



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 164. Ratssitzung vom 22. September 2021

4406. 2021/352

**Postulat von Martin Götzl (SVP) und Reto Brüesch (SVP) vom 01.09.2021:
Kostenwahrheit betreffend Bodenpreise und Gebäudewerte bei städtischen
Bauprojekten, Anpassung der «Richtlinien 65»**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Martin Götzl (SVP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4319/2021): In meinem achten Jahr als Gemeinderat habe ich heute Abend ein Novum erlebt: Ein Vorstoss, den ich vor fünf Wochen in der Debatte angekündigt hatte und den wir vor drei Wochen einreichten, ist heute bereits traktandiert. Das zeigt symbolisch, wie wichtig das Geschäft ist. Die «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» («Richtlinien 65») sind ein nicht mehr zeitgemässes Relikt aus dem letzten Jahrtausend. Diesen alten Zopf sollten wir heute abschneiden. Die «Richtlinien 65» müssen überarbeitet und reformiert werden. Betrachtet man das Dokument, erkennt man auf stilistischer und inhaltlicher Ebene sofort, dass es nie überarbeitet wurde. Die Problematik ist, dass in unzähligen Weisungen immer wieder auf die «Richtlinien 65» verwiesen wird, obwohl damit finanzielle Intransparenz und keine Kostenwahrheit entstehen. Das Ziel ist, die fehlende Kostenwahrheit und die Intransparenz rechtfertigen zu können. Bei der Weisung GR Nr. 2020/446, einer Baurechtsverlängerung mit der Mahmud-Moschee, wird ein Baurechtszins mit einem Landwert von 1,6 Millionen Franken errechnet. Marktüblich an dieser Lage ist ein Preis von 10 Millionen Franken. Dem Stimmvolk gehen im Unwissen darüber, was die Kostenwahrheit ist, mehrere Millionen Franken verloren. Visualisieren kann man das auch beim Tramdepot Hard. In der Weisung GR Nr. 2019/241 wird für die Wohnüberbauung ein Landpreis von 0 Franken eingesetzt. Der Landpreis wird den Benutzern des öffentlichen Verkehrs aufgebürdet und dementsprechend auf das Tramdepot abgerechnet. So können gewisse Privilegierte möglichst günstig wohnen. Auch das ist weder kostenwahr noch transparent. Es ist ein Etikettenschwindel, der dem Stimmvolk zur Abstimmung vorgelegt wird und nicht einer freien Meinungsäusserung mit tatsächlichen Argumenten entspricht. Auch die Guggach-Weisung von heute Abend ist ein solches Beispiel. Der Spagat zwischen dem realen Marktpreis und verrechneten Bodenpreis beträgt über 80 Prozent. Es gibt zahlreiche weitere solche Beispiele aus den letzten Monaten. Wir nennen sie Mogelpackungen, respektive Intransparenzen. Begriffe wie «freitragend» und «Kostenmiete» sind durchaus charmant und progressiv. Sie sind aber auch verwirrend und äusserst dehnbar. In der heutigen Praxis der Stadt ist das intransparent und entspricht nicht der Kostenwahrheit. Zu diesem Etikettenschwindel tragen die «Richtlinien 65» massgebend bei. Die Initianten fordern den Stadtrat auf, dass bei den Landpreisen zukünftig Transparenz und Kostenwahrheit herrschen. Dasselbe gilt für die Gebäudewerte. Marktgerechte Preise sollen in



die Kalkulationen und Abrechnungen einfließen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben ein Anrecht, genau zu wissen, über welche Inhalte sie mit Ja oder Nein abstimmen, denn ansonsten werden sie mit einer Mogelpackung für dumm verkauft. Ausserdem schafft diese Praxis unterschiedlich lange Spiesse gegenüber den privaten Bauherren. Unter dem Deckmantel des Drittelanteils gemeinnützigen Wohnraums tritt die Stadt als Spielverderberin auf und verfälscht den städtischen Markt. Für Private und Investoren ist das verheerend. Für sie werden Bauprojekte durch das aktive Auftreten der Stadt unattraktiv und risikohaft. So wird wiederum weniger privater Wohnraum geschaffen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Auch ich muss auf die Situation anspielen, dass wir das letzte Geschäft auf der Traktandenliste des Finanzdepartements behandeln. Als ich Polizeivorsteher wurde, übernahm ich 70 unerledigte Vorstösse – als ich das Departement übergab, war es dank den neuen Regelungen noch ein Vorstoss. Ich wünsche mir, dass das in den verschiedenen Departementen vermehrt der Fall ist. Dinge mit Jahrgang 1965 haben gewisse Abnutzungserscheinungen, das gilt auch bei den «Richtlinien 65». Sie führen teilweise zu Stirnrundeln und sind zuweilen schwer verständlich. Wir werden sie überarbeiten müssen, das wird auf das neue Parlament zukommen. Die Stossrichtung dieses Postulats schießt weit über das Ziel hinaus. Eine Annäherung der Preise an die Marktpreise wäre äusserst unsozial und würde zu Verwerfungen in der Stadt führen. In Leimbach wurde beispielsweise für eine unbebaute Wohnzone W3 ein Preis von 7000 Franken geboten. Dass die Stadt und vielleicht auch die Genossenschaften den städtischen Liegenschaftsmarkt stören, ist ein Märchen. Ich bin Präsident der Grundstückgewinnsteuerverwaltungskommission. Wir blättern vier Mal im Jahr alle Geschäfte mit über 50 000 Franken Grundstückgewinnsteuer um. Die Fälle von Genossenschaften, von städtischen Stiftungen oder der Stadt selbst können an wenigen Händen abgezahlt werden. Die bezahlten Preise kommen von den Privaten und nicht von der Stadt.*

Weitere Wortmeldungen:

Markus Merki (GLP) *stellt folgenden Textänderungsantrag: Wäre das Votum von Martin Götzl (SVP) als Begründung im Postulat aufgeführt, hätte ich Mühe mit der Zustimmung. Mit 65 Jahren ist man nicht mehr ganz frisch und eine Überarbeitung tut sicherlich gut. Es freut mich, dass die Überarbeitung der Richtlinien geplant ist. Daher lehnen wir es nicht kategorisch ab, dass das Postulat genauer betrachtet wird und dass der Teil angenommen wird, der zielführend sein kann. Wir schlagen der SVP eine Textänderung vor: der erste Absatz wird beibehalten und der zweite ersatzlos gestrichen. Wir wollen dem Stadtrat bei der Überarbeitung auf den Weg geben, dass angeschaut wird, ob das Verhältnis noch stimmt und ob Gebäude- und Bodenpreise in Kostenmiete noch konform sind. Wir wollen dem Stadtrat jedoch nicht ein Korsett mit einem Prozentsatz aufdrücken. Wir wollen dem Stadtrat überlassen, daran zu arbeiten.*



Hans Dellenbach (FDP): Bei der Guggach-Weisung sagte STR Daniel Leupi sinngemäss, dass bei den 4,5-Zimmer-Wohnungen die Mietzinsen auf dem freien Markt mit 3500 Franken zu hoch sind und dass die 1500 Franken in der Guggach-Überbauung zahlbar sind. Das ist sehr subjektiv. Bei mir schwingt mit, dass die Leute, die 3500 Franken für eine markübliche Wohnung bezahlten, selbst schuld seien. Die Marktsituation ist aber die Realität. Es kann niemand eine städtische Wohnung oder eine der SEW wählen. Die Leute sind darauf angewiesen, dass sie eine Wohnung auf dem freien Markt kaufen. Darum ist es nicht richtig, dass die Wohnungen, die nicht im freien Markt sind, mit derart hohen Preisen unterstützt werden. Wenn 40 Millionen Franken für 111 Wohnungen ausgegeben werden, dann freuen sich die wenigen Menschen, die durch ein Los das Glück haben, eine solche Wohnung zu erhalten. Die anderen haben Pech und bezahlen zusätzlich durch ihre Steuern einen Teil der Mieten der Glücklichen. Ich glaube nicht, dass das Volk zu so grossen Geschenken Ja sagte. Es ist keine Kostenwahrheit vorhanden. Wenn der Preis von 40 Millionen Franken für 111 Wohnungen auf die gesamte Stadt hochgerechnet wird, entspricht das 84 Milliarden Franken. Eigentlich müssten den Einwohnern der Stadt 84 Milliarden Franken verschenkt werden. Dann sind alle in der gleichen Situation. Aber es wird noch schlimmer. Die Marktpreise werden nicht bestehen bleiben. In den nächsten Jahrzehnten werden sie weiter ansteigen, während die Preise für städtische Wohnungen gleichbleiben werden. Ich bin darum froh, dass heute immerhin das Zeichen kam, dass die Richtlinien überarbeitet werden.

Reto Brüesch (SVP): Ich reichte das Postulat mit ein, weil es darum geht, Transparenz und Kostenklarheit bei den Bauprojekten der Stadt zu erreichen. Bei städtischen Bauprojekten sollen die Boden- und Gebäudepreise mehr die Realität und Kostenwahrheit abbilden. Die Wohnsiedlung Hardau I wurde Mitte der 1960er-Jahre erstellt. 60 Jahre später beschloss der Gemeinderat, dass die Wohnsiedlung nicht mehr zeitgemäss ist. Ein Auto aus den 1960er-Jahren wird als Oldtimer bezeichnet. Und wie ist es mit einer Weisung aus dem letzten Jahrhundert? Grundsätzlich geht es um die Frage Sanierung oder Ersatzneubau. Wir wollen, dass man bei Neubauten oder bei einer Sanierung überlegen soll, was die Grundlagen sind, um die Optionen effektiv gegenüberzustellen. Es gibt wirtschaftliche, soziale und ökologische Überlegungen. Momentan wird der Buchwert festgelegt und dieser Betrag wird abgeschrieben. Aber eine 60-jährige Liegenschaft hat noch einen Substanzwert. Dieser wird auf die Seite gestellt, was falsch ist. In anderen Weisungen der letzten Monate wurde stets argumentiert, dass CO₂ gespart werden muss. Jetzt wird graue Energie verursacht, indem Liegenschaften abgeschrieben und abgebucht werden, die den Wert eigentlich noch nicht erreichten. Bei Hardau I liegt der Landpreis momentan bei 151 Franken pro Quadratmeter. Gemäss dem Buchwert kostet eine Wohnung dort 72 000 Franken. Der tatsächliche Wert liegt aber bei 200 000 bis 300 000 Franken. Uns ist es ein Anliegen, dass angeschaut wird, ob Abbrüche Sinn machen oder ob im Gegenzug Sanierungen mehr Sinn machen würden. Es ist unser Anliegen, dass die «Richtlinien 65» angepasst werden, damit bei Neubauten oder Sanierungen von städtischen Bauprojekten wirtschaftliche Lösungen entstehen, die auch in der Zukunft richtig sein werden.



Marco Denoth (SP): *Wir hörten letzthin die Diskussion, dass die Steuerwerte von diversen städtischen und auch privaten Liegenschaften massiv unterbewertet sind. Der Kanton Zürich ist im Gegensatz zu anderen mit dem Bewerten der Liegenschaften stark im Hintertreffen. Dass es dort ebenfalls zu Steuerausfällen kommt, ist unbestritten. Es entgeht also viel Geld für alle Steuerzahlerinnen und Steuerzahler des Kantons. Ob das auch ein Etikettenschwindel ist, lasse ich im Raum stehen. Ich behaupte, dass es sich um einen starken Etikettenschwindel handelt. Der Etikettenschwindel, der hier vorgeworfen wird, kommt wenigstens den günstigen Wohnungen zu Gute. Das ist ein Auftrag unserer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Daran wollen wir nichts ändern, weshalb wir das Postulat mit Nachdruck ablehnen.*

Matthias Probst (Grüne): *Auch die Grünen lehnen den Vorstoss ab. Man kann über die Weiterentwicklung der «Richtlinien 65» diskutieren. In unseren Augen ist aber nicht diskutabel, dass bei städtischen Liegenschaften und bei Wohnungen, die dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt zugeführt werden können, auf Marktpreise umgeschwenkt wird. Die Marktpreise schwanken heute zwischen 5000 und 15 000 Franken. Mit diesen Preisen könnten wir keine einzige Wohnung bauen, die beispielsweise innerhalb des Kostenlimits des Kantons für subventionierte Wohnungen liegt. Wenn die Marktpreise auf die bestehenden städtischen Liegenschaften angewendet würden, müsste eine Bodenrente fiktiv abgeschöpft werden. Das würde bedeuten, dass die bestehenden Liegenschaften grossmehrheitlich abgebrochen werden müssten und dass Luxuswohnungen gebaut werden, die die Möglichkeit bieten, den irren Marktwert zu erwirtschaften. Gefordert wird eigentlich, dass die maximale Rendite auf einem Boden abgeschöpft wird. Das bedingt, dass vorgegeben wird, was mit dem Boden geschieht. Das ist der grosse Unterschied zwischen Ihrer Politik und unserer. Wir wollen, dass der Boden nicht dem Meistzahlenden zugeführt wird. Wir wollen eine breite soziale Durchmischung und wir wollen, dass auf dem Boden zahlbare Wohnungen entstehen. Das bedeutet automatisch, dass es weniger grosse Renditen gibt. Das spiegelt sich wiederum im Bodenpreis. Im Portfolio der Stadt haben wir zum Glück relativ viel Boden. Damit können wir vernünftig wirtschaften. Es sind keine Steuergelder, die verschenkt werden. Stattdessen werden realistische Erträge angestrebt und wir betreiben ein kostendeckendes Geschäft. Es kann nicht die Rede davon sein, dass Steuergelder in Form von Subventionen an die Bevölkerung verteilt werden. Es ist eine bürgernahe Bodenpolitik, die zu einer sozialen Durchmischung führt. Bereits mehrfach wurde das an der Urne mit über 70 Prozent bestätigt.*

Martin Götzl (SVP) *ist mit der Textänderung einverstanden: Ich bedanke mich für die effiziente und sehr kontroverse Debatte, bei der sich die einen für Kostenwahrheit und Transparenz einsetzen und die anderen für ihre Ideologie. Die Textänderung nehmen wir im Sinne der Sache sehr gerne an.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie die «Richtlinien 65» aus dem Jahre 1965 und deren gängige Praxis dahingehend angepasst werden können, dass bei städtischen Bauprojekten die Boden- und Gebäudepreise mehr die Realität und die Kostenwahrheit abbilden.



5 / 5

Künftig sollen bei städtischen Bauprojekten die Bodenpreise buchhalterisch so verbucht werden, dass diese mindestens 70 Prozent des heutigen realen Bodenpreiswertes erzielen. Die Gebäudewerte sollten anhand der Gebäudeversicherungswerte abgebildet werden.

Das geänderte Postulat wird mit 46 gegen 66 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat