Ja	Vorlage A	
			Vorlage B	X
<b>Initiativkomitee</b>	Ja	Ja	Vorlage A	X
			Vorlage B	

# Ausführlicher Bericht

## 1 Kommunale Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon"

### 1.1 Ausgangslage

Am 1. Oktober 2020 wurde die kommunale Volksinitiative mit dem Titel "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" mit 535 gültigen Unterschriften dem Stadtpräsidenten überreicht. Der Stadtrat hat das Zustandekommen der Initiative mit dem Beschluss vom 16. November 2020 rechtskräftig bestätigt.

Gemäss § 130 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) hat der Stadtrat innert sechs Monaten nach Einreichung der Initiative nicht nur über deren Gültigkeit zu beschliessen, sondern auch zu entscheiden, ob er einen Gegenvorschlag ausarbeiten will oder nicht. Am 26. April 2021 wurde durch den Stadtrat sodann beschlossen, dem Gemeinderat bis spätestens am 1. Februar 2022 einen Gegenvorschlag mittels Bericht und Antrag zur kommunalen Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" zu unterbreiten.

Die Volksinitiative verlangt, dass die Gemeindeordnung wie folgt ergänzt wird:

"Die Gemeinde gewährleistet, dass sich mindestens ein Viertel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbst genutzten Eigentum.

Für die Erreichung der Ziele setzt die Gemeinde das Jahr 2050 als Zeithorizont. Der Stadtrat erstattet jährlich über den Fortschritt Bericht."

Die Initianten begründen die Volksinitiative wie folgt:

"Die Stadt Dietikon wächst rasant. Dies hat grosse Kostenfolgen für die Steuerzahlenden, da sie die Infrastruktur wie zusätzliche Strassen, Schulen, Parks und öffentlichen Verkehr finanzieren müssen. Damit wird die Immobilienbranche indirekt subventioniert, da jede Investition der öffentlichen Hand den Ertrags- und den Verkehrswert der Immobilien und somit die leistungsfreien Gewinne deren Eigentümer steigert.

Der Mietzins in Neubauquartieren wie dem Limmatfeld ist für grosse Teile der Bevölkerung nicht mehr erschwinglich.

Mit Projekten wie der Limmattalbahn und dem Niderfeld wird der Mietzins auch in anderen Quartieren steigen. Menschen, die jahrelang mit ihren Steuergeldern und ihrem Engagement zum Leben in unserer Stadt beigetragen haben, werden aus ihren Quartieren verdrängt.

Zudem fehlt den Bewohnenden der Quartiere durch hohe Mieten Geld, welches im lokalen Gewerbe ausgegeben werden könnte.

Für die öffentliche Hand ist das Eigentum von Boden und die Vergabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger ein lukratives Geschäft: Erstens erhält die Stadt Dietikon jährlich Baurechtszinsen und zweitens bleiben die hohen Landwertsteigerungen und die Infrastrukturgewinne im Volksvermögen. Zudem gewährleisten gemeinnützige Wohnbauträger eine gute Durchmischung, bauen innovativer und ökologischer und fördern das Engagement ihrer Bewohnenden innerhalb der Gemeinde."

## **1.2 Erwägungen des Stadtrates**

In seinem Antrag an den Gemeinderat begründet der Stadtrat seine Haltung wie folgt:

### **1.2.1 Begriffsdefinitionen**

Bevor der Stadtrat vertieft auf die Anliegen der Initiative eingeht, werden vorgängig die relevanten Grundinformationen erhoben und das Thema im Gesamtkontext dargestellt, um die nötige Orientierung für die Beurteilung zu schaffen. Dazu gehören auch die wichtigsten Begriffsdefinitionen. Erst danach erfolgt die konkrete Stellungnahme und Würdigung der Volksinitiative und die Darlegung des Gegenvorschlages durch den Stadtrat.

Was ist mit gemeinnützigen, preisgünstigen oder subventionierten Wohnungen gemeint? Im Gegensatz zum Begriff "preisgünstig" stellt "gemeinnützig" einen eindeutigen Rechtsbegriff dar, der rechtsverbindliche Vorgaben mit sich bringt. Er besagt insbesondere, dass keine Gewinne gemacht werden dürfen und die Mietzinsen den Selbstkosten entsprechen müssen, was in der Fachsprache als Prinzip der Kostenmiete beschrieben wird. Dieses Prinzip ist in den Statuten der gemeinnützigen Wohnbauträger als Zweckbestimmung festgehalten und geht mit Mindestanforderungen an die Geschäftsführung und Rechnungslegung einher.

"Preisgünstig" ist dagegen ein unbestimmter Rechtsbegriff, an welchen keine konkreten Rechtsfolgen geknüpft sind. Preisgünstigkeit kann nicht absolut, sondern nur relativ eingeschätzt werden. Das heisst, ob eine Wohnung als preisgünstig beurteilt wird oder nicht, ist stark personen- und lageabhängig. Üblicherweise wird eine Wohnung als "preisgünstig" eingestuft, wenn die Mietbelastung nicht grösser als 25 % des Bruttohaushaltseinkommens ist.

Schliesslich gibt es noch subventionierte Wohnungen, die üblicherweise einkommens- und vermögensabhängig vergeben werden. Die Abgabe subventionierter Wohnungen erfolgt nach sehr strengen Vorschriften und deren Einhaltung wird regelmässig kontrolliert. Da diese Art Wohnungen nur einen minimalen Anteil aller Mietwohnungen ausmacht, werden sie hier nicht weiter thematisiert. Dieser Wohnungstyp bzw. diese Art der Unterstützung ist ohnehin im ganzen Kanton Zürich stark rückläufig, da heute generell eher eine Subjekt- als eine Objektsubventionierung zur Anwendung kommt.

## 1.2.2 Fakten, Zahlen und Prognosen

Die Ausgangslage fasst die wichtigsten Aspekte der bereits im Stadtratsbeschluss vom 26. April 2021 aufgezeigten Fakten und Zahlen zusammen.

Einleitend wird die allgemeine Entwicklung der Einwohnerzahlen und die entsprechende Entwicklung des Wohnungsbestandes dargestellt, damit die Forderung des Initiativtextes zu dieser in Beziehung gesetzt werden kann. Dass sich das Limmattal in einem starken Wachstumsprozess befindet, ist inzwischen allgemein bekannt. Diese Entwicklung betrifft in starkem Masse auch die Stadt Dietikon. Die Stadt wird in den kommenden knapp 30 Jahren bis 2050 gemäss den Prognosen des statistischen Amtes des Kantons Zürich um weitere 9'500 Personen auf insgesamt rund 37'000 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen.

Entsprechend dem stetigen Wachstum der Bevölkerungszahlen wird sich auch der Bestand an Wohnungen über die Jahre stark erhöhen. Zählte die Stadt im Jahr 2000 noch 9'605 Wohnungen, waren es im Jahr 2010 bereits 11'149 und Anfang 2020 schon 13'016 Wohnungen. Das entspricht einer Zunahme um 3'411 Wohnungen in 20 Jahren oder einem Wachstum von rund 35 %. Rechnet man die Wohnbauentwicklung analog zur geschätzten Entwicklung der Bevölkerungszahlen hoch, so ergäbe das im Jahr 2050 eine Gesamtmenge von rund 17'500 Wohnungen. In der Übersicht zeigt sich so das folgende Bild.

Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Gesamtzahl der Wohnungen (2000 - 2050):

	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>Prognose 2050</b>
Einwohner/innen	21'060	23'424	27'431	37'000
Wohnungen	9'605	11'149	13'016	17'500

Gemäss dem Initiativtext soll sich im Jahr 2050 mindestens ein Viertel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden. Explizit ausgenommen von dieser Berechnungsart werden Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbst genutzten Eigentum. Heute befinden sich rund 2'000 Wohnungen im selbst genutzten Eigentum. Die für die Berechnung gemäss Initiativtext relevante Grundmenge belief sich 2020 also auf rund 11'000 Wohnungen (13'000 minus 2'000 = 11'000 Mietwohnungen). Rechnet man das hoch, so ist im Jahr 2050 mit rund 15'000 Mietwohnungen als Grundmenge gemäss Initiativtext zu rechnen. Das entspricht einer Zunahme um rund 4'000 Mietwohnungen exklusive selbst bewohntes Eigentum bis 2050.

Berechnung der Anzahl Mietwohnungen exkl. selbstbewohntes Eigentum im Jahr 2050:

	<b>2020</b>	<b>Prognose 2050</b>
Anzahl Wohnungen total	13'000	17'500
Selbst genutztes Wohneigentum EFH	- 1'040	- 1'040
Selbst genutztes Wohneigentum STWE	- 960	- 1'460
<b>Total Mietwohnung exkl. Eigentum</b>	<b>11'000</b>	<b>15'000</b>

### **1.2.3 Aktueller Stand gemeinnütziger Wohnungsbau in Dietikon**

In Dietikon verfügen die zehn hier ansässigen gemeinnützigen Bauträger, darunter die Baugenossenschaften Schächli, BEP und Eigengrund, über 24 Siedlungen mit insgesamt 890 Wohnungen, die ohne Gewinnabsichten nach dem Prinzip der Kostenmiete organisiert sind. Das heisst, der gemeinnützige Wohnungsbau in Dietikon, exklusiv der stadteigenen Wohnungen, verfügt im Jahr 2020 mit seinen 890 Wohnungen über einen Anteil von rund 8,1 % an allen zur Verfügung stehenden 11'000 Mietwohnungen (exklusive Eigentum). Zum Vergleich: Schweizweit liegt dieser Anteil bei 4 %, im Kanton Zürich bei 10 % und in der Stadt Zürich bei rund 26 %. Hierzu ist zu sagen, dass der Wert der Stadt Zürich von 26,4 % (Stand Ende 2019) schweizweit ein absoluter Spitzenwert ist und mit dieser Menge auch den Durchschnittswert des Kantons Zürich deutlich über den Wert des Landes hebt.

Die Stadt Dietikon ihrerseits besitzt aktuell 133 stadteigene Wohnungen, wovon 25 als Sozial-, 26 als Asyl-, 22 als Alterswohnungen und 60 als normale Wohnungen vermietet sind. Obwohl die Mieten dieser Wohnungen nicht explizit nach dem Prinzip der Kostenmiete ermittelt sind, werden sie in der untenstehenden Zusammenstellung aufgrund des sehr moderaten Mietzinses den bezahlbaren Wohnungen im Sinne des Initiativtextes zugerechnet. Der Anteil der stadteigenen Wohnungen (133 Whg) an der Summe aller Mietwohnungen exklusive Eigentum (11'000 Whg) im Jahre 2020 beläuft sich auf rund 1,2 %.

Ergänzend kann zudem festgehalten werden, dass in der Stadt Dietikon aufgrund des hohen Anteils an alter Bausubstanz heute auch ein relativ hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung steht. Sehr viele Wohnliegenschaften in Dietikon wurden vor 1960 erstellt, sind also bereits über 60 Jahre alt und weisen aufgrund eines einfachen Ausbaustandards und flächenmässig eher kleinen Wohnungsgrundrissen relativ tiefe Mietzinsniveaus auf. Es gibt heute in Dietikon neben explizit gemeinnützigem auch ein erhebliches Angebot an preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum.



Die Anzahl fehlender gemeinnütziger Wohnungen im Jahr 2050 gemäss Initiativtext berechnet sich wie folgt:

	2020	Prognose 2050
Total Mietwohnungen exkl. selbstgenutztes Eigentum	11'000	15'000
Gewünschter Anteil gemeinnütziger Wohnungen (25 % der Mietwohnungen exkl. Eigentum)	2'750	3'750
Anzahl gemeinnützige Wohnungen 2020 (WBG und Stadt)	- 1'020	- 1'020
<b>Fehlende Anzahl gemeinnützige Wohnungen gemäss Initiative</b>	<b>1'730</b>	<b>2'730</b>

Zusammengefasst verfügen die Genossenschaften und die Stadt heute über rund 1'020 gemeinnützige Wohnungen, was einem Anteil von 9,3 % am gesamten Mietwohnungsbestand exklusive dem selbst genutzten Eigentum entspricht. Im Jahr 2050 müsste gemäss Initiativtext ein Viertel der berechnungsrelevanten Grundmenge von 15'000 Wohnungen, also rund 3'750 Wohnungen, gemeinnützig organisiert sein. Unter der Voraussetzung, dass die geschätzten Entwicklungsprognosen zutreffen, müssten in Dietikon in den nächsten 30 Jahren rund 2'730 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen entstehen, um das im Initiativtext geforderte Ziel zu erreichen. Zum Vergleich; im Niderfeld werden voraussichtlich rund 1'500 zusätzliche Wohnungen (ca. 3'000 Einwohner/innen) entstehen und im Limmatfeld sind in den vergangenen Jahren rund 1'300 Wohnungen (ca. 2'700 Einwohner/innen) entstanden. Um das Ziel des Initiativtextes zu erreichen, müssten in Dietikon also bis 2050 etwa gleich viele gemeinnützige Wohnungen erstellt werden, wie das Limmatfeld und das Niderfeld im Endausbau zusammen aufweisen werden. Oder anders formuliert: Das Ziel des Initiativtextes kann erreicht werden, wenn 30 Jahre lang jedes Jahr rund 91 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Von den 4'000 neu zu erstellenden Mietwohnungen von 2020 bis 2050 ( $15'000 - 11'000 = 4'000$  Wohnungen) müssten 2'730 Wohnungen, das entspricht 68 % aller neu zu erstellenden Wohnungen, gemeinnützig, ohne Gewinnabsichten nach dem Prinzip der Kostenmiete, erstellt werden und lediglich 1'270 Wohnungen (32 %) würden vom freien Markt bereitgestellt werden. Zwei von drei neuen Wohnungen müssten also gemeinnützig sein.

### 1.2.4 Folgen der Initiative für den Finanzhaushalt der Stadt

Übersetzt man diese Mengenangaben in Investitionssummen, so würde das etwa folgendermassen aussehen. Geht man von durchschnittlichen Kosten in der Grössenordnung von 0.5 Millionen Franken für den Bau einer neuen oder den Erwerb einer bestehenden Wohnung aus, resultiert daraus eine Gesamtinvestitionssumme von rund 1'365 Millionen Franken für die fehlenden 2'730 Wohnungen; exklusive Landkosten. Hält man sich die enorme Summe vor Augen, so

wird es offensichtlich, dass die Stadt Dietikon ein derart hohes Investitionsvolumen weder finanziell noch personell wird stemmen können. Eine derartige Herkulesaufgabe könnte nur vollbracht werden, wenn sich neben der Stadt und den Wohnbaugenossenschaften auch sehr viele Private tatkräftig an der Erreichung dieser Zielvorgabe beteiligen würden; eine Annahme, die nicht wirklich realistisch ist. Müsste die Stadt diese Leistung sogar alleine erbringen, im Initiativtext heisst es dazu: "Die Gemeinde gewährleistet, dass ...", so wären jährliche Investitionen von durchschnittlich 45.5 Millionen Franken nötig, um die Durchschnittsquote von 91 gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Zudem müsste auch das dafür benötigte Land zur Verfügung stehen. Zum Vergleich: Die Hochbauabteilung investierte in den letzten Jahren im Durchschnitt rund 10 Millionen Franken pro Jahr. In naher Zukunft wird aufgrund der vielen Schul- und anderer Projekte mit jährlichen Investitionen von durchschnittlich 20 bis 25 Millionen Franken pro Jahr gerechnet. Die Forderung der Initianten übersteigt bei weitem die Möglichkeiten der Stadt.

Der Initiativtext thematisiert wichtige Aspekte, stellt dabei aber deutlich zu hohe Forderungen. Aufgrund der obigen Darstellung ist der Stadtrat deshalb dezidiert der Meinung, dass die konkreten Zielvorstellungen der Initianten, die besagen, dass sich bis 2050 ein Viertel aller Mietwohnungen in Dietikon im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden sollen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind, für die Stadt weder finanzier- noch umsetzbar sind. Diese Forderung ist unrealistisch und geht zu weit, da sie eine massive Verschuldung bzw. eine grundsätzliche Gefährdung des Finanzhaushaltes zur Folge hätte. Die Rechnungsergebnisse der Stadt Dietikon sind seit 2020 wieder defizitär und die selbst erwirtschafteten Mittel (Cashflow) reichen bereits heute nicht aus, um die notwendigen Gesamtinvestitionen von jährlich rund 20 Millionen Franken ohne die Aufnahme neuer Darlehen/Kredite zu finanzieren. Erhöht man nun die jährlichen Investitionsausgaben um weitere 45.5 Millionen Franken, wächst die Verschuldung der Stadt Dietikon stark an und die gesetzlichen Vorgaben zum Haushaltgleichgewicht können nicht mehr eingehalten werden. Selbst mit einer Erhöhung des aktuellen Steuerfusses von 123 % auf 129 % (Stand 2017) kann die finanzielle Situation nicht massgeblich verbessert werden, um das Ziel der Initiative zu erreichen. Bei einem gleichbleibenden Steuersubstrat würden sich die Erträge aus den direkten Steuern der natürlichen und der juristischen Personen im besten Fall um rund 3 Millionen Franken erhöhen.

### **1.2.5 Erwägungen**

Die Stadt Dietikon pflegt schon seit vielen Jahrzehnten ein partnerschaftliches und kooperatives Verhältnis mit den lokalen Wohnbaugenossenschaften. Sie gewährt Darlehen, vergibt Land im Baurecht und bietet Unterstützung in Form von Beratungen. Von dieser engen Zusammenarbeit zeugen einerseits die diversen Baurechtsverträge, welche die Stadt bereits heute mit gemeinnützigen Wohnbauträgern verbindet. Zu erwähnen sind aber auch Landgeschäfte sowie die städtischen Kindergärten, welche in mehreren genossenschaftlich organisierten Siedlungen integriert sind, was den Vorteil hat, dass sich diese dort befinden, wo die Kinder wohnen. Auch

Alters- oder Asylwohnungen konnten in der Vergangenheit schon von gemeinnützigen Wohnbauträgern gemietet werden. Das partnerschaftliche Verhältnis der Stadt Dietikon mit den lokalen Wohnbaugenossenschaften ist seit vielen Jahren ein Erfolgsmodell und eine gelebte Realität mit vielen Vorteilen auf beiden Seiten. Und das soll und wird auch in Zukunft so bleiben, unabhängig vom Abstimmungsresultat der vorliegenden Volksinitiative.

Die Zielvorgabe der Initiative stellt für den Stadtrat auch deshalb ein unrealistisches Unterfangen dar, weil aktuell weder die Stadt noch die lokalen Wohnbaugenossenschaften über grössere strategische Landreserven verfügen und die wenigen unbebauten Grundstücke, zum Verkauf stehende Liegenschaften oder bestehende Siedlungen stets in Konkurrenz mit institutionellen Anlegern wie Pensionskassen oder privaten Investoren erworben werden müssen. Auch diese werden in den nächsten 30 Jahren nicht untätig bleiben. Erschwerend kommt hinzu, dass mittelfristig aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus ein erhöhter Anlagedruck bestehen bleiben wird, was den Erwerb von Immobilien und Parzellen durch gemeinnützige Organisationen oder durch die Stadt zu einer grossen Herausforderung machen wird. Es bleiben der Stadt und den Wohnbaugenossenschaften deshalb primär der Weg über die innere Verdichtung auf bebauten Grundstücken, die sich bereits heute in ihrem Eigentum befinden. Dabei verfolgen die Stadt und die gemeinnützigen Wohnbauträger neben der rein quantitativen Wohnraumsteigerung durch Verdichtung immer auch eine qualitative Aufwertung der Wohn- und Quartierstrukturen. Dieser qualitative Aspekt der Wohn- und Stadtentwicklung ist beiden Akteuren sehr wichtig.

Diese Schwierigkeiten und grundsätzlich kaum zu lösenden Herausforderungen hat inzwischen auch die Stadt Zürich erkannt. Dort wurde 2011 die Zielvorgabe von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 in die Gemeindeordnung aufgenommen. Im Vergleich zu Dietikon startete Zürich aber auf einem deutlich höheren Niveau mit einem Anteil von rund 25 % gemeinnütziger Wohnungen. Aufgrund der Erfahrungen der letzten 10 Jahre musste sich die Stadt Zürich aber eingestehen, was mittlerweile mehrere Studien belegt haben, dass es bei der allgemein hohen Bautätigkeit bereits sehr anspruchsvoll ist, den Status Quo zu halten und das Ziel nicht erreicht werden kann. Als zusätzliche politische Legitimation für Handlungen und Aktivitäten, die den Bau von bezahlbaren Wohnungen fördern, ist dieser Eintrag in die Gemeindeordnung für die Stadt Zürich aber von zentraler Bedeutung und sehr wertvoll.

### **1.2.6 Fazit zur Volksinitiative**

Die vom Stadtrat als unrealistisch eingestufte kommunale Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon", die beinahe eine Verdreifachung des aktuellen Bestandes an gemeinnützigen Wohnungen in den nächsten 30 Jahren fordert, ist insbesondere aus finanzpolitischer Sicht abzulehnen, da die Umsetzung dieser Initiative einer sehr einseitigen Politik gleichkäme, die praktisch alle verfügbaren Mittel auf die Erreichung eines einzigen Zieles richtet. Der Stadtrat verfolgt bei seinen Entscheiden und Empfehlungen dagegen stets eine ausgewogene und umsichtige Politik, weshalb er die Initiative ablehnt.

## **2 Gegenvorschlag des Gemeinderates**

### **2.1 Ausgangslage**

Zusammen mit der Ablehnung der Volksinitiative hat der Stadtrat dem Gemeinderat einen Gegenvorschlag unterbreitet. Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 6. Oktober 2022, den Stimmberechtigten einen eigenen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Die Gemeindeordnung soll wie folgt ergänzt werden:

"Die Gemeinde fördert qualitativ hochwertigen, preisgünstigen Wohnraum. Dafür werden städtische Grundstücke grundsätzlich im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgetreten. Der Stadtrat erstattet alle vier Jahre Bericht über den Fortschritt."

### **2.2 Stellungnahme Stadtrat**

Die inhaltliche Stossrichtung des Gegenvorschlags des Gemeinderates weicht nur geringfügig von derjenigen des Vorschlages des Stadtrates ab und gewährt in der Umsetzung eine gewisse Flexibilität. Er unterscheidet sich durch den ergänzenden Textein Schub, dass städtische Grundstücke grundsätzlich im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben sind. Mit dieser Ergänzung der Gemeindeordnung wird die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verbindlicher formuliert, ohne dass die Handlungsfähigkeit der Stadt zu sehr eingeschränkt wird. Aus diesem Grund unterstützt der Stadtrat den Gegenvorschlag des Gemeinderates.

### **2.3 Stellungnahme Initiativkomitee**

Der Gegenvorschlag des Gemeinderates anerkennt zwar das Problem, verzichtet aber auf verbindliche Ziele. Ohne verbindliche Ziele besteht aber die Gefahr, dass weiterhin nichts passiert. Trotzdem wird der Gegenvorschlag des Gemeinderates unterstützt.

### **3 Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat**

An der Sitzung des Gemeinderates vom 6. Oktober 2022 wurde über die kommunale Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" und über drei Gegenvorschläge diskutiert.

Der Gemeinderat hat die Initiative als solches abgelehnt. Er war mehrheitlich der Meinung, dass die in der Initiative geforderten messbaren Ansätze nicht realistisch und nicht realisierbar sind und in der Gemeindeordnung so nicht verankert werden sollten. Es würden hohe Investitionskosten anfallen, welche die Stadt Dietikon künftig finanziell belasten könnten. Mit einer festen Quote von Wohnungen in Kostenmiete würden diese vom freien Markt genommen. Die Stadt Dietikon liegt mit der Anzahl kostengünstiger Wohnungen über dem schweizerischen Durchschnitt.

Eine Minderheit im Gemeinderat argumentierte, dass für die Förderung von kostengünstigem Wohnraum eine Strategie und ein messbares Ziel wichtig sei. Man möchte eine gewisse Verbindlichkeit schaffen. Dies soll eine preissenkende Wirkung auf weiteren Wohnraum schaffen und so könnte Wohnen in Dietikon bezahlbar bleiben.

Der Gemeinderat möchte qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum in Dietikon fördern und hat deshalb den Gegenvorschlag der Geschäftsprüfungskommission, welcher in der Kommission als Entgegenkommen zum Initiativwillen mehrheitlich befürwortet wurde, gutgeheissen. Der Gegenvorschlag enthält eine Strategie und nimmt den Stadtrat in die Pflicht, über den Fortschritt Bericht zu erstatten.

Die kommunale Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" wurde mit 9 Ja-Stimmen zu 19 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung nicht genehmigt und wird den Stimmberechtigten zur Ablehnung empfohlen.

Der Gegenvorschlag wurde mit 28 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung genehmigt und wird den Stimmberechtigten zur Annahme empfohlen.

## 4 Stellungnahme Initiativkomitee

### Wir brauchen eine verbindliche Wohnungspolitik, die greift

Dietikon wächst und die Mieten steigen. Für Familien und ältere Menschen wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dietiker:innen, die seit Jahren hier leben, können sich ihre Stadt nicht mehr leisten und müssen wegziehen. Das wollen wir verhindern. Deshalb fordern wir, dass sich bis ins Jahr 2050 ein Viertel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet.

Der Gegenvorschlag des Gemeinderats anerkennt zwar das Problem, verzichtet aber auf verbindliche Ziele. Ohne verbindliche Ziele besteht aber die Gefahr, dass weiterhin nichts passiert.

### Dietikon kann sich das leisten

Hauptkritikpunkt der Gegner:innen sind die vermeintlich hohen Kosten unserer Forderung. In dieser Berechnung gehen sie davon aus, dass die Stadt die Investitionen alleine tätigen müsste. Das ist falsch. Der Weg zum 25-Prozent-Ziel wurde vom Initiativkomitee bewusst offengelassen, so können zum Beispiel auch Wohnbaugenossenschaften dazu beitragen, dahin zu kommen. Ein Immobilien- oder Landkauf ist für die Stadt zudem ein gutes Geschäft. Da Bauland limitiert ist und der Bevölkerungsboom in unserer Region anhält, werden die Bodenpreise wohl weiter ansteigen.

### Dietikon muss jetzt handeln

Rekordtiefe Leerwohnungsquoten, die derzeitige Inflation sowie der Anstieg des Referenzzinssatzes treiben die Mieten weiterhin in die Höhe. Ausserdem werden ganze Quartiere, die in den 60er Jahren gebaut wurden, in den nächsten 30 Jahren komplett neu gebaut. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt zum Handeln.

Gemeinnützige Wohnbauträger garantieren langfristig günstige Mieten, tragen massgeblich zu einer attraktiven Stadtentwicklung bei und haben einen preissenkenden Effekt auf den Wohnungsmarkt in Dietikon. Jede zusätzliche gemeinnützige Wohnung ist ein Gewinn für die Bevölkerung.

Darum stimmen Sie 2x Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen in Dietikon! Und wählen Sie in der Stichfrage die Initiative.

Mehr Infos auf [dietikonbezahlbar.ch](http://dietikonbezahlbar.ch)



Für Informationen QR-Code scannen.

## 5 Volksinitiative und Gegenvorschlag im Wortlaut

### 5.1 Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon"

"Die Gemeindeordnung der Stadt Dietikon wird wie folgt ergänzt:

Die Gemeinde gewährleistet, dass sich mindestens ein Viertel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbst genutzten Eigentum.

Für die Erreichung der Ziele setzt die Gemeinde das Jahr 2050 als Zeithorizont. Der Stadtrat erstattet jährlich über den Fortschritt Bericht."

### 5.2 Gegenvorschlag des Gemeinderates

"Die Gemeindeordnung der Stadt Dietikon wird wie folgt ergänzt:

Die Gemeinde fördert qualitativ hochwertigen, preisgünstigen Wohnraum. Dafür werden städtische Grundstücke grundsätzlich im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgetreten. Der Stadtrat erstattet alle vier Jahre Bericht über den Fortschritt."

## 6 Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite der Stadt Dietikon unter [www.dietikon.ch/abstimmung](http://www.dietikon.ch/abstimmung).



Für Informationen QR-Code scannen.

