

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

31.08.2005

1175.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr und 31 Mitunterzeichnenden betreffend Hypozinssenkung, Vorgehen der Liegenschaftenverwaltung

Am 6. Juli 2005 reichten Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) und 31 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/278 ein:

Letzte Woche berichtete „20 Minuten“, Direktor Roggo habe zunächst auf Anfrage erklärt, die Liegenschaftenverwaltung (LV) werde die jüngste Hypozinssenkung nicht auf den 1. Oktober 2005 an die MieterInnen weitergeben; mit einer Weitergabe sei allenfalls per 1. April 2006 zu rechnen. Als Grund wurde offenbar erwähnt, die Zeit bis Ende Juni reiche nicht für eine Weitergabe. Auf erneute Rückfrage erklärte Roggo dann, man werde doch noch nach einer Lösung suchen. Die städtische Stiftung PWG verschickte am 9. Juni, also zwei Tage nach Bekanntgabe der Hypozinssenkung, Erhöhungsanzeigen per 1. Oktober 2005 für die seit 2003 aufgelaufene Teuerung. In einem Beiblatt wurde den MieterInnen eine Weitergabe der Senkung per 1. Januar 2006 in Aussicht gestellt; auf eine Überwälzung der umstrittenen Kostensteigerungspauschale von 1% pro Jahr werde „aufgrund des guten Geschäftsgangs“ verzichtet. Dem Vernehmen nach will dagegen die LV nicht auf die Geltendmachung der 1%-Pauschale verzichten. Damit droht die neueste Hypozinssenkung für die städtischen Mieterinnen und Mieter zur Nullrunde zu verkommen: wenn die LV gegenüber dem Senkungsanspruch der Mieterschaft von -2.91% nicht nur die aufgelaufene Teuerung (rund 0.8%), sondern auch für zwei Jahre die strittige 1%-Pauschale (=total 2%) gegenverrechnet, bleibt vom Senkungsanspruch unter dem Strich nichts mehr übrig.

Auf den 1. Juli hat der Regierungsrat die revidierte Wohnbauförderung-Verordnung (WBFV) inkraft gesetzt. Als wichtigste Änderung sieht diese neu eine Betriebsquote von 3¼% statt bisher 3% des Gebäudeversicherungswertes vor. Wird diese Änderung umgesetzt, so resultieren je nach Fall Mieterhöhungen von 3–5%.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Für die interne Kalkulation werden die Mieten der Wohnsiedlungen und Fiskalliegenschaften Wohnen nach dem Berechnungsmodell der kantonalen Wohnbauverordnung berechnet. Bei wieviel Prozent der Wohnungen in Wohnsiedlungen und Fiskalliegenschaften ist die Kostendeckung gemäss WBFV erreicht, bei wievielen unter- oder überschritten (bitte getrennte Zahlen nach Wohnsiedlungen und Fiskalliegenschaften)? Falls die LV über keine Zahlen hierzu verfügt: warum nicht?
2. Wie hoch war Ende 2004 der gesamte Anlage- und Gebäudeversicherungswert der Wohnsiedlungen und der Fiskalliegenschaften Wohnen? Wie hoch war die jeweilige Sollmiete nach WBFV? Wie hoch waren die effektiv erzielten Mieterträge?
3. Im Gegensatz zur PWG will die LV an der umstrittenen 1%-Pauschale festhalten. Damit riskieren die 10 000 städtischen MieterInnen im Herbst eine Nullrunde. Ein LV-Vertreter erklärte dem Interpellanten gegenüber, die Vermieter auf dem Platz Zürich sähen es nicht gerne, wenn die LV mit einem vorläufigen oder definitiven Verzicht auf die 1%-Pauschale vorpreschen würde. Ist der Stadtrat der Meinung, die städtische LV habe auf Kartellpraktiken privater Vermieter Rücksicht zu nehmen?
4. Intern kalkuliert die LV die Mieten nach der kantonalen WBFV. Nach aussen praktiziert sie Mietanpassungen nach Obligationenrecht (Hypozins, 40%-Teuerungsausgleich sowie die im OR nicht vorgesehene 1%-Pauschale). Existieren Schattenrechnungen, um zu überprüfen resp. zu gewährleisten, dass die OR-Mechanismen nicht zu Mieten führen, die das kostendeckende Niveau gemäss WBFV überschreiten? Wenn nein: warum nicht? Ist der Stadtrat bereit, diesfalls für Abhilfe zu sorgen? Ist er nicht auch der Meinung, es sei stossend, wenn Neumieter mit mehr als kostendeckenden Mieten Alt-Mieter mit günstigeren Mieten quersubventionieren?
5. Was für Mietanpassungen resultieren bei den Wohnsiedlungen im Zeitraum 1993–2003 bei der Berechnung gemäss WBFV (unter Einbezug der effektiven Zinskosten auf dem Anlagewert) bei einer konsequenten Überwälzung nach OR (Hypozins, 40% Teuerung zuzüglich 1%-Pauschale)?
6. Ist der Stadtrat bereit, dafür zu sorgen, dass alle städtische MieterInnen, deren Miete die Kostendeckung gemäss WBFV erreicht, per 1. Oktober 2005 eine Mietzinsreduktion erhalten, ohne dass eine Kostenpauschale geltend gemacht resp. diesbezüglich ein Vorbehalt angebracht wird? Wenn nein: warum nicht?
7. Die LV begründet die Nichtweitergabe per 1. Oktober 2005 u. a. mit Frist-Argumenten. Ist dem Stadtrat bekannt, dass lediglich die Mietenden an Fristen gebunden sind, wenn sie eine Reduktion wollen, dass der

Vermieter für die Mitteilung einer Senkung (einschliesslich Verrechnung) im Zeitpunkt frei ist, die Senkung also auch noch im Juli oder August mitteilen kann?

8. Was für Auswirkungen sind von der Erhöhung der Betriebsquote um ¼% in der WBFV zu erwarten? Wird der Stadtrat den neuen Maximalsatz für alle städtischen Wohnungen tel-quel übernehmen? Erachtet er dies als sozial wünschbar? Ist er bereit, die Anwendung des höheren Satzes auf Fälle zu beschränken, wo nachgewiesenermassen nicht genug Mittel für die Erneuerungsreserve zurückgestellt werden können?
9. Gedenkt der Stadtrat den neuen Höchstsatz auch in das städtische Mietzinsreglement zu übernehmen, das auf die freitragenden Wohnungen der städtischen Genossenschaften angewendet wird? Ist er bereit, den neuen Höchstsatz nur zuzulassen, wenn die Genossenschaft eine ungenügende Äufnung des Erneuerungs- und Amortisationsfonds konkret belegen kann?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

a) Allgemeines

Identische Fragen wurden am 22. Juni 2005 in Form einer Interpellation (GR Nr. 2005/246) gestellt. Die beantragte Dringlichkeit erreichte das notwendige Quorum jedoch nicht. Hingegen ist die vorliegende Dringliche Schriftliche Anfrage aufgrund der Anzahl Mitunterzeichnender (31) kurzfristig zu beantworten.

Aufgrund des vom Wortlaut her völlig identischen Inhalts der Fragen wird die Interpellation identisch beantwortet.

b) Interne Kalkulation (Kostenmiete)

Nach der 1986 erfolgten Einführung des neuen Rechnungsmodells (REMO) seitens des Kantons (massgebend für alle Gemeinden und Stände im Kanton Zürich) und der damit zusammenhängenden Neugliederung des städtischen Grundbesitzes beschloss der Stadtrat, bei der Festsetzung der Mietzinsen für die Vermietung von Liegenschaften des Finanzvermögens das Kostenmieteprinzip zu beachten. Nach entsprechenden Datenerhebungen und Berechnungen gab die Liegenschaftenverwaltung Mitte 1991 bei den Fiskalliegenschaften und rund zwei Jahre später bei den Wohnsiedlungen Anpassungen der Mietzinse bekannt. Schon damals beantwortete der Stadtrat verschiedene darauf Bezug nehmende Vorstösse aus dem Parlament.

Für die Festsetzung kostendeckender Mietzinse bestand damals weder eine allgemein gültige Formel noch ein taugliches Instrument. Die Problematik lag bzw. besteht darin, dass neben der einfach zu berechnenden Verzinsung des eingesetzten Kapitals, der Ermittlung der jährlichen Kosten (Gebühren, Abgaben, Verwaltung, laufender Unterhalt) auch Rückstellungen für in längeren Zeitabschnitten notwendig werdende umfassende Überholungen zu kalkulieren sind. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Berechnung solcher Rückstellungen aufgrund fehlender Erfahrungen und Auswertungen, der vielfältigen Typologien und (je nach Erstellungsperiode) unterschiedlichen Lebensdauer der Gebäudesubstanzen mit Schwierigkeiten verbunden ist.

Aufgrund von Empfehlungen von externen Fachpersonen und der Auswertung von erhobenen Daten entschied sich die Stadt im Jahre 1991 und mit einer Anpassung 1993 für folgende Kostenmieteformel:

Teil-Element	Grundlage	Ansatz
Verzinsung des von der Stadt eingesetzten Kapitals	Buchwert im Finanzvermögen	jeweiliger Hypothekarzins-Satz der ZKB für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften
Quote für die Bewirtschaftung, einschliesslich Rückstellungen	Neuversicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherung	In der Regel 3 % pro Jahr (einschliesslich einer jährlichen Einlage von 0,75 % in den Erneuerungsfonds (=Rückstellungen))
Total =		Kostendeckender Mietzins pro Jahr
<ul style="list-style-type: none"> - Der für jede Liegenschaft separat ermittelte kostendeckende Mietzins wird nach objektiven Kriterien (Aussicht, Besonnung, Ausbau, Standard usw.) auf die einzelnen Mietobjekte verteilt. - Die Quote von in der Regel 3 Prozent kann sowohl nach oben als auch nach unten (Neubauten, im Rohbau vermietete Gewerbeobjekte, Einfamilienhäuser) individuelle Anpassungen erfahren. Die LV hat (vgl. spätere Hinweise) zum Teil aufgrund nachgewiesenem Mehrbedarf mit höheren Quoten kalkuliert. 		

Mit dieser Berechnungsweise verzichtet die Stadt auf die Erzielung eines Gewinnes auf ihren Wohnliegenschaften. So werden einerseits die früher zum Teil günstig erworbenen Liegenschaften nicht den heutigen Werten entsprechend in die Berechnung übernommen und andererseits verzichtet die Stadt auf die Geltendmachung eines Zuschlages gegenüber dem massgebenden Satz der ZKB. Weiter verzichtet sie bei Wohnungen (Ausnahmen vorbehalten) auf die Geltendmachung orts- und quartierüblicher Mietzinsen (Marktmiete).

In der Folge übernahm der Kanton 1993 die von der Stadt vorgeschlagene Berechnungsweise in seine Wohnbauförderungs-Verordnung (WBFV).

Per 1. Juli 2005 erhöhten die kantonalen Behörden, wie in der Schriftlichen Anfrage erwähnt, den Quotenansatz von bisher 3 Prozent auf neu 3,25 Prozent. Der Stadtrat beabsichtigt, diesen Beschluss in das neue städtische Mietzinsreglement zu übernehmen. Die Anpassung erfolgt nicht aufgrund von höheren laufenden Kosten, sondern basiert auf einer Erhöhung der jährlichen Mindesteinlage in den Erneuerungsfonds von 0,75 Prozent auf 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes.

Aufgrund der unterschiedlichen Bezugsgrössen können die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Prozentansätze nicht addiert werden. Aus den gleichen Gründen hat eine Senkung des einen Ansatzes und die gleichzeitige Erhöhung des andern je nach Gewicht der Teilelemente unterschiedliche Auswirkungen auf den kostendeckenden Mietzins. Folgende Beispiele mögen dies illustrieren:

Beispiel 1 (kleineres Mehrfamilienhaus, günstige Anlagekosten), Berechnung vor dem 1. September 2005

Was	Grundlage Fr.	Ansatz %	Betrag
Verzinsung des eingesetzten Kapitals	1 300 000	3,25	42 250
Quote für Bewirtschaftung einschliesslich Rückstellungen	2 000 000	3	60 000
Total kostendeckender Mietzins pro Jahr			102 250

Beispiel 1 (kleineres Mehrfamilienhaus, günstige Anlagekosten), Berechnung nach dem 1. September 2005

Was	Grundlage Fr.	Ansatz %	Betrag
Verzinsung des eingesetzten Kapitals	1 300 000	3	39 000
Quote für Bewirtschaftung einschliesslich Rückstellungen	2 000 000	3,25	65 000
Total kostendeckender Mietzins pro Jahr			104 000

Beispiel 1, Veränderung: Erhöhung um Fr. 1750.-- pro Jahr oder 1,15 Prozent

Beispiel 2 (mittelgrosses Mehrfamilienhaus, höhere Anlagekosten), Berechnung vor dem 1. September 2005

Was	Grundlage Fr.	Ansatz %	Betrag
Verzinsung des eingesetzten Kapitals	5 000 000	3,25	162 500
Quote für die Bewirtschaftung, einschliesslich Rückstellungen	4 500 000	3	135 000
Total kostendeckender Mietzins pro Jahr			297 500

Beispiel 2 (mittelgrosses Mehrfamilienhaus, höhere Anlagekosten), Berechnung nach dem 1. September 2005

Was	Grundlage Fr.	Ansatz %	Betrag
Verzinsung des eingesetzten Kapitals	5 000 000	3	150 000
Quote für die Bewirtschaftung, einschliesslich Rückstellungen	4 500 000	3,25	146 250
Total kostendeckender Mietzins pro Jahr			296 250

Beispiel 2, Veränderung: Senkung um Fr. 1250.-- pro Jahr oder um 0,42 Prozent

c) Anwendungsbereich der Kostenmiete

Der Grundsatz, sich bei der Miete auf die Kostendeckung zu beschränken, wird bei den rund 6500 Wohnungen der städtischen Wohnsiedlungen (zusammengefasst im Rechnungskreis 2031) sowie bei den etwa 2650 Wohnungen in den so genannten Fiskalliegenschaften (Letztere wurden nicht selber von der Stadt erstellt, sondern im Laufe der Jahrzehnte, hauptsächlich aus planerischen Gründen, erworben, zusammengefasst im Rechnungskreis 2022) angewendet. Weiter werden kostendeckende Mieten von quartierorientierten Laden- und Gewerbeflächen erhoben (z. B. kleinere Läden oder Handwerkerräume, welche der Quartierversorgung dienen). Ebenfalls Anwendung findet die Kostenmiete bei der stadtinternen Verrechnung von Räumen des Finanzvermögens an die Immobilien-Bewirtschaftung (Hochbau-departement) für Verwaltungszwecke.

Bezüglich Lage, Grösse und/oder Ausstattung überdurchschnittliche Wohnobjekte werden ausnahmsweise nicht zu kostendeckenden, sondern zu marktorientierten Mietzinsen vermietet.

Auch zum Marktniveau vermietet werden kommerzielle gewerbliche Objekte an guten Lagen, nämlich

- Laden-, Büro- und andere Gewerbeflächen; diese sind vorwiegend in Erdgeschossen von Wohngebäuden (Fiskalliegenschaften) oder in separaten Gebäuden enthalten;
- die im Rechnungskreis 2025 zusammengefassten Gastronomiebetriebe;
- und die Parkplätze auf Parkplatzarealen sowie in den städtischen Parkhäusern (Rechnungskreis 2032).

Das Marktniveau muss auch zur Anwendung gelangen, wenn Objekte mit schwer wiegenden lage- oder sachbezogenen Nachteilen zum kostendeckenden Ansatz keine Mieter finden.

Mit den Mehrerträgen, welche aus den über der Kostendeckung liegenden Vermietungen erzielt werden können, wurden bzw. werden in der Vergangenheit nicht etwa die Wohnräume in den entsprechenden Liegenschaften verbilligt. So kann ein Ausgleich für noch nicht kostendeckende Objekte geschaffen und zusätzliche Rückstellungen für anstehende Renovationen geüfnet werden. Die Mittel verbleiben in den jeweiligen Rechnungskreisen.

d) Die Rechnungskreise

Die Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftet ihre überbauten Liegenschaften im Finanzvermögen bekanntlich in verschiedenen Rechnungskreisen. Dadurch wird Transparenz erzielt und eine Vermischung der Erträge bzw. Aufwendungen vermieden. Der Gemeinderat bewilligt jeweils jährlich auch die Voranschläge pro Rechnungskreis und nimmt die Rechnungen entsprechend ab.

Nr.	Bezeichnung	Liegen-schaften (etwa)	Objekte (etwa)	Mieten 2004 (Mio. ger.)**	Neuversicherungswert Gebäudeversicherung (Mio. ger.)	Saldo Rückstellungen Ende 2004 (Mio. ger.)	An-teil in %
2022	Wohn- und Geschäfts-liegenschaften	660	2650 W 900 G	68,1***	1396	223	16
2025	Restaurants (einschliesslich Kioske) *	76	76	10,0	184	13	7
2031	Wohnsiedlungen	53	6500	72,3***	1438***	272	19
2032	Parkhäuser*	9	3200	11,0	140	32	23

* Nicht betriebsnotwendige Überschüsse gehen an die Stadtkasse

** Zahlen gemäss Rechnung 2004

*** Differenz zu den Zahlen in der Tabelle bei Antwort auf Frage 2 vgl. dortige Bemerkung

Ab Rechnungsjahr 2006 ist vorgesehen, die kommerziell bewirtschafteten, in separaten Gebäuden befindlichen Gewerbeliegenschaften (Läden, Büros usw.) aus dem Rechnungskreis 2022 herauszulösen und in einem neuen Rechnungskreis 2027 (Gewerbe-Immobilien) zusammenzufassen. Da bei diesen Objekten, wie vorstehend dargelegt, höhere als kostendeckende Mietzinse vereinbart werden, soll wie bei den Restaurants und Parkhäusern auch eine Ablieferung der nicht betriebsnotwendigen Überschüsse an die Stadtkasse erfolgen. Bisher wurden diese Erträge, wie erwähnt, zur Äufnung der ungenügenden Rückstellungen im Rechnungskreis 2022 eingesetzt.

e) Verhältnis des Kostenmietmodells zum Mietrecht; notwendige Anwendung der entsprechenden Gesetzesbestimmungen und Begründungen (OR)

Auch wenn die Stadt, wie dargelegt, analog den gemeinnützigen Bauträgern (Genossenschaften und Stiftungen) bei Wohnungen und quartierorientierten Gewerberäumen auf die Erzielung eines Gewinnes verzichtet und ihre Mietzinse nach dem erwähnten Kostenmietprinzip festsetzt, unterliegt sie bzw. unterliegen die von ihr abgeschlossenen Mietverhältnisse (abgesehen von der nachgenannten Ausnahme) trotzdem dem ordentlichen Mietrecht (Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, OR). Dieses kennt die Kostenmiete gemäss dem von Kanton und Stadt praktizierten Modell nicht.

Dementsprechend unterliegt die Stadt auch bezüglich Mietzinsveränderungen den starren Mechanismen des Mietrechts. Sie kann sich im Gegensatz zu den gemeinnützigen Bauträgern nicht auf Abs. 3 von Art. 253b OR berufen, wonach die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht gelten, wenn die Bereitstellung von Wohnungen durch die öffentliche Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Das Erfordernis der Förderung bedingt konkrete Beiträge (ein Verzicht auf Gewinn genügt dabei nicht) und eine hoheitliche Kontrolle. In einem Entscheid stellte eine übergeordnete Instanz fest, dass die Stadt ihre Mietzinsfestlegung nicht selber kontrollieren kann. Der Kanton lehnte die Übernahme einer Kontrollfunktion auf Anfrage der Stadt ab. Ausgenommen sind lediglich diejenigen Wohnungen, welche bei der Erstellung oder Renovation durch Beiträge des Kantons mitgefördert wurden; bei diesen Objekten erfolgt die Mietzinskontrolle durch den Kanton.

Konkret bedeutet dies, dass die Stadt Veränderungen, welche sich aus dem geschilderten Kostenmietmodell ergeben (Erhöhungen oder Senkungen des Verzinsungssatzs und/oder der Quote und oder der Neuversicherungswerte der Gebäudeversicherung), nicht individuell berechnen und den einzelnen Liegenschaften belasten oder gutschreiben kann. Vielmehr muss sie sich nach aussen gegenüber der Mieterschaft und in Streitfällen gegenüber der Schlichtungsbehörde und dem Mietgericht auf die vom Mietrecht zugelassenen Ansätze und Gründe stützen. Das heisst, dass die Stadt bei Veränderungen des Hypothekarzinssatzes ungeachtet der konkreten, pro Liegenschaft anfallenden Mehr- oder Minderaufwendungen die Mietzinse nach den Ansätzen des Mietrechts (Art. 13 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG) anpasst.

Neben den Vorgaben für Mietzinsveränderungen bei Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinsfusses erlaubt das geltende Mietrecht auch, die Mieten periodisch im Umfang von 40 Prozent der Teuerung zu erhöhen (so genannter Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital, wobei der Gesetzgeber von der hypothetischen Annahme ausging, ein Eigentümer finanziere seine Liegenschaft mit 60 Prozent Fremd- und 40 Prozent Eigenkapital). Weiter können (abgesehen von Mietzinserhöhungen im Rahmen von wertvermehrenden baulichen Massnahmen) so genannte Kostensteigerungen geltend gemacht werden. Bezüglich dem letzten Faktor lassen im Kanton Zürich die zuständigen Stellen bis heute in der Regel die Geltendmachung einer jährlichen pauschalen Erhöhung der Mietzinse um 1 Prozent zu.

Die von der Stadt jeweils auch vorgenommenen Erhöhungen der Mietzinse um 40 Prozent der Teuerung sowie die pauschale Geltendmachung von Kostensteigerungen widersprechen

an und für sich dem Grundsatz der reinen Kostenmiete. Um aber, wenn sich die eigenen Berechnungsgrundlagen erhöhen (so wie aktuell die Einlagen in den Erneuerungsfonds und damit die Bewirtschaftungsquote oder periodisch aufgrund einer Neueinschätzung der Gebäudeversicherung die Gebäudeversicherungswerte), für solche Situationen gewappnet zu sein, macht die Stadt von den vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Erhöhungsmöglichkeiten (quasi vorausschauend) vollständig Gebrauch. Sie kann nämlich, wenn sich ihre Berechnungsgrundlagen nach dem eigenen Kostenmietemodell verändern, deswegen nicht eine Mietzinskorrektur vornehmen. Wie erwähnt, lässt das geltende Mietrecht nur seine eigenen Erhöhungsgründe zu.

f) Praxis der Stadt bei Hypothekarzinsveränderungen

Seit Einführung der Kostenmiete hat die Stadt Zürich bei Veränderungen des Hypothekarzinsfusses konsequent auch die Mietzinse entsprechend korrigiert. So wurden in den vergangenen Jahren alle Senkungen des massgebenden Satzes der ZKB an die Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungen weitergegeben. Von den Senkungen ausgenommen wurden jeweils noch nicht kostendeckende Vermietungen.

Auch von der jüngsten per 1. September 2005 erfolgten Senkung werden die Bewohnerinnen und Bewohner von städtischem Wohnraum profitieren, indem die Mietzinsberechnung, wenn auch (in der Mehrzahl von Fällen) unter Verrechnung der mietrechtlich möglichen Erhöhungsfaktoren, auf eine aktuelle Basis gestellt wird. Dass deshalb aufgrund der Verrechnungsmöglichkeiten weitgehend eine so genannte „Nullrunde“ entsteht, ist darauf zurückzuführen, dass die Stadt die Erhöhungsfaktoren in den vergangenen zwei Jahren freiwillig nicht umgehend in eine Mietzinserhöhung umsetzte. Aus Sicht der Liegenschaftenverwaltung ist es sowohl für die Mieterschaft als auch für die Vermieter von grossem Vorteil, wenn die Mietzinse für eine möglichst lange Zeit stabil bleiben und nicht alle paar Monate eine Veränderung nach oben oder unten erfahren. Korrekturen haben für alle Beteiligten (unabhängig von der Summe) einen nicht zu unterschätzenden administrativen Aufwand zur Folge (viele Mieterinnen und Mieter zahlen ihre Miete per Dauerauftrag).

g) 1-Prozent-Pauschale für Kostensteigerungen

In der Anfrage ist erwähnt, dass die jährliche Kostensteigerungspauschale von 1 Prozent umstritten ist. Tatsache ist, dass die Schlichtungsbehörde und das Mietgericht Zürich in den vergangenen Jahren eine solche, obwohl sie im Gesetz nicht formell abgestützt ist, aus praktischen Gründen zugelassen haben. Dementsprechend wird die Pauschale von den Vermietern im Wirtschaftsraum Zürich konsequent angewendet, auch wenn der Mieterverband deren Rechtmässigkeit und Höhe in Frage stellt.

Die Liegenschaftenverwaltung sieht keine Veranlassung, von der Empfehlung der Zürcher Immobilienfachverbände abzuweichen. Eine pauschale Erhöhung macht für alle Beteiligten (Mieter, Vermieter, Schlichtungsbehörde) Sinn; der Aufwand für Einzelnachweise wäre unverhältnismässig.

Auch wenn die laufenden Kosten stagnieren oder sich im Einzelfall sogar zurückbilden, muss bei der Beurteilung der korrekten Höhe einer Pauschale eine Betrachtung über mehrere Jahre erfolgen. In früheren Jahren mit stärkeren Kostenentwicklungen reichte die 1-Prozent-Erhöhung nicht aus.

Es ist zudem nicht so, dass mit der pauschalen Erhöhung um 1 Prozent nur der Entwicklung der laufenden Kosten Rechnung getragen werden soll. Zu berücksichtigen sind auch die übrigen vom Vermieter laufend zu tragenden Aufwendungen, insbesondere die Vermieterrisiken (Leerstände, Mietzinsausstände) und die schon mehrfach erwähnten Rückstellungen für in grösseren Zeitabschnitten notwendigen Renovationen. Dass bezüglich der letztgenannten Komponente ein Mehrbedarf besteht, unterstreicht die vom Kanton vorgegebene Erhöhung der Bewirtschaftungsquote für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Es ist anzunehmen, dass die kantonalen Fachstellen diese Anpassung nicht ohne Beurteilung des Bedarfes erlassen haben.

In der Anfrage ist erwähnt, die städtische Stiftung PWG verzichte aufgrund ihres guten Geschäftsganges auf die pauschale 1-prozentige Erhöhung. Die Liegenschaftenverwaltung kennt die Details der Rechnung der PWG nicht. Hinzuweisen ist aber, dass die PWG dank ihres Stiftungskapitals über eine andere Finanzierungsgrundlage verfügt. Weiter ist sie im Gegensatz zu dem von der Liegenschaftenverwaltung zu betreuenden städtischen Grundbesitz nicht im gleichen Ausmass mit einem Nachholbedarf bezüglich Unterhalt und Renovationen und mit noch nicht kostendeckenden Mietzinsen konfrontiert.

Im Übrigen, und das spricht auch für die Beibehaltung der 1-prozentigen Pauschale, rechnet die Liegenschaftenverwaltung bei Wohnungen in der Regel lediglich die Aufwendungen für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung und Kabelfernsehen als Nebenkosten ab. Die von andern Vermietern vermehrt praktizierte Ausscheidung von weiteren Positionen aus dem Nettomietzins und aus der Abrechnung als Nebenkosten wurde bisher von der Stadt nicht übernommen. Die Vermieterfachverbände und die Schlichtungsbehörde berücksichtigen bei ihren Empfehlungen und Beurteilungen diesen Umstand.

Eine Reduktion der Pauschale auf ein halbes Prozent wird die Liegenschaftenverwaltung in der Regel bei Einfamilienhäusern und bei gewerblichen Mietobjekten vornehmen, da bei solchen Vermietungen den Mietern mehr Aufwendungen nach effektivem Verbrauch über die Nebenkosten oder separat verrechnet werden.

h) Aktuelle Quotenerhöhung von 3 auf 3,25 Prozent

Insbesondere jetzt zeigt sich, dass sich die Vorgehensweise der Liegenschaftenverwaltung bewährt. Wie vorstehend dargelegt, erhöhte der Kanton die jährliche Bewirtschaftungsquote (massgebend ist der Neuwert der Gebäudeversicherung) per 1. Juli 2005 von 3 auf 3,25 Prozent. Je nach dem Verhältnis der Höhe des Gebäudeversicherungs- und Buchwertes resultiert daraus bei allen Liegenschaften eine unterschiedliche prozentuale Erhöhung des kostendeckenden Mietzinses (vgl. Beispiele gemäss lit. b) vorne).

Hätte die Stadt nun in den vorangegangenen Jahren nicht die mietrechtlichen Möglichkeiten für Mietzinserhöhungen konsequent „auf Vorrat“ ausgenutzt, müsste sie heute eine Unterdeckung bei ihrer Kostenmiete in Kauf nehmen, da die Quotenerhöhung, wie erwähnt, gemäss Mietrecht nicht als Grund für eine Mietzinserhöhung zugelassen ist.

Es trifft zwar zu, dass in den letzten Jahren die laufenden Bewirtschaftungskosten insgesamt nicht markant angestiegen sind. Teilweise haben sich einzelne Kostenkomponenten sogar zurückgebildet. Die Quotenerhöhung begründet sich aber nicht mit der laufenden Kostenentwicklung, sondern mit der Notwendigkeit, für die langfristige Substanzerhaltung zusätzliche Rückstellungen zu tätigen. Mit der Erhöhung der Quote hat der Kanton gleichzeitig eine erhöhte Einlage in den Erneuerungsfonds (von bisher 0,75 Prozent auf neu 1 Prozent) festgesetzt.

Die Quote von bisher 3 und neu 3,25 Prozent findet einheitlich für alle Wohnliegenschaften Anwendung. In diversen Fällen wurde bisher von der Liegenschaftenverwaltung aufgrund des Bedarfs eine höhere Quote berechnet; der entsprechende Zuschlag soll, basierend auf dem neuen Satz von 3,25 Prozent, beibehalten werden.

i) Rückstellungen

Für eine langfristige Bewirtschaftung eines grossen Liegenschaften-bestandes sind ausreichende Rückstellungen notwendig. Nur so kann die Substanzerhaltung des städtischen Wohnungsbestandes ohne (abgesehen von den ordentlichen Subventionen gemäss den bisherigen, pendenten und künftigen Wohnbauaktionen) zusätzliche Mittel der öffentlichen Hand gewährleistet werden.

Über die notwendige Höhe von Rückstellungen sind keine generellen Aussagen möglich. Dies hängt stark von der Gebäudetypologie und der Erstellungszeit ab. Genügende Rückstellungen sind aber insbesondere im Interesse der Mieter, da bei deren Fehlen die Stadt vermehrt die mietrechtlichen Möglichkeiten für die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen (zulässig sind 50 bis 70 Prozent) ausreizen muss. Umgekehrt kann die Stadt, wo

die Rückstellungen genügend hoch sind, die Mietzinsaufschläge im Zusammenhang mit Renovationen wie eine gemeinnützige Genossenschaft tiefer als mietrechtlich erlaubt ansetzen.

Ideal ist, wenn die aktuellen Mieterinnen und Mieter während ihrer Mietdauer mit ihrem Mietzins auch die Rückstellungen für den Substanzverzehr der von ihnen bewohnten Wohnung finanzieren. Andernfalls werden die Aufwendungen auf die nächste Mietergeneration oder auf die Stadt als Liegenschafteneigentümerin verschoben.

Die vorne im Abschnitt lit. d) aufgeführte Tabelle zeigt die per Ende 2004 bestehenden Rückstellungen. Auch wenn die Summen für sich allein betrachtet als hoch erscheinen, sind sie bezogen auf die einzelnen Wohnungen und die übrigen zu unterhaltenden Bauteile und Räume (Unterniveaugaragen, Umgebung usw.) im Durchschnitt noch nicht genügend. Dies ist eine Folge früherer ungenügender Mietzinse.

k) Kostenmietedeckungsgrad

Anlässlich der Einführung des Kostenmietemodells in den Jahren 1991 bzw. 1993 konnte die Stadt bei laufenden Mietverhältnissen die notwendigen Anpassungen nicht bzw. nicht vollständig vornehmen. Obwohl die Stadt damals die Erhöhungen je nach Summe staffelte und auch auf Härtefälle einging, wehrten sich zahlreiche Mieterinnen und Mieter. Ein bis vor Bundesgericht geführter Pilotprozess zeigte, dass die Stadt im Rahmen des aktuellen Mietrechts ihr Kostenmietemodell nicht als Erhöhungsgrund anführen kann; die Rechtsprechung verwies die Stadt auf die im OR aufgeführten Möglichkeiten.

Daraus ergab sich, dass bei nicht kostendeckenden Objekten die korrekten Mietzinsansätze jeweils nur beim Abschluss von neuen Mietverträgen verrechnet werden konnten. Dadurch kann sich bis heute die Situation ergeben, dass so genannte langjährige „Altmietler“ gegenüber neuen Mietern für ein identisches oder ähnliches Objekt einen geringeren Betrag leisten.

Es ist aber nicht so, dass die Stadt als Kompensation von neuen Wohnungsmietern durchwegs einen höheren als den notwendigen Mietzins verlangt. Als Ausgleich diente bei den Fiskalliegenschaften vielmehr die erwähnte Möglichkeit, von der Mieterschaft von kommerziellen und gut gelegenen Gewerbeobjekten einen über der Kostendeckung liegenden Mietzins zu verlangen. Dadurch kann die Stadt trotz der zum Teil immer noch fehlenden Kostendeckung einzelner Objekte (langjährige Mietverhältnisse) die jährlich notwendigen Rückstellungen weitgehend erwirtschaften und fehlende Einlagen aus früheren Jahren kompensieren.

Eine „Quersubventionierung“ von kostendeckenden Wohnsiedlungen oder solchen mit einer Überdeckung (vgl. Antwort zu Frage 1 hinten) zu noch nicht kostendeckenden Wohnsiedlungen erfolgt nicht. Bei den noch nicht kostendeckenden Wohnsiedlungen wird der notwendige Mietzins immer im Rahmen von Mieterwechseln sowie bei Neuvermietungen nach Renovationen festgesetzt.

l) Nachkalkulation

Aufgrund der Situation, dass die Stadt einerseits gegen aussen mit den mietrechtlich möglichen Ansätzen operiert und intern das dargestellte Kostenmietemodell verfolgt, drängt sich die Frage nach periodischen Nachkalkulationen auf. An und für sich wären solche Überprüfungen der Kostendeckung periodisch über einen grösseren Liegenschaftenbestand (Fiskalwohnungen, Wohnungen in den Wohnsiedlungen) möglich.

Eine im Zusammenhang mit der vorliegenden Anfrage kurzfristig erfolgte Nachkalkulation über jede einzelne Liegenschaft ergab das in der Antwort zu Frage 1 wiedergegebene Bild.

Bei den abgebildeten Angaben mit der Darstellung von Jahreszahlen gilt es aber verschiedene Umstände zu berücksichtigen, welche solche Berechnungen über einen grösseren Bestand und die Aussagekraft verfälschen. Zu nennen sind:

- Veränderungen im Liegenschaftenbestand während des Jahres (Zu- und Weggänge)
- noch nicht verbuchte wertvermehrnde bauliche Veränderungen (haben eine Erhöhung des Buchwertes und damit des Verzinsungsaufwandes zur Folge)

- ausstehende Anpassungen der Gebäudeversicherungswerte (Neueinschätzungen erfolgen erst einige Zeit nach Abschluss der Bauarbeiten)
- periodische Mietzinsveränderungen innerhalb eines Kalenderjahres im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen, wie
 - Erhöhungen
 - Reduktionen wegen Immissionen
 - Leerstände (z. B. wegen Veränderung der Grundrisse)

Eine genaue Gegenüberstellung der Aufwände und Erträge sowie eine weitergehende Detaillierung auf die einzelnen Wohnungen ist weder sinnvoll noch möglich. Bei der erstmaligen Festlegung der kostendeckenden Mietzinse pro Liegenschaft wurde zwar, wie vorne in Abschnitt b) dargelegt, die kostendeckende Summe nach objektiven Kriterien (Aussicht, Besonnung, Ausbau, Standard usw.) auf die einzelnen Mietobjekte verteilt. Im Laufe der Jahre erfolgten aber (oft auf Wunsch der Mieterschaft) individuelle Veränderungen einzelner Wohnungen (Ausbauten und Verbesserungen, Grundrissanpassungen usw.), welche eine Anpassung des Mietzinses zur Folge hatten. Die Mietzinsverteilungsschlüssel wurden dabei nicht weiter nachgeführt. Eine Aufschlüsselung der Kalkulationsgrundlagen (Buch- und Gebäudeversicherungswert) auf die einzelnen Wohnungen ist nicht praktikabel und würde Nebenräume, Garagen, Parkplätze usw. ausser Acht lassen.

Eine Nach- bzw. Neukalkulation erfolgt dafür in jedem Fall bei umfassenden baulichen Massnahmen, indem die entsprechenden Mietzinsaufschläge nur soweit vorgenommen werden, wie sie zur künftigen Kostendeckung nach Abschluss der Renovations- und Umbauarbeiten notwendig sind. Allfällige vorgängig vorhandene Überdeckungen werden so periodisch eliminiert.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die über eine aktuelle Kostendeckung hinausgehenden Mittel den Liegenschaften nicht entzogen werden; sie verbleiben in den erwähnten Rechenkreisen der Wohnliegenschaften, aus welchen keine Abschöpfungen erfolgen.

Zu Frage 1: Wie in Abschnitt I) vorstehend erwähnt, ist eine Auswertung nicht für jede einzelne Wohnung, sondern pro Liegenschaft oder Wohnsiedlung möglich. Eine Auswertung mit den Mietzinseinnahmen 2004 und den massgebenden Werten per 31. Dezember 2004 ergab folgende Resultate:

Liegenschaften	Wohnsiedlungen	Fiskalliegenschaften		
		2022 bisher (Wohnen und Gewerbe)	2022 neu (Wohnen)	2027 neu (Gewerbe)
Rechnungskreis	RK 2031			
Anzahl Liegenschaften bzw. Siedlungen (*ohne Bernerstrasse/Werdwies) mit Anzahl Wohnungen	52 * 6337	660	573	87

**Situation alt = Hyposatz 3,25 Prozent, Quote 3 Prozent
(teilweise höher, bei Gewerbe usw. 2,5 Prozent)**

Kostendeckung erreicht ¹⁾	1941 W oder 30,6 %	86 Lieg. oder 13 %	81	5
Kostendeckung überschritten ²⁾	3024 W oder 47,7 %	309 Lieg. oder 47 %	244	65
Kostendeckung unterschritten ³⁾	1372 W oder 21,7 %	265 Lieg. oder 40 %	248	17 ⁴⁾

**Situation neu = Hyposatz 3 Prozent, Quote 3,25 Prozent
(teilweise höher, bei Gewerbe usw. 2,75 Prozent)**

Kostendeckung erreicht ¹⁾	2111 W oder 33,3 %	88 oder 13 %	78	10
Kostendeckung überschritten ²⁾	2347 W oder 37 %	272 oder 41 %	214	58
Kostendeckung unterschritten ³⁾	1879 W oder 29,7 %	300 oder 46 %	281	19 ⁴⁾

- 1) Abweichungen plus/minus 3 Prozent liegen in der Toleranz
- 2) Gründe für Fälle mit Überdeckung
 - a) Kommerziell vermietete Gewerbe-Immobilien und Erdgeschoss-Nutzungen
 - b) Nach wertvermehrenden Investitionen noch nicht angepasste Gebäudeversicherungswerte und/oder noch nicht definitiv verbuchte Investitionen (pendente Bauabrechnungen)
 - c) Objekte mit ungenügenden Rückstellungen, bei welchen die LV ebenfalls eine Erhöhung der Quote in Erwägung zieht, was wegen höherem Soll-Mietzins die Überdeckung eliminiert
 - d) Andere Nebeneinnahmen (z. B. offene Parkplätze, Werbung usw.)
- 3) Gründe für Fälle mit Unterdeckung; vorgesehene Massnahmen
 - a) Langjährige Mietverhältnisse; an und für sich notwendige Mietzinserhöhungen sind mietrechtlich nicht möglich
 - b) Beim Fiskalbereich zum Teil aufwändige Denkmalpflege-Bausubstanz (ergibt hohe Gebäudeversicherungswerte)
 - c) Bei den noch nicht kostendeckenden Wohnsiedlungen wird der notwendige Mietzins immer im Rahmen von Mieterwechseln sowie bei Neuvermietungen nach Renovationen festgesetzt. Eine Quersubventionierung“ von kostendeckenden Wohnsiedlungen oder solchen mit einer Überdeckung (vgl. Antwort zu Frage 1 hinten) ist nicht zulässig
- 4) Gründe für Fälle mit Unterdeckung bei den kommerziellen Gewerbe-Immobilien:
 - a) Bei den tatsächlichen Vermietungen haben einzelne Mieter je nach vertraglichen Vereinbarungen weitergehende Lasten übernommen, wodurch sich eine tiefere Quote aufdrängen und eine Kostendeckung oder ein Überschuss ergeben würde
 - b) Vereinbarte künftige Staffelmietzinserhöhungen bei den Einnahmen 2004 noch nicht berücksichtigt

Zu Frage 2:

Liegenschaften	Wohnsiedlungen	Fiskalliegenschaften		
		Rechnungskreis ¹⁾	2022 neu (Wohnen)	2027 neu (Gewerbe)
Buchwert per Ende 2004	760 700 000	670 700 000	461 600 000	209 100 000
Gebäudeversicherungswert per Ende 2004	1 448 000 000	1 396 100 000	972 600 000	423 500 000

**Situation alt = Hyposatz 3,25 Prozent, Quote 3 Prozent
(teilweise höher, bei Gewerbe usw. 2,5 Prozent)**

Soll-Miete gemäss Kostenmieteformel	70 210 000	61 600 000	44 200 000	17 400 000
Effektive Mietzinseinnahmen 2004	70 440 000	66 900 000	43 000 000	23 900 000
Über- (+) oder	+ 230 000	+ 5 300 000	- 1 200 000	6 500 000

Unterdeckung (-)				
In Prozent	+ 0,3 %	+ 8,6 %	- 2,8 %	+ 37,4 %
Erläuterungen	2) / 3) / 4)	2)	4)	5)

**Situation neu = Hypozinsatz 3 Prozent, Quote 3,25 Prozent
(teilweise höher, bei Gewerbe usw. 2,75 Prozent)**

Soll-Miete gemäss Kostenmieteformel	71 960 000	63 400 000	45 500 000	17 900 000
Effektive Mietzinseinnahmen 2004	70 440 000	66 900 000	43 000 000	23 900 000
Über- (+) oder Unterdeckung (-)	- 1 520 000	+ 3 500 000	- 2 500 000	6 000 000
In Prozent	- 2,1	+ 5,5	- 5,5	+ 33,5
Erläuterungen	2) / 3) / 4)	2)	4)	5)

1) Zahlen gerundet auf Fr. 100 000.--

2) Begründung für Differenz zu Zahlen gemäss Rechnung und Geschäftsbericht der LV, vgl. auch lit. d vorn:

- a) Mieten von Nebenobjekten nicht eingerechnet (z. B. interne Verrechnungen, Werbeflächen usw.)
- b) Pauschalen für Waschmaschinen und Treppenhausreinigung nicht eingerechnet
- c) Mindererträge im Zusammenhang mit Bauvorhaben
- d) nicht periodische Zahlungen eliminiert

3) Differenzierte Quoten bei Wohnsiedlungen berücksichtigt

4) Gründe für Fälle mit Unterdeckung

- a) Langjährige Mietverhältnisse; an und für sich notwendige Mietzinserhöhungen sind mietrechtlich nicht möglich
- b) Beim Fiskalbereich zum Teil aufwändige Denkmalpflege-Bausubstanz (ergibt hohe Gebäudeversicherungswerte)

5) Kommerziell vermietete Gewerbeimmobilien

Zu Frage 3: Die gemäss Anfrage umstrittene Kostensteigerungspauschale von 1 Prozent ist nicht eine Erfindung eines „Vermieterkartells“, sondern wurde als Praxis von den Zürcher Schlichtungsbehörden und Mietgerichten gebildet. Immerhin sind die Vertreter der Mieterschaft auch in der Schlichtungsbehörde vertreten. Tatsache ist auch, dass die Vermieterfachverbände die 1-Prozent-Pauschale befürworten, ausser bei Mietverhältnissen mit einem hohen Anteil an nicht im Mietzins enthaltenen Nebenkosten.

Die Liegenschaftenverwaltung hält sich üblicherweise korrekt an die Praxis der genannten Gerichtsinstanzen und zieht auch die Empfehlungen von Fachverbänden in ihre Beurteilung mit ein. Sie hat aufgrund der dargelegten Notwendigkeit selber keine Veranlassung, von dieser abzuweichen. Selbstverständlich wird die Stadt die Pauschale anpassen, wenn sich diesbezüglich eine neue Praxis herausbilden sollte.

Im Zusammenhang mit der aufgrund der veränderten Grundlagen (neuer Hypozins, neue Quote) angestellten Neuberechnung der kostendeckenden Mietzinse kam die Liegenschaftenverwaltung zum Resultat, dass sie bei 10 Wohnsiedlungen mit knapp 1100 Wohnungen auf die Geltendmachung der Kostensteigerungspauschale und dem Teuerungsanteil für zwei Jahre verzichten kann. Bei diesen Objekten wird (sofern bei den einzelnen Wohnungen die Kostendeckung gegeben ist) somit die Hypothekarzinssenkung netto, d. h. ohne Verrechnung, vorgenommen. Berücksichtigt wurden bei dieser Festlegung der positive Stand der Kostendeckung und die genügende Höhe der Rückstellungen.

Zu Frage 4: Vgl. Ausführungen im Abschnitt k) und l) vorne.

Zu Frage 5: Gefragt ist ein Vergleich der möglichen Mietzinsveränderungen gemäss den Bestimmungen des OR (vgl. lit. e) vorne) bzw. den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss Wohnbauförderungs-Verordnung (WBF-VO, vgl. lit. b) vorne) bezüglich den Wohnsiedlungen.

Der Vergleich soll sich auf die Periode 1993 bis 2003 beziehen. Da wie vorstehend verschiedentlich ausgeführt im laufenden Jahr bei der WBF-VO eine markante Änderung (Erhöhung der Quote um ¼ Prozent) erfolgte, wird nachstehend der Vergleich bis und mit 2005 ausgedehnt (Stichtag je 31. Dezember).

Damit ein Vergleich Sinn macht, müssen die identischen Bezugsgrössen (Liegenschaftensbestand bzw. deren Buch- und Versicherungsbasiswert) aus dem Jahre 1993 für die Folgejahre weiterverwendet werden. Dadurch sind aber alle in der Zwischenzeit eingetretenen Mutationen (Zu- und Weggänge bei den Buchwerten, Erhöhungen oder Reduktionen der Gebäudeversicherungsneuwerte) nicht berücksichtigt. Das heisst aber auch, dass die dargestellten Resultate ab 1994 nicht mit den tatsächlichen Zahlen übereinstimmen.

Sodann kann der gewünschte Vergleich der Mietzinsveränderungen nur über die gemäss Kostenmietemodell maximal mögliche Mietzinssumme ermittelt werden; die tatsächlichen Mietzinse weichen davon ab.

Demgegenüber kann die nach den Bestimmungen des Mietrechts (OR) mögliche Mietzinveränderung abstrakt berechnet werden; sie basiert nach der so genannten relativen Methode auf den Schwankungen des Hypothekarzinsatzes, der „Kaufkraftsicherung“ (40 Prozent der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise) und der Kostensteigerungen (1-Prozent-Pauschale).

Berechnungsgrundlagen (gerundet)		WBF-VO	Mietrecht (OR)
Buchwert der Wohnsiedlungen	1993 (für Folgejahre bis 2005 unverändert übernommen)	Fr. 602 675 000	
Neuversicherungswert der Gebäudeversicherung	1993 (Teuerungsfaktor 880 %)	Fr. 1 313 201 000	
	2003 (Teuerungsfaktor 900 %)	Fr. 1 343 047 000	
	2005 (Teuerungsfaktor 900 %)	Fr. 1 343 047 000	
Betriebsquote	1993 bis 30. Juni 2005	3 %	
	ab 1. Juli 2005	3,25 %	
Hypothekarzinsatz	Ende 1993	6 %	6 %
	Ende 2003	3,25 %	3,25 %
	Ende 2005 (voraussichtlich)	3 %	3 %
Landesindex	31. Dezember 1993		100,4 Punkte
	31. Dezember 2003		109,1 Punkte

Berechnungsgrundlagen (gerundet)		WBF-VO	Mietrecht (OR)
	31. Dezember 2005 (geschätzt)		111,1 Punkte
Kostensteigerungen			1 % pro Jahr

Ergebnisse	WBF-VO	Mietrecht (OR)	Differenz
Mögliche Mietzinsveränderung zwischen Ende 1993 bis Ende 2003	- 20,75 %	- 10,20 %	- 10,55 %
Mögliche Mietzinsveränderung zwischen Ende 1993 bis Ende 2005	- 18,30 %	- 9,61 %	- 8,69 %

Je nach Vergleichsperiode fällt somit der Unterschied zwischen den beiden Modellen unterschiedlich aus. Mit der Erhöhung der Betriebsquote per 1. Juli 2005 nähern sich die Resultate an.

Bei den einzelnen Wohnsiedlungen präsentieren sich die Resultate wie in lit. b) vorne ausgeführt je nach Verhältnis zwischen Buch- und Versicherungswert unterschiedlich.

Der Landesindex der Konsumentenpreise verzeichnete in den Vergleichsperioden 1993 bis 2003 einen Anstieg von 8,7 Prozent und 1993 bis 2005 einen solchen von 10,7 Prozent.

Die Unterschiede zwischen den beiden Modellen dürfen zudem nicht für sich allein gewertet werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Stadt bei umfassenden Renovationen bzw. bei der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen aufgrund der eingangs dargelegten Kostenmietegrundsätze (vgl. lit. b) vorne) den Mehrmietzins im Vergleich zu den mietrechtlichen Bestimmungen um (aufgrund von Erfahrungswerten) rund einen Drittel tiefer ansetzt. Das Mietrecht erlaubt bei umfassenden Renovationen wertvermehrende Anteile von in der Regel 50 bis 70 Prozent der Investitionssumme, welche dann mit einem die Verzinsung, Amortisation und Bewirtschaftung enthaltenden Gesamtansatz (z. B. 6,875 Prozent) auf die Mietzinse überwälzt werden. Beim Kostenmietemodell wird hingegen die Bewirtschaftungsquote von 3 bzw. neu 3,25 Prozent lediglich von der allenfalls geringfügig erhöhten Gebäudeversicherungssumme erhoben.

Zu Frage 6: Nein, vgl. Ausführungen in den Vorbemerkungen. Ausgenommen sind die in Absatz 3 bei der Antwort zu Frage 3 erwähnten knapp 1100 Wohnungen, wo die Hypothekarzinsenkung aus den dargelegten Gründen netto, d. h. ohne Verrechnung, an die Mieterschaft weitergegeben werden kann.

Zu Frage 7: Mietzinsreduktionen sind seitens der Vermieter tatsächlich nicht an Fristen gebunden, sogar auch dann, wenn die Reduktion infolge einer Hypothekarzinsenkung durch Verrechnung geschmälert wird.

Nach Aussagen von Mietrechtsexperten ist es jedoch ratsam, die Mietzinsänderung mit Verrechnung mit dem so genannten amtlichen Formular der betroffenen Mieterschaft mitzuteilen, unter Wahrung der notwendigen Fristen. Nur so ist sichergestellt, dass bei einer späteren mietrechtlichen Beurteilung die verrechneten Erhöhungsfaktoren (40 Prozent Teuerung, 1-prozentige Kostensteigerungspauschale) als rechtskräftige Basis gelten.

Die Liegenschaftenverwaltung wird deshalb voraussichtlich die Mietzinsänderungsanzeige erst auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin hin (31. März 2006) versenden. Der Versand muss spätestens Anfang Dezember 2005 erfolgen. Dadurch können allfällige bis zu diesem Zeitpunkt neu eingetretene Veränderungen der Berechnungsgrundlagen mit berücksichtigt werden.

Eine sofortige Senkung auf den 1. Oktober 2005 und dann im Dezember wieder eine Erhöhung auf den 1. April 2006 würde nach Einschätzung der Liegenschaftenverwaltung für alle Betroffenen einen grossen Zusatzaufwand verursachen und Unverständnis hervorrufen.

Bei den knapp 1100 Wohnungen, wo bei Kostendeckung die Hypothekarzinsenkung ohne Verrechnung vorgenommen wird, erfolgt die Senkung noch in diesem Jahr.

Zu Frage 8: Wie in den Vorbemerkungen anhand von Beispielen dargelegt, hat die Erhöhung der Betriebsquote je nach Anteil der Teilelemente gemäss Kostenmietekalkulation unterschiedlich hohe Auswirkungen auf die Mietzinse der einzelnen Liegenschaften. Im Durchschnitt resultieren anhand der in der Tabelle zu Frage 2 genannten Gebäudeversicherungswerte bei einer Anpassung der Quote um $\frac{1}{4}$ Prozent folgende kalkulatorische Erhöhungen:

Bereich	Gebäudeversicherungswert	Erhöhung	Mieten 2004	Erhöhung in %
Fiskalliegenschaften	1 396 100 000	3 490 250	66 900 000	5,2
Wohnsiedlungen	1 448 000 000	3 620 000	70 440 000	5,1

Eine konkrete Überwälzung auf die Mietzinse ist aber nicht mehr nötig, da, wie in den Vorbemerkungen ausgeführt, die Mietzinse in den vergangenen Jahren sukzessive durch die mietrechtlichen Möglichkeiten (40 Prozent Teuerung, Kostensteigerungspauschale) angehoben wurden bzw. die notwendige Anpassung im aktuellen bzw. im künftigen Mietzins enthalten ist.

Ausgenommen sind die vom Kanton subventionierten Wohnungen (1655), bei welchen die Mietzinsfestsetzung durch die kantonalen Behörden kontrolliert wird. Bei diesen waren die genannten Erhöhungen nach OR nicht möglich. Dementsprechend müssen nun hier die Anpassungen im Rahmen der nächsten Mietzinsmitteilung erfolgen.

Die Liegenschaftenverwaltung wird die neuen Ansätze bzw. die Erhöhung der Quote um $\frac{1}{4}$ Prozent (abgesehen von den vorstehend schon mehrfach erwähnten Ausnahmen) einheitlich anwenden. Dies ist im Hinblick auf die langfristige Substanzerhaltung des städtischen Wohnungsbestandes auch aus sozialer Sicht angezeigt. Andernfalls würden die künftigen Unterhalts- und Renovationslasten nur auf spätere Mietergenerationen abgeschoben.

Im Übrigen erfolgte die Quotenerhöhung seitens des Kantons, wie erwähnt, wegen der Anforderung, künftig höhere Einlagen in die Rückstellungen für umfassende Renovationen zu tätigen. Der aktuelle Bestand der Erneuerungsreserve ist aus Sicht der Liegenschaftenverwaltung noch nicht überdotiert.

Zu Frage 9: Der Stadtrat gedenkt, den neuen kantonalen Maximalsatz für die Betriebsquote auch in das städtische Mietzinsreglement zu übernehmen. Ebenso soll als Korrelat dazu die von der Wohnbauförderungsverordnung neu vorgeschriebene höhere Einlage in den Erneuerungsfonds (jährlich mindestens 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes statt 0,75 Prozent) im Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützen Wohnbauträger (StRB Nr. 1743/2003) entsprechend übernommen werden.

Die dem kantonalen und städtischen Wohnbauförderungsrecht unterstellten Genossenschaften sind zu den genannten höheren Einlagen verpflichtet. Damit rechtfertigt sich, die höhere Quote entsprechend der bisherigen Regelung ohne konkreten Kostennachweis zuzulassen. Sollte eine dem städtischen Rechnungs- und Mietzinsreglement unterstellte Genossenschaft aufgrund bereits vorhandener hoher Rückstellungen für eine gewisse Zeit weniger als 1 Prozent in den Erneuerungsfonds einlegen wollen, hat sie diesbezüglich eine Ausnahmegewilligung des Finanzdepartements einzuholen (Art. 28 Rechnungsreglement). Bei diesen Fällen wird konkret zu prüfen sein, ob aufgrund dieser Situation die Ausschöpfung der neuen Maximalbetriebsquote nicht gerechtfertigt erscheint. Der vom Fragesteller vorgeschlagene umgekehrte Weg, nämlich, dass die Genossenschaften in jedem Falle nachweisen müssen, dass sie die höheren Rückstellungen bzw. die damit verbundene Betriebsquotenerhöhung

brauchen, erscheint insofern nicht praktikabel, als zum einen die höheren Erneuerungsfondseinlagen und damit entsprechende höhere Aufwendungen von den kantonalen und städtischen Vorschriften ja, wie gesagt, ausdrücklich vorgeschrieben werden, und zum andern diejenigen Genossenschaften, welche einen so hohen Erneuerungsfondsbestand haben, dass sie - für eine gewisse Zeit - auch geringere Rückstellungen tätigen können, klar in der Minderheit sind.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy