

Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 26. November 1997

2149. Interpellation von Max Fritz über die Ertragsoptimierung bei städtischen Liegenschaften. Am 9. Juli 1997 reichte Gemeinderat Max Fritz (FDP) folgende Interpellation GR Nr. 97/289 ein:

Es ist hinlänglich bekannt, dass die Stadt Zürich als Liegenschafteneigentümerin in den kommenden Jahren mit steigendem Nachholbedarf an Unterhaltsarbeiten und somit mit einer erheblichen Verschlechterung der Ertragslage ihrer Liegenschaften rechnen muss. Dass die Finanzlage der Stadt Zürich diese zwingt, den Ertrag ihrer Betriebe, Liegenschaften usw. zu optimieren, bedarf keiner näheren Erläuterung.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Sind die Mietverträge der städtischen Liegenschaften im Lichte der neuesten Rechtsprechung zur Mietzinsgestaltung auf die Möglichkeit hin geprüft worden, den Ertrag zu optimieren?
2. Wird bei allfälligen Senkungsbegehren von Mietern bzw. vor einer freiwilligen Mietzinssenkung geprüft, inwieweit eine genügende Nettoendite oder das Nichterreichen der Orts- und Quartierüblichkeit geltend gemacht werden kann?
3. Wird bei einem allfälligen Senkungsbegehren von Mietern der Versuch unternommen, einvernehmliche Lösungen zu finden, welche die Ertragslage der städtischen Liegenschaften verbessern?
4. Was spricht dagegen, dass die Stadt Liegenschaften, welche sie nicht für bestimmte Zwecke benötigt und welche keinen nach kaufmännischen Kriterien angemessenen Ertrag abwerfen, veräussert?

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

Der Stadtrat hat sich in den vergangenen Jahren mehrmals ausführlich zu diesem Themenkreis geäußert. Letztmals tat er dies mit den Stellungnahmen vom 6. November 1996 zur Motion Knörr/Walther (mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juni 1997 als Postulat überwiesen) und zu den zwei Interpellationen Knörr/Walther und Rosenheim/Walther sowie ferner am 9. April 1997 zur Interpellation Walther/Rosenheim. Es sei daher vorab auf diese Antworten verwiesen.

Zusammenfassend sei wiederholt, dass die Unterhaltsmassnahmen bei den Wohn- und Geschäftsliegenschaften des Finanzvermögens aus Mietzinseinnahmen finanziert werden und den städtischen Finanzhaushalt nicht belasten. Wurden in früheren Jahren vereinzelt Zuschüsse aus allgemeinen Mitteln an werterhaltende Renovationen von Wohnsiedlungen ausgerichtet, ist dies auf absehbare Zeit nicht mehr vorgesehen. Die entsprechende Finanzierung erfolgt ausnahmslos über getätigte Rückstellungen sowie Beiträge aus dem Zweckerhaltungsfonds. Letzterer enthält Pflichteinlagen von Mieterinnen und Mietern in subventionierten Wohnungen, welche die Einkommens- und Vermögensgrenzen überschreiten oder die Mindestbelegung nicht mehr erfüllen. Die Rückstellungen bei den Wohnsiedlungen betragen Ende 1996 rund 115 Millionen Franken und bei den übrigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften 76 Millionen Franken.

Was die Beiträge aus den jeweils von den Stimmberechtigten beschlossenen Wohnbauaktionen an Neubauten oder wertvermehrnde Investitionen betrifft, so werden diese in gleicher Höhe und unter den gleichen Voraussetzungen wie bei Baugenossenschaften, d. h. beschränkt auf die subventionierten Wohnungen, ausgerichtet.

Im übrigen ist es dem Stadtrat unerklärlich, weshalb der Interpellant von der Feststellung ausgeht, bei den städtischen Wohn- und Geschäftsliegenschaften müsse in den kommenden Jahren mit einem steigenden Nachholbedarf an Unterhaltsarbeiten gerechnet werden. Insbesondere bei den sogenannten Fiskalliegenschaften, die wegen früher geplanter Strassenausbauten längere Zeit grösstenteils als Abbruchobjekte galten, ist der Unterhaltsnachholbedarf dank der 1986 gebildeten Vorfinanzierung praktisch vollständig aufgeholt worden.

Zu Frage 1: Als kostendeckend werden Mietzinse bezeichnet, die auch eine ausreichende und sich am Neuversicherungswert orientierende Rückstellung für künftige werterhaltende Renovationen erlauben. Diese Zielsetzung ist zurzeit noch nicht in vollem Umfang erreicht. Bei den Wohnsiedlungen fehlen derzeit im Durchschnitt noch rund 3 Prozent und bei den übrigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften rund 7 Prozent bis zum kostendeckenden Niveau. Dieser Anteil reduziert sich kontinuierlich, da jährlich zwischen 800 und 1000 Wohnungen zu kostendeckenden Ansätzen neu vermietet werden.

Die rechtlich zulässigen Möglichkeiten für Mietzinsanpassungen werden von der Liegenschaftenverwaltung regelmässig ausgeschöpft. Was der Interpellant mit der «neuesten Rechtsprechung» anspricht, ist dem Stadtrat nicht klar. Möglicherweise meint er damit ein Bundesgerichtsurteil, wonach der Vermieter einen Mietvertrag kündigen darf, wenn er – ohne einen übersetzten Ertrag zu erzielen – mit einer Neuvermietung höhere Mietzinseinnahmen erreichen kann. Der Stadtrat zieht indessen die Kündigung von Mietverhältnissen nicht in Betracht, zumal diese nicht mit dem Angebot eines neuen Mietvertrages zu höheren Bedingungen verbunden werden darf. Die Geltendmachung einer Mietzinserhöhung unter Androhung einer Kündigung ist nämlich klar untersagt.

Zu den Fragen 2 und 3: Schon heute gibt die Liegenschaftenverwaltung Hypothekarzinsenkungen, d. h. gesunkene Kapitalkosten, ausschliesslich in jenen Fällen weiter, in denen bereits kostendeckende Mietzinse vorliegen. Hier haben die Mieterinnen und Mieter einen Anspruch im Sinne des Obligationenrechtes auf Senkung des Mietzinses.

Bei Geschäftsräumen, bei denen beispielsweise die Vereinbarung einer erneuten festen Vertragsdauer oder Investitionen zur Diskussion stehen, wird hingegen stets auch eine generelle Anpassung des Mietzinses geprüft.

Zu Frage 4: Namentlich in der Antwort auf die Motion Knörr/Walther hat der Stadtrat dargetan, dass die Veräusserung kleinerer, aufwendig zu renovierender Liegenschaften oder deren Abgabe im Baurecht bereits ständiger Praxis entspricht. Gleichzeitig listete er die in den letzten Jahren aktuellen Fälle auf.

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

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber