



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 91. Ratssitzung vom 3. April 2024

3055. 2023/506

Postulat von Martin Götzl (SVP) und Anthony Goldstein (FDP) vom 01.11.2023: Weisungen zum Wohnungsbau und Baurechtsvergaben, detaillierte und transparente Ausweisung der Landkosten

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

Anthony Goldstein (FDP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2442/2023): Bei Wohnungsbauten und Baurechtsvergaben von städtischen Wohnungen oder gemeinnützigen Wohnbauträgern werden in der Regel Beträge abgeschrieben und Landpreise gemäss den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» (Richtlinien '65) entgegen dem Marktwert massiv vergünstigt. Gleichzeitig rühmt man sich, Wohnungszinsen zur sogenannten Kostenmiete anbieten zu können, ohne dass es für das Stimmvolk ersichtlich wäre, dass bezüglich Landkosten grössere Millionenbeträge abgeschrieben werden. Im Postulat wird Transparenz und Kostenwahrheit darüber gefordert, was der aktive Stadtzürcher Wohnungsbau kostet. Wer von Ihnen kann gegen Kostentransparenz sein? Der Stadtrat lehnt das Postulat ab. Offensichtlich möchte er nicht, dass in einer Wohnbauweisung die Kosten zu den marktüblichen Preisen ausgewiesen werden. Mir ist das unverständlich. Das seit einiger Zeit sehr offensive Kaufverhalten des Stadtrats trägt nicht dazu bei, Liegenschaftspreise in Schach zu halten. Die Wohnpolitik von Rot-Grün ist nicht die Lösung, sondern Bestandteil des Problems. Begriffe wie «freitragend» und «Kostenmiete» sind charmant und progressiv, aber auch verwirrend und äusserst dehnbar und in der heutigen Praxis mit den Richtlinien '65 intransparent und nicht kostenwahr. Allenfalls werden einige in ihren Voten erläutern, dass sie das Postulat ablehnen, weil sie der Auffassung sind, dass die Initianten diese Zahlen selbst ausrechnen können und sollen. Die Initianten stellen keine Forderung für sich selbst, sondern für die Transparenz. Die Bürger sollen das öffentlich einsehen können. Wenn ich die Zahlen wissen möchte, kann ich sie problemlos jederzeit in den Kommissionsberatungen erfragen, was üblich ist. Diese Zahlen will ich aber nicht für die Kommission, sondern für die Öffentlichkeit. Sie sollen jederzeit für alle Interessierten einsehbar sein. Das Postulat fordert Kostentransparenz, nicht mehr und nicht weniger. Es kostet nichts und bedeutet keinen zusätzlichen Aufwand.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.



STR Daniel Leupi: Weshalb sollen wir Zahlen berechnen, die für unsere Aufgabe, die uns durch zahlreiche Entscheidungen der Stimmbevölkerung erteilt wurde, nicht relevant sind? Für uns ist relevant, wie die Kostenmiete, die Grundsätze 24 und Richtlinie '65 definiert sind. Das ist relevant, das weisen wir aus; etwas anderes müssen wir nicht ausweisen. Es gibt manche Zahlen, die mich interessieren würden. Sie würden sich aber wohl empört davon abwenden, wenn der Stadtrat das damit begründen würde und deshalb eine Studie in Auftrag gäbe. Wir weisen aus, was es braucht. Die Postulanten deuten «in der Regel» an. Es gibt immer wieder Geschäfte, bei denen es nicht zu Abschreibungen, sondern zu Buchgewinnen kommt. Ich glaube, dass es den Postulanten letztlich nicht um die Kostenwahrheit geht, sondern um eine Gewinnillusion. Diese ist nicht gegeben, weil die Stimmbevölkerung klar bestätigte, wie die Stadt damit umgehen soll.

Weitere Wortmeldungen:

Andreas Kirstein (AL): Ich bin vom Votum von Anthony Goldstein (FDP) enttäuscht. Ich habe auf etwas Technokratischeres gehofft und nicht, dass die Wohnpolitik der Stadt als Problem anstatt als Lösung angeschaut wird. Dass es bei der Forderung nur um Transparenz gehe, ist dann wenig überzeugend. Es ist klar, dass es keine reine Transparenz gibt. Die Wahl der Fakten und Zahlen ist immer interessensgeleitet. Ich verstehe, dass Sie diese Art von Transparenz wollen, aber wir lehnen sie ab. Der Vergleich mit marktüblichen Landwerten führt gerade nicht zur Kostenwahrheit. Der Marktpreis beim Landwert widerspiegelt nicht die Kosten des Lands, sondern die Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Gut. Hier sind wir grundsätzlich unterschiedlicher Meinung, das kann man anerkennen. Wir sind dafür, dass das nicht vermehrbare Gut dem Markt entzogen wird. Das wird nicht auf lokaler Ebene geschehen, sondern irgendwann auf nationaler Ebene. Die Abschreibungsgründe sind vollkommen transparent. Es geht darum, dass preisgünstiges Wohneigentum entsteht. Genau das ist die Aufgabe der Stadt, sonst wäre sie spekulativ oder vermögensvermehrend unterwegs. In diesem Sinn fließt kein Geld, sondern es wird die Illusion genährt, die seit Jahren von der FDP bewirtschaftet wird: dass jeder entgangene Gewinn eine Subvention darstelle. Unserer Meinung nach entspricht das einer falschen Marktlogik im Wohnungsbau und ist nicht so.

Selina Frey (GLP): Wir unterstützen die Kostentransparenz und haben Verständnis für das Anliegen der SVP und FDP. Unserer Meinung nach ist es berechtigt, dass die Stadt dazu Stellung bezieht. Wir verstehen, dass es eine Herausforderung ist, dass dies aktuell nur in der Kommission geschieht und die Dokumente nicht öffentlich sind. Wir finden auch, dass wir die Diskussion zu den Richtlinien '65 führen müssen. Sie müssen aufdatiert werden. Wir sehen einen zusätzlichen Absatz mit weiteren Fragen aber nicht als sinnstiftend, eine Schriftliche Anfrage für eine Handvoll Geschäfte wäre sinnvoller.

Das Postulat wird mit 44 gegen 69 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat



3 / 3

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat