



15. November 2023

Schriftliche Anfrage

von Përparim Avdili (FDP)
und Michael Schmid (FDP)

Anlässlich der Beratung der Neuregelung der Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften, stellte der Finanzvorsteher in der Debatte vom 27. Mai 2020 in Aussicht, dass der Stadtrat mit dieser Kompetenz verantwortungsvoll umgehen würde. Wörtlich steht dazu folgendes im Protokoll: «Es ist nicht zu erwarten, dass der jetzige Stadtrat oder auch der zukünftige als Grosskäufer auf dem Bodenmarkt auftritt. Die Schalmeienklänge von Ospel und Badran, man müsse jetzt kaufen, jetzt wo die Zinsen tief sind – diesen bin ich nie erlegen...»

Mit Medienmitteilung vom 2. November 2022 teilte der Stadtrat mit, dass er für 8,06 Millionen Franken an der Motorenstrasse 21 ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen gekauft hat. Zu dieser Transaktion stellten Mitglieder des Gemeinderats verschiedene Fragen, welche vom Stadtrat am 1. Februar 2023 beantwortet wurden (GR Nr. 2022/556). In der Zwischenzeit gab es weitere ähnliche Mitteilungen des Stadtrats:

- 7.12.2022: Kauf von 14 Wohnungen in Witikon für 6,81 Mio. Franken
- 7.12.2022: Kauf von 8 Wohnungen in Fluntern für 8,07 Mio. Franken
- 7.12.2022: Kauf von 11 Wohnungen in Wollishofen für 9,83 Mio. Franken
- 1.2.2023: Kauf von 3 Häusern in Witikon für 33,06 Mio. Franken
- 7.6.2023: Kauf von 50 Wohnungen in Affoltern für 63,082 Mio. Franken
- 12.7.2023: Kauf von 20 Wohnungen in Schwamendingen für 25 Mio. Franken
- 12.7.2023: Kauf von 6 Wohnungen in Affoltern für 4,9 Mio. Franken
- 7.9.2023: Kauf von 4 Wohnungen und einem Gewerbelokal in Oerlikon für 5,09 Mio. Franken
- 13.9.2023: Kauf von 14 Wohnungen und Gewerbefläche in Affoltern für 15,19 Mio. Franken
- 15.11.2023: Kauf von 10 Wohnungen in Wiedikon für 5,12 Mio. Franken und Kauf eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen an der Winterthurerstrasse 164 mit 4 Wohnungen für 5,51 Mio. Franken.

Mit Medienmitteilung vom 8. November 2023 teilte der Stadtrat mit, dass er in einem Bieterverfahren für 28,96 Millionen Franken in der Nähe des Hegibachplatzes an der Forchstrasse 114, 116, 118 und 120 eine Liegenschaft mit 20 Wohnungen gekauft hat. Bereits auf den ersten Blick fällt – auch im direkten Vergleich mit den vorerwähnten Transaktionen – das krasse Missverhältnis zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem erworbenen Wohnungsbestand auf (Kaufpreis von 1,448 Millionen Franken pro Wohnung).

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

1. Ab welchem Kaufvolumen in der Stadt Zürich ist von einem «Grosskäufer» auszugehen?
2. Wie viele Käuferschaften ausser der Stadt Zürich haben in den letzten 12 Monaten auf Gemeindegebiet mehr mehr als 12 Liegenschaften oder mehr als 150 Wohnungen erworben?

3. Bei der Liegenschaft Motorenstrasse 21 hat die Stadt gemäss Antwort auf Frage 1 von GR Nr. 2022/556 einen impliziten Bodenpreis von 22'200 Franken pro Quadratmeter Grundstücksfläche bezahlt. Wie hoch ist der Gebäudeversicherungswert, die Grundstücksfläche und wie hoch war der implizite Bodenpreis (Kenngrösse: Kaufpreis abzgl. Gebäudeversicherungswert pro m²) beim Erwerb Forchstrasse 114, 116, 118 und 120?
4. Wie viele solcher Liegenschaften müsste die Stadt Zürich erwerben, um sich der Erreichung des Drittelsziels um nur einen einzigen Prozentpunkt anzunähern? Wie hoch wäre die Summe der entsprechenden Kaufpreise?
5. Was ist der quartierübliche implizite Bodenpreis (Durchschnitt, Median und Standardabweichung)? Wie beurteilt der Stadtrat den Kaufpreis der erworbenen Liegenschaft im Vergleich zum Bodenpreis im Quartier?
6. Wie hoch war der Schätzungswert der Liegenschaft Forchstrasse 114, 116, 118 und 120?
7. Wie hoch ist der jährliche Mietinsertrag der 20 Wohnungen? Welcher Bruttorendite entspricht dieser Ertrag beim bezahlten Kaufpreis von 28,96 Millionen Franken?
8. Wie hoch müsste die Mietzinsen angesetzt werden, wenn diese nach den Regeln der Kostenmiete (Verzinsung des Anlagewertes zum hypothekarischen Referenzzinssatz zuzüglich in der Regel 3,25 % des Gebäude-Neuversicherungswerts für laufenden Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Versicherungen, Erneuerungsreserven und Abschreibung) berechnet würden? Von welcher prozentualen Erhöhung wäre gegenüber den aktuell von den Mieterschaften bezahlten Mietzinse auszugehen?
9. Wie gross ist die Abweichung der Mieten vom Quartierdurchschnitt (in % und absolut)?
10. Plant der Stadtrat Mietzinsanpassungen gegen unten oder gegen oben?
11. Sieht der Stadtrat ein Risiko, dass Liegenschaftentransaktionen durch kollusives Verhalten von Mieterschaften, Hauseigentümern und politischer Akteure zum Nachteil der Stadtkasse erfolgen könnten? Was unternimmt er gegen dieses Risiko?

