

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 9. Juli 2008

864. Interpellation von Niklaus Scherr und Jacqueline Badran und 4 Mitunterzeichnende betreffend Fiskalliegenschaften, Mietzinserhöhung bei Neuvermietungen. Am 18. Juni 2008 reichten Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) und Gemeinderätin Jacqueline Badran (SP) und 4 Mitunterzeichnende folgende Interpellation GR 2008/284 ein:

Auf Druck des Kantons muss die Stadt Zürich im Rahmen der Rechnung 2007 erstmals die gut 500 Fiskalliegenschaften mit 2 600 Wohnungen und zahlreichen Gewerberäumen neu bewerten. Die politisch höchst umstrittene Aufwertung um 102 Mio. Franken oder 23 Prozent führt bei Neuvermietungen zu teilweise massiven Mieterhöhungen, wenn sie 1:1 umgesetzt wird. Rechtskräftig genehmigt wird die Erhöhung erst mit Abnahme der Rechnung 2007 durch den Gemeinderat. Von Seiten des Stadtzürcher Mieterinnen- und Mieterverbandes sind Rechtsmittel gegen diese Aufwertung angedroht. Wie Medienberichten zu entnehmen ist, kalkuliert die Liegenschaftenverwaltung bei Neuvermietungen die Mietzinse offenbar bereits auf Grundlage der erhöhten Anlagewerte (vgl. TA vom 16. Juni 2008 zur Neuvermietung Zweierstrasse 15).

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Neuvermietungen sind im Rechnungskreis Wohnliegenschaften (RK 2022) seit 1. Januar 2008 erfolgt?
2. Seit wann und in wie vielen Fällen sind die Mietzinse bei diesen Neuvermietungen auf Grundlage der neuen Buchwerte berechnet worden?
3. In welcher prozentualen Bandbreite liegen die Mieterhöhungen bei diesen Neuvermietungen? Welcher Anteil der Mieterhöhungen (prozentual und absolut) ist auf die Erhöhung der Anlagewerte zurückzuführen?
4. Wie hoch sind bei den zehn extremsten Fällen die prozentualen und frankemässigen Erhöhungen und der Anteil, der auf die Erhöhung der Anlagewerte zurückzuführen ist?
5. Wer hat angeordnet, dass die erhöhten Werte noch vor Genehmigung der Rechnung 2007 bei der Festlegung der Mieten angewendet werden? Auf welcher rechtlichen Basis?
6. Wie beurteilt der Stadtrat die Rechtmässigkeit einer solchen Voranwendung?
7. Ist es wegen der Aufwertung zu Vermietungsproblemen gekommen, indem z. B. grössere Wohnungen nicht entsprechend den Belegungsvorschriften vermietet werden konnten?
8. Wie kommt es, dass einzelne Wohnungen, wie im Fall Zweierstrasse 15, nicht im Tagblatt, sondern nur in Homegate ausgeschrieben worden sind? Sollten damit die skandalös hohen Neuvermietungspreise vor der breiten Bevölkerung verheimlicht werden?
9. Ist der Stadtrat bereit, bis zu einem – hoffentlich rasch erfolgenden – Volksentscheid über die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» bei Neuvermietungen die Kalkulation auf Grundlage der bisherigen Anlagewerte vorzunehmen? Wenn nein: warum nicht?

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Vorbemerkung

An seiner Sitzung vom 3. Juli 2008 erklärte der Gemeinderat die Interpellation für dringlich.

Die Neubewertung der städtischen Liegenschaften im Finanzvermögen ist mit der inzwischen rechtskräftigen Verfügung des Gemeindeamtes des Kantons Zürich genehmigt worden. Sie wird also nicht erst (wie in den einleitenden Bemerkungen zur Interpellation erwähnt) mit der Abnahme der Rechnung durch den Gemeinderat genehmigt. Die Genehmigung durch den Kanton basiert auf dem vom Stadtrat verabschiedeten und dem Gemeindeamt übergebenen Antrag.

Im Kreisschreiben des Kantons vom 1. September 2005 ist in Ziff. 6 festgehalten, dass die Neubewertung durch die Vorsteherschaft (Exekutive) zu genehmigen und dann dem Kanton zu unterbreiten ist.

Im Übrigen sind zu den einleitenden Bemerkungen zur Interpellation noch folgende Hinweise anzubringen: Die Aufwertungssumme beläuft sich auf 104,2 Mio. Franken; gemessen am bisherigen Wert aller Liegenschaften im Rechnungskreis 2022 (total rund 465 Mio. Franken) beträgt die Erhöhung 22,4 Prozent. Nach Abzug des im Rechnungskreis verbleibenden Betrags von 19,6 Mio. Franken (vom Kanton bewilligte zusätzliche Einlage aus der Neubewertung in die Erneuerungsreserve) beträgt die Aufwertung netto 84,6 Mio. Franken oder 18,2 Prozent. Auch wenn man die erhöhten Finanzierungskosten 1:1 umlegt, heisst das aber nicht (wie nachfolgend dargelegt), dass die Mietzinserhöhungen durchwegs 22,4 Prozent bzw. 18,2 Prozent betragen.

Die Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftet die rund 2500 Wohnungen im Rechnungskreis 2022 (Wohnliegenschaften oder auch «Fiskalliegenschaften genannt») ebenfalls nach den Grundsätzen der Kostenmiete. Massgebende Grundlage bilden die entsprechenden kantonalen und städtischen Erlasse für gemeinnützige Wohnbauträger. Die Kalkulation der kostendeckenden Mietzinse pro Liegenschaft erfolgt gemäss nachstehender Formel:

Teil-Element	Grundlage	Ansatz
Verzinsung des von der Stadt eingesetzten Kapitals	Buchwert im Finanzvermögen	jeweiliger Hypothekarzins- Satz der ZKB für 1. Hypotheken
Quote für die Bewirtschaftung, inkl. Rückstellungen	Neuversicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherung	in der Regel 3,25% pro Jahr (inkl. einer jährlichen Einlage von 1% in den Erneuerungsfonds = Rückstellungen)
Total (= höchstzulässige Mietzinssumme)		Kostendeckender Mietzins pro Jahr
Der für jedes Haus ermittelte kostendeckende Mietzins wird nach objektiven Kriterien (Aussicht, Besonnung, Ausbau, Standard usw.) auf die einzelnen Mietobjekte verteilt.		

Im Gegensatz zu den Baugenossenschaften und den kommunalen Wohnsiedlungen entspricht der Buchwert bei den Einzel-Wohnliegenschaften nicht dem historischen Anschaffungswert, sondern dem Wert wie er bei der Einführung des neuen Rechnungsmodells (Remo) 1986 in Absprache mit dem Kanton festgelegt wurde, plus die seither verbuchten wertvermehrenden Investitionen.

Zu den Fragem 1 und 2: Nach der definitiven Bereinigung aller Zahlen mit dem Gemeindeamt und der abschliessenden Genehmigung durch den Stadtrat wurden Ende Januar 2008 alle Mitarbeitenden der Liegenschaftenverwaltung, welche sich mit der Vermietung und

Bewirtschaftung von städtischem Wohnraum befassen, an einer internen Zusammenkunft im Detail über die Neubewertung und deren Folgen auf die Mietzinskalkulation orientiert.

Als Folge sind ab diesem Zeitpunkt Neuvermietungen aufgrund der neuen Kalkulationsgrundlagen erfolgt. Massgebend ist in diesem Zusammenhang das Datum des Vertragsabschlusses und nicht des Mietantritts.

Die Zahlen ab Ende Januar 2008 (erhoben bis Ende Juni 2008) präsentieren sich wie folgt:

			Bemerkungen
Neue Mietverträge Total	164		
davon nur noch befristete Vermietungen		23	Im Hinblick auf anstehende bauliche Massnahmen
Neuvermietungen nach grösseren Umbauten		7	Mietobjekt vorher und nachher nicht mehr vergleichbar
Administrative Wechsel ohne Mietzinsänderungen		48	Änderung der Vertragspartei ohne eigentlichen Objektwechsel, z. B. bei Todesfall, Trennung, Änderungen bei WG usw.
Massgebende Restzahl		86	

Zu Frage 3: Angaben (gerundet) für den Zeitraum vom 1. Februar bis Ende Juni 2008.

Anzahl Fälle	Bandbreite der Erhöhungen in % von/bis *	*** wegen Erhöhung der Buchwerte (Anzahl Fälle)	Bandbreite in % von/bis **	*** wegen Erhöhung der Buchwerte (Anzahl Fälle)	Bandbreite in Franken von/bis **
50	0 – 10	27	bis 0	27	bis 0
7	10 – 20	10	0 – 5	12	0 – 50
12	20 – 30	16	5 – 10	19	50 – 100
1	30 – 40	28	10 – 20	13	100 – 150
8	40 – 50	5	20 – 30	5	150 – 200
8	darüber	0	darüber	10	darüber
86	Total (wie oben)	86		86	

* Differenz in % zwischen bisherigem und neuem Netto-Mietzins

** Differenz in % bzw. in Franken zwischen bisherigem Soll-Netto-Mietzins (vor Neubewertung) und dem neuen Soll-Netto-Mietzins (nach Neubewertung)

*** Zu weiteren Erhöhungen führten – in den einzelnen Fällen in sehr unterschiedlichem Ausmasse – folgende, die Kostenmiete beeinflussende Faktoren (siehe Einleitung; diese Faktoren konnten bei den bisherigen laufenden Mietverhältnissen noch nicht angepasst werden):

- Der Regierungsrat des Kantons Zürich erhöhte per 1. Juli 2005 mit einer Revision seiner Wohnbauförderungs-Verordnung die Bewirtschaftungsquote von bisher 3 Prozent auf neu 3,25 Prozent. Auslöser für die Anpassung war u. a. die Erhöhung der Einlagen in die Erneuerungsreserve von bisher 0,75 Prozent auf neu 1 Prozent (je vom Neuversicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherung GVZ);
- Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich erhöhte per 1. Januar 2008 wegen der Bauteuerung ihre Neuversicherungswerte (Wiederherstellungswert) um 7,75 Prozent;

- Fehlende Kostendeckung beim vorherigen Mietverhältnis (insbesondere wenn das vorherige Mietverhältnis über viele Jahre andauerte);
- Allenfalls noch nicht angezeigte wertvermehrende bauliche Massnahmen (Bauarbeiten vorher noch nicht abgeschlossen);
- In einigen Fällen kamen noch Anpassungen wegen dem im letzten Jahr erhöhten Hypothekarzins dazu (die Stadt gab frühere Senkungen an die Mieterschaft weiter).

Zu Frage 4: Die 10 extremsten Fälle aus der Antwort zu Frage 3 (prozentuale Aufschläge Total) sind (Angaben gerundet):

Nettomietzins-Aufschlag in %	Davon wegen Neubewertung (in %)	Neuer Nettomietzins in Franken pro Monat
99	21	1230.–
88	21	1178.–
76	4	1625.–
74	17	1100.–
66	7	970.–
66	6	850.–
56	5	715.–
52	8	1150.–
50	6	1556.–
50	6	1706.–

Die 10 extremsten Fälle aus der Antwort zu Frage 3 (Aufschläge in Franken Total) sind (Angaben gerundet):

Nettomietzins-Aufschlag in Franken pro Monat	Davon wegen Neubewertung	Neuer Nettomietzins in Franken pro Monat
832.–	224.–	3855.–
700.–	68.–	1625.–
611.–	130.–	1230.–
574.–	210.–	1766.–
560.–	120.–	1706.–
550.–	136.–	1178.–
520.–	70.–	1566.–
468.–	177.–	1100.–
430.–	0.–	1500.–
400.–	183.–	2197.–

Zu den Fragen 5 und 6: Die Anwendung ab 1. Februar 2008 erfolgte aufgrund einer internen Anweisung der Geschäftsleitung der Liegenschaftenverwaltung in Absprache mit dem Vorsteher des Finanzdepartements, gestützt auf das kantonale Haushaltsrecht (Bewirtschaftung des Finanzvermögens nach kaufmännischen – für die Stadt zumindest kostendeckenden – Grundsätzen).

Im Übrigen war der Umstand, dass die Erhöhung der Buchwerte bei Neuvermietungen für die Ermittlung des kostendeckenden Mietzinses (vgl. Einleitung) berücksichtigt wird, im Genehmigungsbeschluss des Stadtrates zur Neubewertung enthalten. Dieser war die Grundlage für die Genehmigungsverfügung des Kantons. In diesem Sinne unterstützte der Stadtrat das Vorgehen der Liegenschaftenverwal-

tung. Im erwähnten Beschluss, mit welchem er die Neubewertung abschliessend genehmigte, wurde auf die Konsequenzen der Aufwertung bzw. auf die Mehrbelastung der einzelnen Rechnungskreise, rückwirkend per 1. Januar 2007, detailliert hingewiesen.

Zu Frage 7: Nein

Zu Frage 8: Die Geschäftsleitung der Liegenschaftenverwaltung hat ihre Anweisung intern erneut bekräftigt, dass alle auszuschreibenden Wohnungen ohne Ausnahme im Sammelinserat zu publizieren sind, das in der Regel wöchentlich im Tagblatt erscheint. Bei spezielleren Wohnungen (Preis, Lage) erfolgt zusätzlich eine Ausschreibung über die Internetplattform «homegate» oder über spezielle Inserate in Tages- oder Fachmedien.

Die im Falle Zweierstrasse 15 nicht erfolgte Tagblatt-Ausschreibung entspricht somit nicht dem üblichen Vorgehen; das Verwaltungsteam wollte damit die Störungen der aktuellen Mieterschaft sowie den Vermietungsaufwand in Grenzen halten, aber keineswegs den mit der Neuvermietung verbundenen Mietzinsaufschlag verheimlichen.

Zu Frage 9: Nein. Wie erwähnt, würde ein Verzicht den Grundsätzen des kantonalen Haushaltsrechts widersprechen und zudem die jährlich notwendigen Einlagen in die Erneuerungsreserve des Rechnungskreises 2022 (Wohnliegenschaften) empfindlich schmälern. Der Stadtrat lehnt deshalb auch das gleichentags von den Interpellanten eingereichte Postulat ab.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber