



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

86. Ratssitzung vom 28. Februar 2024

2880. 2022/683

Postulat von Reto Brüesch (SVP) und Jean-Marc Jung (SVP) vom 21.12.2022: Überarbeitung des Mietzinsreglements der Stadt Zürich hinsichtlich den steigenden Kostenfaktoren im Mietzinsmodell

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

***Reto Brüesch (SVP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 1201/2022): Das Kostenmietmodell der Stadt ist das Zauberwort für alles. Leider ist es nicht mehr zeitgemäss. Darum reichten wir am 21. Dezember 2022 dieses Postulat ein, das der Stadtrat am 18. Januar 2023 gerne entgegennahm, aber die Grüne Partei stellte den Ablehnungsantrag. Seither verging über ein Jahr, der Referenzzinssatz stieg stark an, die Kosten gingen nach oben. Es geht darum, dass Genossenschaften ihre Mietzinse anhand des Kostenmietmodells und der Kostenkomponenten des städtischen Mietzinsreglements berechnen. Gestützt darauf hat die Stadtverwaltung im Juni 2023 bei 9500 Wohnungen die Mietzinse um über 6,5 Prozent erhöht. Viele Genossenschaften warteten damals mit den Erhöhungen ab, aber haben per Ende 2023 anhand des städtischen Modells Mietzinsanpassungen beantragt. Viele Schlichtungsstellen arbeiten noch an der Prüfung der Anfechtungen. In der Genossenschaft, von der ich Geschäftsführer bin, machten wir letztes Jahr keine Anpassungen. Wir haben aber beschlossen, dass wir per Sommer 2024 die Mietzinsen erhöhen. Wir rechnen mit 1,5 Prozent und nicht mit 1,75 Prozent, weil die Kostenstruktur so funktioniert. Das städtische Kostenmietmodell besteht aus drei Komponenten. Die erste ist der Referenzzinssatz multipliziert mit dem investierten Kapital abzüglich Subventionen. Die zweite ist der Zuschlag der Betriebsquote von 3,25 Prozent multipliziert mit dem Gebäudeversicherungswert. Der Gebäudeversicherungswert ist in den letzten fünfzehn Jahren nicht angestiegen. Im Jahr 2023 stieg er um 9,9 Prozent, in diesem Jahr stieg er um 5,5 Prozent. Die dritte Komponente sind allfällige Baurechtszinse. Die städtischen sind teilweise sehr tief, aber bei den Privaten kommt das dazu. Alle drei Komponenten zusammen ergeben die Kostenstruktur, die für die Kostendeckung nötig ist – theoretisch. In regelmässigen Abständen erstellt der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine Branchenstatistik. Darin sind die effektiven Betriebskosten abgebildet. Im Jahr 2021 waren es 3,36 Prozent. In der Stadt rechnet man mit 3,25 Prozent. Im Jahr 2018 waren es 3,28 Prozent. Die effektiven Kosten fallen bei vielen höher als die Angaben der Stadt aus. Das Ziel muss sein, dass man mit der Kostenmiete die langfristi-*



gen Kosten deckt. Das geschieht leider nicht. Für die Berechnungsgrundlage des Betriebskostenanteils wird der Gebäudeversicherungswert hinzugezogen. Die Versicherungskosten sind nicht gestiegen, aber der Wert der Liegenschaften. Der Gebäudeversicherungswert wird in jedem Kanton anders ausgelegt. Es gibt Kantone, die keinen Gebäudeversicherungswert haben, sondern private Versicherungen. Peter Schmid, der Präsident der Wohnbaugenossenschaften Zürich, schrieb vor ein paar Jahren, dass der Gebäudeversicherungswert schweizweit kein geeigneter Bezugswert mehr sei. Man müsse regional schauen. Es gibt Liegenschaften, die älter sind. Dann ist der Gebäudeversicherungswert anders als bei Neubauten. Das führt zu grossen Unterschieden und ist der falsche Ansatz für die Berechnung der Kosten. In den letzten fünfzehn Jahre ist der Referenzzinssatz von 3,5 Prozent auf 1,25 Prozent gesunken, darum funktionierte es, als er sank. Aber jetzt, wenn alles nach oben geht und teurer wird, sagen alle, dass wir das nicht machen dürften. Wir dürfen aber nicht vergessen, dass die Fremdkapitalkosten in den letzten zwölf Monaten um 150 Prozent gestiegen sind. Sie werden vielleicht wieder sinken, aber nicht jetzt. Weitere Kostenhebel sind die Bauteuerung, die Energiekostensteigerungen und allfällige Auflagen wie die Energievorlagen. Das alles beeinflusst die effektiven Kosten, die die Genossenschaften tragen müssen. Das sind Kosten, die im jetzigen Modell nicht abgebildet sind. Ich bin in zwei Genossenschaften und in einem Stiftungsrat. Wir sehen ein Problem auf uns zukommen. Der Vorstoss hat zum Ziel, dass man die richtigen Grundlagen hat, um nachhaltig und langfristig die kostendeckende Miete festlegen zu können. Der Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Zürich erkannte die Zeichen und überprüft das Modell. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist einen Schritt weiter und arbeitet seit einem Jahr an einer neuen Lösung.

Urs Riklin (Grüne) begründet den von Dominik Waser (Grüne) namens der Grüne-Fraktion am 25. Januar 2023 gestellten Ablehnungsantrag: Die Ausführungen von Reto Brüschi (SVP) waren sehr interessant und wir Grünen glauben, dass er in vielen Punkten Recht hat. Allerdings ist die Begründung im Postulat eine andere. Es geht um energetische Massnahmen im Gebäudebereich. Diese sind sehr wichtig und sinnvoll für den Umwelt- und Klimaschutz. In der Schweiz tragen die Gebäude heute rund 26 Prozent zu den direkten CO₂-Emissionen bei. Das ist ein grosser Anteil und nach wie vor zu viel fürs Klima. Wenn man die Entwicklung der CO₂-Emissionen bei Gebäuden in den letzten zehn Jahre betrachtet, sieht man, dass energetische Sanierungen oder der Ersatz von fossilen Heizungen äusserst wirkungsvoll und effizient waren. Bis vor kurzem machte der direkte CO₂-Ausstoss bei Gebäuden noch einen Drittel aus. Mit dem Postulat suggeriert die SVP, dass die Mieterinnen und Mieter die Leidtragenden von ökologischen Massnahmen bei Liegenschaften seien. Das ist falsch. Erstens legt das Mietzinsreglement klar fest, welche Kosten einen Einfluss auf die Mieten haben können und welche nicht. Bei Sanierungen und somit auch bei energetischen Massnahmen können nur wertvermehrende Investitionen auf die Mieten geschlagen werden. Werterhaltende Investitionen, wozu der grösste Teil der energetischen Sanierungen gehört, haben keinen Einfluss auf die Mietpreise. Daran halten sich nicht alle Vermieterinnen und Vermieter im privaten Sektor. Häufig werden energetische Sanierungen als Gelegenheit missbraucht, überstei-



gerte Mietzinserhöhungen durchzusetzen. Dieses Problem gibt es bei städtischen Liegenschaften dank dem Einhalten des Mietrechts und Mietzinsreglements nicht. Es ist klar, dass ökologische Massnahmen nicht gratis sind. Solche Investitionen sind jedoch unumgänglich, damit wir nicht noch schneller in die Klimakrise hineinsteuern. Für die SVP ist es typisch, dass sie bei einem Problem nur die Kosten in den Vordergrund stellt und daraus ableitet, dass Nichtstun vielleicht besser sei. Dabei vergisst sie, dass Sanierungen und energetische Massnahmen in der Regel zu grossen Einsparungen führen. Das merken im Moment alle Mieterinnen und Mieter, die in einer schlecht isolierten Wohnung leben, die mit Erdöl oder Erdgas beheizt wird. Mit den gestiegenen Energiepreisen spüren sie die hohen Ausgaben für das Heizen in ihrer Nebenkostenabrechnung. Nicht zuletzt hat der unsägliche Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine deutlich gezeigt, dass Nichtstun keine Option ist. Wir müssen die Schweiz dringend aus der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern bringen, die grösstenteils aus völker- und menschenrechtlich problematischen Ländern importiert werden und im Fall von Russland den Krieg gegen die Ukraine und viele andere Länder mitfinanzieren. Die Verwerfung auf den Energiemärkten in den letzten zwei Jahren hat gezeigt, dass jene mit abgeschlossenen energetischen Sanierungen kostentechnisch am Ende besser dastanden. Das aktuelle Mietzinsreglement muss aus unserer Sicht aufgrund des energetischen Grundsatzentscheids des Gemeinderats nicht angepasst werden. In einem Punkt sehen wir Handlungsbedarf: Für viele gemeinnützige Wohnbauträger mit grossen Allmendflächen ist die aktuelle Betriebsquote ein zu enges Korsett. Das ist leider nicht das Anliegen des SVP-Postulats und muss mit einem separaten Vorstoss angegangen werden.

Weitere Wortmeldungen:

Snezana Blickensdorfer (GLP): Für die GLP ist der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige Säule im städtischen Gefüge, ein zentrales Element gegen die Gentrifizierung und von grosser Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Zürich. Das ist gerade in Zeiten des Fachkräftemangels so, denn Fachkräfte brauchen bezahlbaren Wohnraum; sonst ziehen sie weiter oder sie brauchen mehr Lohn. Während die Mieten bei kommerziellen Vermietern in den letzten zwei Jahrzehnten vor allem stiegen, sind die Bestandsmieten bei den Gemeinnützigen im Einklang mit dem sinkenden Referenzzinssatz gesunken. Mit der veränderten Zinslage und der allgemeinen Teuerung hat sich die Situation grundlegend geändert. Die wesentlichen Faktoren im Kostenmietmodell nahmen deutlich zu, womit die Mietzinsen im letzten Jahr selbst bei den Genossenschaften teilweise empfindlich anstiegen. Viele Personen, die unter den zusätzlichen Mietzinsen ächzen, haben in der Vergangenheit von den Senkungen profitiert. Bei langjährigen Mietverhältnissen haben sie teilweise früher deutlich mehr für ihre Wohnungen bezahlt als jetzt nach der Erhöhung. Es liegt in der Natur der Kostenmiete und ist so gewollt, dass sie sich den tatsächlichen Kosten anpasst. Das gilt in beide Richtungen. Allerdings ist das Kostenmietmodell nicht perfekt. Die Angemessenheit der Betriebsquote ist bei den Genossenschaften seit vielen Jahren in Diskussion. Tatsächlich sind die realen Kosten häufig deutlich höher. Der Gebäudeversicherungswert gab auch regelmässig Anlass zu Diskussionen. Die



Festsetzung des Gebäudeversicherungswerts wurde häufig als wenig planbar, als teilweise zu hoch und teilweise zu tief empfunden. Wegen der Unzulänglichkeit des Kostenmietmodells und unter Berücksichtigung des Kostendrucks auf das Portemonnaie unserer Bürgerinnen und Bürger, unterstützen wir das Anliegen, dass das Modell überprüft wird. Die Angemessenheit und Verbesserungsmöglichkeiten müssen überprüft werden. Allerdings muss das unter Einbezug der Genossenschaften geschehen und wir legen sehr viel Wert darauf, dass es ergebnisoffen und nicht auf energetische Massnahmen fokussiert erfolgen muss. Einen Irrtum will ich aufklären, weil ein Viertel unserer Bevölkerung in Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungen lebt. Die Abgrenzung zwischen werterhaltend und wertsteigernd kommt im obligationenrechtlichen Mietrecht zur Anwendung. Bei der Kostenmiete ist das nicht der Fall. Auch bei einer Sanierung wird ein Teil aktiviert, auch wenn es nicht nur wertvermehrend ist. Das geschieht in Absprache mit der Stadt, aber es ist nicht die gleich klare Abgrenzung wie im Obligationenrecht.

Anjushka Früh (SP): *Ein wichtiger Punkt ging meines Erachtens vergessen. Die einzelnen Komponenten werden durch die kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) vorgegeben. Ich frage mich, was wir beim städtischen Mietzinsmodell anpassen wollen, wenn es kantonale Vorgaben sind. Auch wenn man sagen kann, dass die Stadt vom kantonalen Gesetz abweichen kann, macht es keinen Sinn, wenn man verschiedene Berechnungsvarianten hat. Denn es bestehen Abhängigkeiten zwischen einander. Wenn die Stadt abweichend von den Vorgaben des Kantons berechnet, kann das zu Problemen führen. Daher wird die SP den Vorstoss ablehnen. Als es um die energetischen Massnahmen und Sanierungen ging, ging ein wichtiger Punkt vergessen: Wir haben den Wohnraumfonds geschaffen, damit hierfür Beiträge daraus bezogen werden können.*

Tanja Maag Sturzenegger (AL): *Wir diskutierten mehrere Runden über das Postulat und haben uns entschieden, unseren im August 2023 verschickten Textänderungsantrag zurückzuziehen und in die Ablehnung zu gehen. Das Postulat lässt sich in zwei Komponenten gliedern: diejenige zu den Kostenfaktoren des Mietzinsmodells der Stadt und diejenige zu den energetischen Grundsatzentscheidungen des Gemeinderats. Auch für uns ist klar, dass wir den Abschnitt zur Prüfung des Einflusses der energetischen Grundsatzentscheidungen des Gemeinderats auf die Mieten auf keinen Fall unterstützen können. Dieser Teil ist Stimmungsmache à la SVP und beruht auf dem falschen Lösungsansatz, ökologische Auflagen wie Netto-Null, die Anbindung ans Fernwärmenetz und eine CO₂-neutrale Bauweise als Ursachen von Kostensteigerungen ins Zentrum zu rücken. Energetische Massnahmen müssen ausgeführt werden, um künftige Kosten zu verhindern und die ökologischen Zielsetzungen der Stadt voranzutreiben. Es wäre prüfenswert, ob Überbrückungsfinanzierungen oder zusätzliche Förderungen von energetischen Massnahmen für subventionierte Wohnungen sinnvoll wären. Wir anerkennen die Last der steigenden Kostenfaktoren im Mietzinsmodell, die Genossenschaftler*innen in den letzten Monaten stark getroffen hat. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes und Gebäudeversicherungsindexe schränken aktuell im Kostenmietmodell ein. Den Postulanten ist zu attestieren, dass sie bereits im letzten Sommer ein heisses Eisen auf den Tisch gebracht*



haben. Die Situation hat sich zugespitzt. Sie haben daher Recht, wenn sie auf die sozialen Aspekte der Mietzinserhöhungen für gemeinnützige Bauträger hinweisen. Trotzdem ist auch dieser Teil des Postulats nicht der richtige Ansatz. Das Mietzinsreglement der Stadt kann die kantonalen Vorgaben nicht übersteuern. Der Automatismus mit der Bindung an den Gebäudeversicherungsindex ist eine Spezialität des Kantons Zürich. Die kantonale Wohnbauförderung steuert die Kostenmiete und der Regierungsrat ist für die Festsetzung der Betriebsquote zuständig. Zur Frage, ob die Betriebsquote mit den aktuellen 3,25 Prozent noch kostendeckend ist, unterscheiden sich die Zahlen. Der Spielraum wird enger und erlaubt möglicherweise keine zusätzlichen Abschreibungen mehr. Es gibt höchstens einen Spielraum für sanfte Anpassungen im Mietzinsreglement, diese dürfen jedoch nicht am Kernbestand der kantonal geregelten genossenschaftlichen Kostenmiete rütteln. Die Stadt könnte bei der Anwendung der Vorgaben mehr als nur ein Zeichen setzen. Insbesondere bei Anträgen, die die Betriebsquote erhöhen wollen – wie kürzlich die Baugenossenschaft Frohheim –, könnte die Stadt die Kosten der Siedlungen überprüfen und Empfehlungen zu deckelnden Aufschlägen geben, anstatt Genossenschaftsanträge abzunicken. Gemeinnützige Bauträger sind nicht verpflichtet, die aufgrund des gestiegenen Gebäudeversicherungswerts oder Referenzzinssatzes möglichen Erhöhungen an die Mietenden weiterzugeben. Die Kostenmiete ist ein Mietzinsdeckel, der nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. Bei einer Berücksichtigung der realen Kosten und einer systematischen Kontrolle von Verwaltung, Unterhalt und Bewirtschaftung müsste der Deckel in den seltensten Fällen ausgeschöpft werden. Einige Genossenschaften – einzelne Beispiele waren medial nicht übersehbar – haben in letzter Zeit das Gegenteil gemacht, weil ambitionöse Ersatzneubauten, Sanierungspläne oder Zukäufe mit steigenden Zinsen auf die Mieten schlagen. Da hilft eine demokratische Kultur in der Geschäftspolitik der Genossenschaften und eine aktive Geschäftsprüfung. Hier agieren der Verband und die Fachstelle für Wohnbauförderung nicht auf der Höhe der Zeit.

Hans Dellenbach (FDP): Wir taten uns schwer mit dem Verständnis, worum es genau geht. Auch nach der Debatte ist für mich nicht alles klar. Ist das Ziel, dass nach der Überprüfung des Kostenmietmodells die Mieten weniger stark steigen oder dass sie stärker steigen sollen? Einerseits steht in der Begründung, dass durch die ökologischen Auflagen sowohl der Kostenmietzins als auch die Nebenkosten massiv steigen werden. Das ist wahrscheinlich so. Wenn das Mietzinsmodell überarbeitet wird, sollen die Mietzinsen dann nicht so stark ansteigen oder ist es umgekehrt so, dass nicht alle Kosten im Mietzinsmodell berücksichtigt sind, womit die Mietzinsen rascher steigen sollen? Uns ist klar, dass die heute verwendete Formel eine Vereinfachung ist. Sie wird nie hundert Prozent genau sein. Es ist eine sehr einfache und für alle verständliche Formel, bei der die einzelnen Sätze angeschaut werden können. Als die Zinsen sanken und die Mieten günstiger wurden, hat niemand etwas gesagt. Jetzt geht es in die andere Richtung und plötzlich soll das Mietzinsmodell überarbeitet werden. Es ist der falsche Zeitpunkt dafür.

Christian Traber (Die Mitte): Aus den Voten hört man, dass es um etwas geht, das den belasteten Wohnungsmarkt betrifft. Es geht um einen Teilbereich, bei dem das Mietzins-



reglement der Stadt zur Anwendung kommt. Aus allen Voten hörte ich, dass es angepasst werden soll, während kantonale Bedingungen Einfluss haben. Uns ging es ähnlich wie der FDP-Fraktion. Wir waren uns nicht sicher, was die Zielrichtung und der Hintergrund des Vorstosses sind, in dem facettenreich argumentiert wird. Wir sehen den zweiten Satz bezüglich der Prüfung der energetischen Massnahmen nicht so eng. Wir sind überzeugt, dass die Verwaltung unter dem grünen Departementsvorsteher die richtigen Massnahmen treffen wird, wenn der Vorstoss überwiesen wird, sodass auch die linksgrüne Mehrheit damit leben kann. Aus diesen Gründen unterstützen wir den Vorstoss.

Reto Brüesch (SVP): Ich glaube, die Grünen haben mein Postulat nicht gelesen. Es geht nicht nur um die energetischen Massnahmen. Im ersten Teil geht es um das Modell, dessen Komponenten hinterfragt werden müssen. Es sind theoretische Eckdaten, die nicht direkt mit den effektiven Kosten verglichen werden können. Ausserdem ist im Postulat nicht festgehalten, dass wir gegen energetische Massnahmen seien. Man muss Energie sparen, aber das heisst nicht, dass neue Heizungen installiert werden sollen, ohne dass am Haus etwas gemacht wird. Zuerst müssen das Haus isoliert und die Energieverbrauchskosten reduziert werden. Dann kann eine energetische Heizung installiert werden. Im letzten Satz der Begründung habe ich festgehalten, dass nicht alles auf die Mieter überwältzt werden soll. Der Stadtrat will das Postulat zur Prüfung entgegennehmen. Wir reichten es vor der Energiekosten- und Referenzzinssatzsteigerung ein. Der Kanton ist für die subventionierten Wohnungen zuständig. Dort gibt es klare Vorgaben. Für alles, was nicht subventionierte Wohnungen sind, gibt es im Kanton etwa fünf verschiedenen Kostenmietmodelle. Die Stadt ist frei, ihr Modell anzupassen.

Snezana Blickensdorfer (GLP): Wir finden alle, dass es überprüft werden muss. Ich verstehe die Angst davor nicht, feststellen zu können, dass die energetischen Sanierungen tatsächlich etwas kosten könnten. Ich behaupte, dass die Kosten nicht grösser sein werden, wenn man gut plant. Wenn sie höher sind, müssen wir es wissen, damit wir Massnahmen ergreifen können, damit sie sich nicht aufs Portemonnaie auswirken. Es gibt noch mehr, das im Kostenmietmodell überprüft werden müsste. Ich habe Vertrauen in den Rat, dass wir deswegen keine energetischen Grundsatzentscheide kippen werden.

Andreas Kirstein (AL): Man muss dem Postulat und der SVP zugutehalten, dass sie beim Thema genossenschaftlicher Wohnungsbau noch nie so nah an der Wahrheit war, wie heute Abend. Es ist der professionellen Ausrichtung von Reto Brüesch (SVP) geschuldet, dass wir auf eine substanzielle Debatte mit der SVP über den genossenschaftlichen Wohnungsbau und seine Kostenstrukturen eintreten können. Mir geht es aber wie Hans Dellenbach (FDP); mir ist unklar, in welche Richtung es gehen soll. Nach den Ausführungen von Reto Brüesch (SVP) und Snezana Blickensdorfer (GLP) habe ich den Verdacht, dass die Betriebsquote höher werden soll. Denn sie bildet anscheinend die Kostenstruktur nicht mehr sorgfältig ab. Viele glauben, dass die Kostenmiete bedeutet, dass man so viel Miete bezahlt, dass die Kosten gedeckt sind. Nach den Berechnungen der Stadt erfolgt das aber mit einer Faustformel. Das Erstaunliche an ihr ist nicht, dass jetzt eine Überprüfung verlangt wird, sondern wie lange sie sich bewährt hat. Zwölf Jahre



lang war ich als Vizepräsident im Vorstand der grössten Wohnbaugenossenschaft der Schweiz. Aus der damaligen Zeit weiss ich von den immerwährenden Bestrebungen, die Betriebsquote zu erhöhen. Teilweise wird in den Genossenschaften zu wenig kostenbewusst gearbeitet. Teilweise sind die Genossenschaften zu klein, um kosteneffizient arbeiten zu können. Kosteneffizienz kann nicht erreicht werden, indem die Betriebsquote erhöht wird. Sie kann erreicht werden, indem man beispielsweise die staatliche Kontrolle tatsächlich durchführt und indem das Wohlfühlbüro Zähne zeigt. Das ist eine Notwendigkeit. In vielen Genossenschaften wird die Gelegenheit genutzt, den Deckel bis oben auszuschöpfen, wie es das Kostenmietmodell ermöglicht. Das bedeutet grosse Sprünge. Es ist nicht wahr, dass sich die Kosten entsprechend entwickelt hätten. Viele haben ihre bestehenden Liegenschaften mit sehr tiefen Werten finanziert. Im November 2022 konnte ich für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) eine Anleihe in der Höhe von 120 Millionen Franken mit einem Satz von 0,25 Prozent und einer Laufzeit von zehn Jahren organisieren. Soll ich jetzt mit der Begründung des Gebäudeversicherungswerts alle Mieten in der ABZ erhöhen lassen? Das wäre falsch. Einige Genossenschaften versuchen das, weil sie nicht optimal gewirtschaftet haben. Das ist der falsche Weg. Die Stimmung auch in Bezug auf die Genossenschaften ist nicht gut. Es darf nicht sein, dass eine genossenschaftliche 4,5-Zimmer-Wohnung 3000 Franken kostet und dann immer noch günstiger ist als die 5000 Franken teure Wohnung aus dem spekulativen Wohnungsbau. Am Ende kann das niemand aus dem Mittelstand oder unteren Mittelstand bezahlen. Das ist der falsche Weg, weshalb wir das Postulat trotz guter Überlegungen ablehnen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Alle Rednerinnen und Redner haben einen Kern der Wahrheit angesprochen. Es ist eine komplexe Materie. Am Kostenmietmodell sollte man nicht ohne Not schrauben. Es hat sich während Jahrzehnten bewährt, war jetzt aber einem Stresstest unterworfen. Nach dem Bau ist ein Kostenfaktor fix, aber die andern können sich bewegen: der Referenzzinssatz, der Gebäudeversicherungswert und allenfalls die Betriebsquote, wenn man an ihr schraubt. Wenn sich das kumuliert und alle Werte vergrössern, gibt es gewaltige Sprünge. Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen, um anzuschauen, wie damit in Zukunft umgegangen werden soll. Das Kostenmietmodell war lange ein Wohlfühlmodell, denn die Zinsen sanken und sanken. Wir werden schauen, ob allenfalls Empfehlungen mitgegeben oder ob Bremsen eingebaut werden sollen. Es ist ein schematisches Modell, das nicht alles deckt. Man kann substanziell mit ihm weitermachen. Es gibt aber gute Gründe, weshalb die Fachstelle für einzelne Objekte eine höhere Betriebsquote bewilligt, beispielsweise wenn es sich um schwierigen Baugrund handelt oder die Kosten aus dem Ruder liefen. Das in einem Fall die höhere Betriebsquote bewilligt wurde und dann die anderen beiden Faktoren dazukamen, war unglücklich. Bei einer günstigen Finanzierung entsteht nicht sofort Kostendruck. Aber es ist so, dass die Wohnbaugenossenschaften den Kostendruck teilweise direkt spüren. Wir nehmen das Postulat entgegen, auch wenn ich auch nicht genau weiss, was die Postulanten wollen.*



8 / 8

Das Postulat wird mit 35 gegen 80 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat