

Protokolleintrag vom 22.06.2005

2005/246

Interpellation von Niklaus Scherr (AL) vom 22.6.2005:

Hypoziinssenkung, Vorgehen der Liegenschaftenverwaltung

Von Niklaus Scherr (AL) ist am 22.6.2005 folgende *Interpellation* eingereicht worden:

Letzte Woche berichtete „20 Minuten“, Direktor Roggo habe zunächst auf Anfrage erklärt, die Liegenschaftenverwaltung (LV) werde die jüngste Hypoziinssenkung 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 Hypoziinssenkung, 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 Hypoziinssenkung 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:

- 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?
- 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?
 - 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?
 - Intern kalkuliert die LV die Mieten nach der kantonalen WBFV. Nach aussen praktiziert sie Mietanpassungen nach Obligationenrecht (Hypoziins, 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?
- 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 (Hypoziins, 40% Teuerung zuzüglich 1%-Pauschale)?
- 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?
- 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?
- 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?
- 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?