



29.05.2024

**Postulat**

von Tanja Maag Sturzenegger (AL),  
Andreas Kirstein (AL)

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. Dies soll insbesondere Anträge zur Erhöhung der Betriebsquote betreffen.

**Begründung:**

Im Zuge der Entwicklung von Referenzzinssatz und Gebäudeversicherungsindex der letzten Monate haben einige Genossenschaften ihre Mietzinsen entsprechend erhöht. Die daraus folgenden sozialen Aspekte sind auch für Mieter:innen von gemeinnützigen Bauträger:innen nicht mehr zu vernachlässigen.

Gemeinnützige Bauträger:innen sind nicht verpflichtet, die aufgrund des gestiegenen Gebäudeversicherungswerts oder Referenzzinssatzes möglichen Erhöhungen an die Mietenden weiterzugeben. Die Kostenmiete ist vielmehr ein Mietzinsdeckel, der nicht ausgeschöpft werden muss. Bei einer Berücksichtigung der realen Kosten und einer systematischen Kontrolle von Verwaltung, Unterhalt und Bewirtschaftung müsste der Deckel in vielen Fällen nicht ausgeschöpft werden.

Es lässt sich nicht belegen, dass die Kostenentwicklung bei allen gemeinnützigen Wohnbauträger:innen eine entsprechende Mietzinserhöhung rechtfertigen. Viele haben ihre bestehenden Liegenschaften mit sehr tiefen Werten finanziert und geben nun mit der Begründung des hohen Gebäudeversicherungsindex eine Mietzinserhöhung an die Mieter:innen weiter. Einige Genossenschaften versuchen das, weil sie nicht optimal gewirtschaftet haben

Die Stadt könnte bei der Anwendung der Vorgaben mehr als nur ein Zeichen setzen, insbesondere bei Anträgen, die die Betriebsquote erhöhen wollen, soll die Stadt die Kosten der einzelnen Siedlungen überprüfen und Empfehlungen zu den Mietzinsaufschlägen geben, anstatt Genossenschaftsanträge abzunicken. Kosteneffizienz kann nicht erreicht werden, indem die Betriebsquote erhöht wird, sondern viel eher, indem beispielsweise die staatliche Kontrolle tatsächlich durchgeführt wird.



A. Kirstein