

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 12. Mai 2021

420.

Schriftliche Anfrage von Hans Dellenbach und Maria del Carmen Señorán betreffend Vermietung städtischer Liegenschaften bei Kostenmieten über der Marktmiete, Auflistung der betroffenen Liegenschaften, der jährlichen Verluste und der Gründe für die nicht kostendeckenden Vermietungen sowie mögliche Pläne für den Verkauf einzelner Liegenschaften

Am 10. Februar 2021 reichten Gemeinderat Hans Dellenbach (FDP) und Gemeinderätin Maria del Carmen Señorán (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2021/63, ein:

Im Zusammenhang mit der Weisung 2020/430 in der SK FD hat sich herausgestellt, dass die Kostenmieten in der Liegenschaft «Haus zum Kiel» am Hirschengraben 18a, 20, 20a nach dem Umbau über der Marktmiete zu liegen kommen. Die Stadt kann aber die Wohnungen nicht teurer als zur Marktmiete vermieten. Aus diesem Grund entsteht der Stadtkasse nach dem Umbau ein jährlicher Aufwandüberschuss (Folgekosten) von Fr. 52'200. Und dies, obwohl die Mieten im Hochpreissegment angelegt sind.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Liegenschaften, bei welchen die Kostenmiete über der Marktmiete ist, befinden sich im Eigentum der Stadt? Bitte um eine Liste mit Angabe der exakten Adresse.
2. Wie unterteilen sich die entsprechenden Liegenschaften in Wohn-, Gewerbe- und andere Flächen (pro Kategorie: wie viele Quadratmeter pro Liegenschaft)?
3. Wie hoch ist der jährliche Verlust pro Liegenschaft (Mieteinnahmen minus Kostenmiete)?
4. Aus welchem Grund können diese Liegenschaften nicht kostendeckend vermietet werden?
5. Weshalb befinden sich diese defizitären Liegenschaften im Portfolio?
6. Gibt es Pläne für den Verkauf einzelner der betroffenen Liegenschaften? Wenn ja, wann?
7. Wenn nein, was ist die Strategie dieser Liegenschaften (Bitte um eine Liste mit der jeweiligen Strategie pro Liegenschaft / Jahr inkl. geplanten Umbauten und Renovationen?)

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 3003/2017 (GR Nr. 2016/453) und mit Gemeindebeschluss vom 24. September 2017 (GR Nr. 2016/295) wurden 16 Liegenschaften mit insgesamt 57 Wohnungen vom Anwendungsbereich der Kostenmiete ausgenommen und als «Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind», nachfolgend «Spezielle Wohnobjekte» definiert (Art. 2^{septies} Abs. 4 Gemeindeordnung [GO], AS 101.100); diese werden als Teilportfolio «Wohnen im Finanzvermögen» im Rechnungskreis 2021 geführt. Die in der Anfrage erwähnten Wohnungen («Haus zum Kiel») werden nach der Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft ebenfalls der Kategorie «Spezielle Wohnobjekte» zugeordnet. Für diese Objekte gelten marktkonforme Mieten, die durch Schätzungen ermittelt werden. Bei laufenden Mietverhältnissen konnten die marktkonformen Mieten aus mietrechtlichen Gründen allerdings noch nicht umgesetzt werden. Sie kommen in diesen Fällen erst bei einer Neuvermietung zum Tragen – und auch dies nur so weit, als dabei die mietrechtlichen Voraussetzungen (u. a. kein übersetzter Ertrag, orts- und quartierüblicher Mietzins) eingehalten werden können.

Für Liegenschaften im Rechnungskreis 2034 «Wohnen und Gewerbe» liegen hingegen keine Schätzungen zu Marktmieten vor, da diese Objekte im Verwaltungsvermögen geführt werden und deshalb gemäss den Rechnungslegungsvorschriften von HRM 2 nicht einer periodischen Neubewertung unterstehen.

Der Liegenschaftenerfolg bzw. -verlust ergibt sich aus dem Verhältnis von effektiven Mieterträgen und effektiven Ausgaben und hängt nicht direkt mit der kalkulatorischen Kostenmiete zusammen. Die von der Stadt angewandte kalkulatorische Kostenmiete setzt sich aus den

Kapitalkosten (Verzinsung des Anlagewerts im Finanzvermögen) und den Betriebskosten (Betriebsquote in Prozenten des Gebäudeversicherungswerts) zusammen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wie viele Liegenschaften, bei welchen die Kostenmiete über der Marktmiete ist, befinden sich im Eigentum der Stadt? Bitte um eine Liste mit Angabe der exakten Adresse.»):

Insgesamt liegt bei sechs Liegenschaften aus der Kategorie «Spezielle Wohnobjekte» die kalkulatorische Kostenmiete über der Marktmiete. Es sind dies:

- Brunnengasse 4
- Frankengasse 5
- Spiegelgasse 1/Münstergasse 26
- Stadelhoferstrasse 12
- Forchstrasse 246
- Hönggerstrasse 127

Zu Frage 2 («Wie unterteilen sich die entsprechenden Liegenschaften in Wohn-, Gewerbe- und andere Flächen (pro Kategorie: wie viele Quadratmeter pro Liegenschaft)?»):

- Brunnengasse 4: 455 m² Wohnen, 69 m² Gewerbe
- Frankengasse 5: 170 m² Wohnen
- Spiegelgasse 1/Münstergasse 26: 672 m² Wohnen, 331 m² Gewerbe
- Stadelhoferstrasse 12: 290 m² Wohnen, 170 m² Gewerbe
- Forchstrasse 246: 184 m² Wohnen
- Hönggerstrasse 127: 449 m² Wohnen

Zu Frage 3 («Wie hoch ist der jährliche Verlust pro Liegenschaft (Mieteinnahmen minus Kostenmiete)?»):

In der kalkulatorischen Kostenmiete ist der Aufwand für den periodisch anfallenden Unterhalt berücksichtigt. Durch den periodisch anfallenden Unterhaltsaufwand wird i. d. R. über mehrere Jahre ein Ertrag erwirtschaftet, der als Reserve geäuft wird, bis die Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Aus diesem Grund schreiben die Liegenschaften im Teilportfolio «Wohnen im Finanzvermögen» aktuell keinen Verlust.

Die Differenz pro Liegenschaft und Jahr zwischen der kalkulatorischen Kostenmiete und dem effektiven Mietertrag gemäss aktuellen Mietverträgen kann der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass aus den eingangs erwähnten Gründen die Mieten erst in wenigen Fällen an die jeweilige Marktmiete angepasst werden konnten.

- Brunnengasse 4 (vier Wohnungen): Fr. 83 984.–
- Frankengasse 5 (Drei-Zimmer-Einfamilienhaus): Fr. 16 862.–
- Spiegelgasse 1/Münstergasse 26 (acht Wohnungen): Fr. 133 048.–
- Stadelhoferstrasse 12 (drei Wohnungen): Fr. 79 005.–
- Forchstrasse 246 (Sieben-Zimmer-Einfamilienhaus): Fr. 29 160.–
- Hönggerstrasse 127 (vier Wohnungen): Fr. 41 142.–

Zu Frage 4 («Aus welchem Grund können diese Liegenschaften nicht kostendeckend vermietet werden?»):

Die Anlagewerte, die alle vier Jahre neu bewertet werden, und die Gebäudeversicherungswerte bilden die Basis für die Berechnung der kalkulatorischen Kostenmiete. Die Summe der erwirtschafteten Mietzinse im Teilportfolio erreicht die kalkulatorische Kostenmiete aktuell nicht. Wie in der Einleitung dargelegt sind Mietzinserhöhungen und damit Anpassungen an die Marktmiete nur bei Neuvermietungen möglich.

Zu Frage 5 («Weshalb befinden sich diese defizitären Liegenschaften im Portfolio?»):

Beim Erwerb solcher Liegenschaften in das städtische Portfolio stand häufig der Erhalt von Kulturgütern im Vordergrund; 15 der 16 Objekte sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte erfasst. Das Haus Forchstrasse 246 etwa ist Teil der historischen Liegenschaft «Mühle Hirslanden», eines Schutzobjekts von herausragender Bedeutung, das die Stadt 1971 erwarb. Den Erwerb der Liegenschaften Stadelhoferstrasse 12 und Spiegelgasse 1/Münstergasse 26 bewilligten die Stimmberechtigten 1976 bzw. 2017.

Zu Frage 6 («Gibt es Pläne für den Verkauf einzelner der betroffenen Liegenschaften? Wenn ja, wann?»):

Nein, es besteht nicht die Absicht, die erwähnten Liegenschaften zu verkaufen.

Zu Frage 7 («Wenn nein, was ist die Strategie dieser Liegenschaften (Bitte um eine Liste mit der jeweiligen Strategie pro Liegenschaft / Jahr inkl. geplanten Umbauten und Renovationen?»):

- Brunngasse 4: Strategie «halten»; Handlungsbedarf in vier bis zehn Jahren.
- Frankengasse 5: Strategie «entwickeln», Handlungsbedarf in ein bis drei Jahren.
- Spiegelgasse 1/Münstergasse 26: Strategie «halten», Instandsetzung der betrieblichen Einrichtungen Cabaret Voltaire und Heizungsersatz im Jahr 2021.
- Stadelhoferstrasse 12: Strategie «entwickeln», Handlungsbedarf in ein bis drei Jahren.
- Forchstrasse 246: Strategie «halten», Handlungsbedarf in zehn bis zwanzig Jahren.
- Hönggerstrasse 127: Strategie «halten», Handlungsbedarf in zehn bis zwanzig Jahren.

Vor dem Stadtrat
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti