



## Auszug aus dem substantziellen Protokoll

### 134. Ratssitzung vom 12. März 2025

#### 4385. 2024/248

#### **Postulat von Tanja Maag (AL) und Andreas Kirstein (AL) vom 29.05.2024: Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, kritische Prüfung und aktivere Beratungs- tätigkeit betreffend die Mietzinsentwicklungen gemeinnütziger Wohnbauträger- schaften**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

*Tanja Maag (AL) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 3267/2024): Die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen ist an das Finanzdepartement angegliedert und beaufsichtigt Genossenschaften, die durch Land im Baurecht statutarisch an das städtische Kostenmietreglement gebunden sind. Die Prüftätigkeit der Fachstelle ergibt sich aus den Grundsätzen zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, weiteren Förderinstrumenten, den Baurechtsverträgen sowie Prüfung der Jahresrechnungen und Mietzinskontrollen. Zudem ist sie die erste Instanz bei Mietzinsanfechtungen und für die Kontrolle des subventionierten Wohnraums zuständig. Auslöser des Postulats war der Anstieg der Anzahl Mietzinsbeschwerden von durchschnittlich 4 pro Jahr auf rund 700 Gesuche im Jahr 2023/24. Das zeigte sich bei der Beratung der Nachtragskredite vor einem Jahr, weil ein Antrag zur personellen Ressourcenverstärkung einging. Eine solche Situation verschlingt Ressourcen und lässt sich vermutlich nicht ganz vermeiden, aber zumindest minimieren. Natürlich geschieht das im Kontext der ausserordentlichen Entwicklungen der letzten zwei Jahre. Durch den Anstieg des Referenzzinssatzes und Gebäudeversicherungsindexes sahen sich die Genossenschaftler\*innen mit massiveren Mietzinsanstiegen als im privaten Wohnungsmarkt konfrontiert. Die Genossenschaften konnten den Mietenden höhere Betriebskosten verrechnen, da der Wert der Liegenschaften gestiegen ist, auch wenn das die tatsächlichen Kosten nicht im gleichen Mass taten. Mit einer kritischeren Prüfung der Fachstelle meinen wir, dass der gesetzliche Rahmen den höchstmöglichen Betrag für eine Wohnungsmiete im Kostenmodell der Stadt Zürich vorgibt. Ob er ausgeschöpft wird, liegt im Ermessen der Genossenschaft und hier soll die beratende Funktion der Fachstelle ansetzen. Anstatt nur die maximal erlaubte Erhöhung der Mietzinse von Wohnsiedlungen zu bewilligen und den gemeinnützigen Wohnbauträger\*innen die Verantwortung der Umsetzung zu überlassen, sollte sie ihnen die Handlungsspielräume differenziert erörtern. Die Kosteneffizienz im Betrieb kann nicht alleine erreicht werden, indem die Betriebsquote erhöht wird. Bei der Berücksichtigung der realen Kosten und einer systematischen Kontrolle von Verwaltung, Unterhalt und Bewirtschaftung*



*müsste der Deckel und somit die maximal mögliche Quote in vielen Fällen nicht ausgeschöpft werden. Bei Anträgen zur Erhöhung der Betriebsquote sollen die effektiven Kosten der Siedlungen überprüft werden. Die Wohnbauträgerin soll zudem gemäss den Leitlinien des Verbands der Wohnbaugenossenschaft von sich aus offenlegen, auf welchen Werten die Mietzinskalkulation beruht und darlegen, ob es eine Mietzinsreserve gibt. Die prüfende Stelle sollte die Darlegung nicht erst bei Beschwerden verlangen, sondern wenn sie nicht proaktiv geliefert wird. Diese Instanz sollte Hinweise geben, wie ein Aufschlag reduziert oder gestaffelt weitergegeben werden kann und bei Bedarf dazu auffordern, Abschreibungen zu senken. Bei der Fachstelle sehen wir Potential im Verschlan-ken und Verbessern von Prozessen, damit sie zeitnah Rückmeldungen geben kann, um Situationen von Rechtsunsicherheiten zu verhindern. Beschwerden sollen schneller abgearbeitet werden. Die personellen Ressourcen dafür sind im Budget 2025 gesprochen. Zuletzt sehen wir Potential in der Rollenauslegung der Fachstelle betreffend Proaktivität und Anwendung von definierten Kriterien. Insgesamt soll sie mehr Zähne zeigen, weniger als Wohlfühlbüro agieren und schneller und kriteriengeleitet arbeiten.*

**Hans Dellenbach (FDP)** begründet den namens der FDP-Fraktion am 12. Juni 2024 gestellten Ablehnungsantrag: Hier soll bereits über-bürokratisierte Wohnpolitik weiter verkompliziert werden. Prozesse werden durch das Postulat nicht verschlankt, da es die aktive Ausgestaltung der Beratungstätigkeit der Stadt fordert. Bei mir kommt die Frage auf, wer das denn möchte. Linke Politiker möchten grundsätzlich ein ungebremstes Stellenwachstum, aber kann das im Interesse der Genossenschaften sein? Genossenschaften wurden aus privater Initiative gegründet und sind ein liberales Anliegen, wo sich Private mit einem Vorstand selbst organisieren. Wenn man mit dem Vorstand unzufrieden ist, kann man ihn abwählen. Mit diesem Anliegen muss man nicht zur Stadt gehen. Den Stadtrat damit zu beauftragen, die Genossenschaften zu beaufsichtigen, ergibt in meinen Augen keinen Sinn. Die Fachstelle hat bereits eine Vielzahl Tätigkeiten. Mietzinsanfechtungen kann man heute durchführen. Es gibt keinen Grund, das zusätzlich auszubauen.

**Reto Brüesch (SVP)** stellt folgenden Textänderungsantrag: Das Kostenmietmodell der Stadt Zürich ist das unzeitgemässe Zauberwort für alles. Dazu hat die SVP am 21. Dezember 2022 das Postulat GR Nr. 2022/683 eingereicht. Der Stadtrat wollte es überweisen, doch es wurde im Februar 2023 abgelehnt. Im Mai 2024 reichte die AL einen Antrag ein, der genau dieses Kostenmietmodell betrachten soll. Das wäre längst getan, hätte man damals unser Postulat überwiesen. So hätten wir bereits die Grundlagen für ein Regelwerk, wie das Kostenmodell effektiv angepasst und angeschaut werden kann. Wenn es nach der AL geht, sind die sogenannten Immobilienhaie bei den Genossenschaften. Das ist der falsche Ansatz. Wenn man mehr bezahlbare Wohnungen will, muss man Reserven für spätere Investitionen haben. Es müssen alle Komponenten des Kostenmietmodells betrachtet werden. Darum soll der letzte Satz des Postulats gestrichen werden. Das Postulat ist unnötig, denn die Fachstelle macht nachher dieselbe Arbeit wie vorher.



Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen betreffend den Mietzinsentwicklungen gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften eine kritische Prüfung erreichen- und ihre Beratungstätigkeit aktiver ausgestalten kann. Das soll insbesondere Anträge zur Erhöhung der Betriebsquote betreffen.

Weitere Wortmeldungen:

**Selina Frey (GLP):** Das Postulat fordert, stärker in die Mietzinsentwicklung einzugreifen und eine aktivere Beratungstätigkeit seitens der Fachstelle. Diese ist bereits heute sehr kritisch in ihrer Prüfung und genehmigt Anträge nicht blind. Wenn höhere Kosten geltend gemacht werden, müssen diese pro Siedlung detailliert belegt werden. Eine zusätzliche Kontrolle wäre nicht nur redundant, sondern führte zu unnötiger Bürokratie. Genossenschaften müssen heute wirtschaftlich stabil bleiben. Wenn die Stadt dazu anhält, die Kostenmiete zu unterschreiten, untergräbt sie ihre Existenzgrundlage. Ohne wirtschaftlichen Spielraum ist kein Wachstum möglich und das Drittelsziel rückt noch weiter in die Ferne. Langfristig wird die finanzielle Nachhaltigkeit der Genossenschaften gefährdet. Eine tiefere Kostenmiete bedeutet nicht immer einen Gewinn für die Mietenden. Das Steueramt betrachtet eine Unterschreitung der Kostenmiete als verdeckte Gewinnausschüttung. Die Genossenschaft wird differenzbesteuert und die Mitglieder müssen sie als Einkommen verstehen. Das bedeutet ein Eigentor. Warum sich die Stadt als Unternehmensberaterin für Genossenschaften einsetzen soll, sehen wir nicht ein. Es braucht mehr Vertrauen in die Kompetenz und wirtschaftliche Tragfähigkeit der Genossenschaften.

**Pascal Lamprecht (SP):** Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind die Lösung und nicht die Ursache für das hohe Mietzinsniveau in der Stadt. Der Vorwurf, dass leichtfertig Mietzinsanpassungen vorgenommen würden, lenkt von den renditeorientierten Wohnbauträgern ab. Nichtsdestotrotz sollte man überall schauen, wo Optimierungspotential herrscht. Die Betriebsquote ist nur eines der Elemente. Die Prüfung wird bereits seriös gemacht. Wenn man eine langfristige Finanzierung der Baustrategie verfolgt, kann das befristet zu einer Erhöhung der Betriebskosten führen. Der Vorstoss ist aus unserer Sicht überflüssig. Die Textänderung der SVP fokussiert auf die beratende Tätigkeit. Das können wir unterstützen. Auch wenn bei den Genossenschaften Profis arbeiten, soll man das Optimierungspotential ausschöpfen. Die SP nimmt das Postulat mit der Textänderung an.

**Christian Traber (Die Mitte):** Die Die Mitte/EVP-Fraktion sieht den Vorstoss mit oder ohne Textänderung kritisch. Die Genossenschaften sind ein wichtiger Bestandteil der Wohnbautätigkeit für das kostengünstige Wohnen in der Stadt. Die heutigen Bestimmungen und Aufgaben und deren Ausführung durch die Fachstelle sind absolut genügend. Bereits heute sind die Auflagen gross und die Anforderungen hoch. Die Fachstelle soll nicht weiter in die Tätigkeit der Vorstände eingreifen. Darum lehnen wir das Postulat ab.

**Tanja Maag (AL)** ist mit der Textänderung einverstanden: Unser Ziel ist es nicht, das Engagement der Genossenschaften zu schmälern oder die Kostenmiete zu unterschreiten. Das Kostenmietmodell wollen wir ebenfalls nicht hinterfragen. Genossenschaften sind private Organisationen, doch mit dem Baurecht in staatliche Strukturen eingebunden, wo



4 / 4

*diese Kontrollen nötig sind. Der Textänderungsantrag der SVP zeigt, dass der letzte Satz etwas ausgelöst hat und womöglich etwas an ihm dran sein könnte. Wir müssen nicht darüber streiten, ob die Betriebsquotenerhöhung wegen zu gewährleistendem Wachstum in Einzelfällen gerechtfertigt ist. Die Sinnhaftigkeit von Wachstum kann bspw. bei zunehmendem Verwaltungsausbau kritisiert werden. Da die Prüfung der Betriebsquote zum Grundauftrag der Fachstelle gehört und die Anzahl Erhöhungsanträge überschaubar ist, sind wir bereit, den Textänderungsantrag anzunehmen. Das Postulat soll nicht wegen Detaildiskussionen verhindert werden. Es braucht eindeutige Kriterien und Prozesse.*

**Matthias Probst (Grüne):** *Die Grünen lehnen den Vorstoss ab, da kein Handlungsbedarf besteht. Das Postulat zeigt ein Misstrauen an einer Sache, die eigentlich funktioniert. Keine der Genossenschaften erhöht wider besseres Wissen die Mieten, wenn sie nicht muss. Solange kein Problem existiert, gibt es keinen Handlungsbedarf und da muss man nicht signalisieren, dass man eine stärkere Kontrolle durchführen möchte.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Das Postulat entstand in einer Phase, in der sowohl die Gebäudeversicherungswerte als auch der Referenzzinssatz stiegen. Das löste eine enorme Dynamik im Kostenmietmodell aus. Wenn Genossenschaften eine Betriebsquotenerhöhung geltend machten, führte das zu hohen Werten. Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen, nicht weil er Misstrauen gegen die eigene Fachstelle hegt, sondern weil es signalisiert, dass die Situation angesichts starker Anstiege der Mietzinsen betrachtet werden muss.*

Das geänderte Postulat wird mit 51 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat