

## Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

---

### Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich», Ablehnung

#### 1. Initiativtext mit Begründung

Gestützt auf Art. 15ff der Gemeindeordnung der Stadt Zürich und das Gesetz über die politischen Rechte stellen die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Stadt Zürich in Form eines ausformulierten Entwurfs folgendes Begehren:

Die Gemeindeordnung der Stadt Zürich wird ergänzt mit folgendem Art. 2ter:

«Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung und der kleingewerblichen Versorgung fördert die Stadt Zürich die Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum. Zu diesem Zweck bewirtschaftet und vermietet die Stadt Zürich nicht nur die im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellten kommunalen Wohnsiedlungen, sondern auch ihre übrigen Wohnliegenschaften ohne Beanspruchung von Steuergeldern und ohne Gewinnabsicht grundsätzlich nach dem Prinzip der Kostenmiete. Dabei stützt sie sich hinsichtlich Investitions- und Kapitalkosten, Abschreibungen und Erneuerungs-Rückstellungen sinngemäss auf die anerkannten Grundsätze der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträger. Der Gemeinderat erlässt hierzu ein Reglement.

Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt. Das Nähere bestimmt ein Reglement.

Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind, werden durch Genehmigung des Gemeinderates von diesen Bestimmungen ausgenommen. Geschäftsräume, die nicht kleingewerblich genutzt werden, sind generell von diesen Bestimmungen ausgenommen.»

**Begründung:** Die Stadt Zürich verfolgt bei der Vermietung ihrer Wohnungen eine seit langem bewährte Politik. Sie verfolgt keine Gewinnabsichten, wendet deshalb die Kostenmiete an und kann so der Bevölkerung preisgünstige Wohnungen anbieten, ohne dass Steuergelder eingesetzt werden müssen. Weil sie sich an der Kostenmiete orientiert, kann die Stadt dem Kleingewerbe auch preisgünstige Geschäftsräume vermieten.

Da der Boden in der Stadt Zürich unter einem enormen Preisdruck steht und Mieten stark steigen, hat das städtische Engagement bei der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen in den letzten Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Die für die Stadtentwicklung wichtige soziale Durchmischung und das breite kleingewerbliche Angebot würden ohne diese preisgünstigen stadteigenen Wohnungen – und das dem gleichen Ziel verpflichtete Engagement der Genossenschaften – akut in Frage gestellt.

Die bewährte Politik der Stadt Zürich ist allerdings gefährdet. Infolge einer vom Kanton verlangten Neubewertung der städtischen Liegenschaften, die nicht für verwaltungseigene Zwecke genutzt werden, soll der auf dem privaten Markt bestehende Preisdruck künstlich auch Teilen des städtischen Liegenschaftsbestandes aufgezwungen werden – und zwar ohne dass der Stadt effektiv höhere Kosten für Unterhalt und Betrieb dieser Liegenschaften entstanden wären.

So besteht derzeit die Absicht, dass die Stadt den Anlagewert von 518 im Rechnungskreis Wohnliegenschaften zusammengefassten Objekten mit 2600 Wohnungen und mehreren hundert Gewerberäumen um einen Betrag von mehr als 100 Millionen Franken (23 Prozent) aufwerten muss. Die Folgen sind gravierend. Die künstlich erhöhten Anlagewerte müssen aus den Mietzahlungen verzinst werden. Beim aktuellen Hypothekarzinsfuss beträgt die

Mehrbelastung 3,6 Millionen Franken pro Jahr. Dieses Geld kann nicht mehr für die Bildung von Rückstellungen für Erneuerungen eingesetzt werden. Bei Neuvermietungen muss die höhere Zinslast mit zum Teil zweistelligen Mietzinsaufschlägen kompensiert werden. Die Verteuerung der Mieten trifft besonders die Zürcher Altstadt, weil dort 800 Wohnungen oder ein Fünftel des Bestandes der Stadt gehören.

Um die städtischen Wohnliegenschaften dauerhaft Preisanpassungen, die sich an einem spekulativen Marktumfeld orientieren, zu entziehen und damit einen wirksamen Beitrag zu einer guten sozialen Durchmischung in der Stadt Zürich zu leisten, verankert die vorgeschlagene Änderung der Gemeindeordnung die Kostenmiete als Vermietungsprinzip für alle städtischen Wohnungen.

Gleichzeitig wird eine ausdrückliche Grundlage für ein gutes Angebot an preisgünstigen Geschäftsräumen für das städtische Gewerbe und eine breite kleingewerbliche Versorgung der Bevölkerung geschaffen. Damit können die Voraussetzungen für lokale gewerbliche ProduzentInnen und Dienstleistende verbessert und das Angebot an gewerblichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen vergrössert werden.

Mit einer Ausnahmebestimmung wird zudem sichergestellt, dass Luxuswohnungen und andere besondere Mietobjekte nicht nach den Prinzipien der Kostenmiete bewirtschaftet werden müssen.

## **2. Grundsätzliches**

Dem Stadtrat ist es seit langem ein grundsätzliches Anliegen, den Wohnungsbau, insbesondere den gemeinnützigen, in der Stadt Zürich zu erhalten und zu fördern. Sein Ziel ist es, allen Bevölkerungsschichten in angemessenem Rahmen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Er hat sich diese Zielsetzung deshalb schon seit mehreren Legislaturperioden zuoberst auf die Prioritätenliste gesetzt und mit seinen Bestrebungen einen beachtlichen Erfolg erzielt.

Zu diesem Anliegen gehört selbstverständlich auch, mittels Wohnbauförderungsbeiträgen und Abgabe von städtischem Bauland zu angemessenen Baurechtszinsen gemeinnützigen und günstigen Wohnraum speziell zu fördern. Und darüber hinaus kommen spezielle individuelle Mietzinszuschüsse im Rahmen der Zusatzleistungen zur AHV/IV oder der Sozialhilfe für Bewohnerinnen und Bewohner hinzu, die zur Bezahlung ihrer individuellen Miete nicht genügend eigene Mittel haben.

Die vorliegende Initiative ist hingegen so angelegt, dass ihr Vollzug zu einer Mietzinsverbilligung aus Steuergeldern und nach dem Giesskannenprinzip führen kann, und zwar auch für Personen, welche durchaus in der Lage sind, mittelständische oder auch höherpreisige Mieten zu bezahlen. Insbesondere aus diesem zentralen Grund lehnt der Stadtrat die vorliegende Volksinitiative ab. Wer eine städtische Wohnung mit Kostenmiete bewohnt, soll auch den Preis dafür bezahlen. Und wer mit speziellem Komfort oder an ausgewählten Lagen in städtischen Liegenschaften wohnen will, hat zu akzeptieren, dass deren Mietzins sich auch am Wohnungsmarkt orientiert.

## **3. Zustandekommen der Initiative**

Mit StRB Nr. 854/2008 wurde festgestellt, dass die ausformulierte Volksinitiative (VI) zustande gekommen sei. Innert sechs Monaten seit der Einreichung der VI ist über ihre Rechtmässigkeit oder Ungültigkeit sowie über die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages zu entscheiden (§ 128 des Gesetzes über die politischen Rechte, GPR; § 65a der Verordnung über die politischen Rechte, VPR). Wird die VI zumindest teilweise als rechtmässig erachtet, ist innert neun Monaten nach Einreichung Bericht und Antrag an den Gemeinderat zu erstatten (§ 65a Abs. 2 lit. a VPR).

#### **4. Zweck der Initiative**

Gemäss Initiativtext soll die Gemeindeordnung mit einem Art. 2<sup>ter</sup> ergänzt werden, welcher die Förderung bzw. Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum bezweckt. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen nicht nur die kommunalen Wohnsiedlungen, sondern auch die übrigen Wohnliegenschaften der Stadt nach dem Prinzip der so genannten «Kostenmiete» gemäss den Grundsätzen der Wohnbauförderung für gemeinnützige Wohnbauträger bewirtschaftet werden. Zusätzlich sollen preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches und förderungswürdiges Kleingewerbe bereitgestellt werden. Spezielle Wohnobjekte, welche nicht für die Versorgung der Bevölkerung notwendig sind, sowie Gewerberäume, welche nicht kleingewerblich genutzt werden, sollen mit einer Genehmigung des Gemeinderates ausgenommen werden. Die Details sollen in je einem Reglement des Gemeinderates geregelt werden.

#### **5. Abgrenzung**

In Ergänzung zum privaten Wohnungsbau betreibt die Stadt Zürich seit gut 100 Jahren (100-Jahr-Jubiläum im Jahr 2007) traditionell Wohnraumförderung als soziale und politische Daueraufgabe. Diese Förderung erfolgt einerseits über den kommunalen Wohnungsbau und andererseits über die Unterstützung von gemeinnützigen privaten Wohnbauträgern (Genossenschaften, Vereine, Stiftungen usw.). Dank diesem Zusammenwirken sind rund ein Viertel des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes so genannt «gemeinnützige Wohnungen» mit günstigen Mietzinsen. Die Stadt Zürich verfügt nebst dem Wohnungsangebot der städtischen Liegenschaftenverwaltung über drei weitere Institutionen, welche Wohnungs- und/oder Gewerberaum mit analogen Zielsetzungen vermieten, wie sie von der VI gefordert werden.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben 1985, ausgelöst durch eine Volksinitiative, die «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen» (Stiftung PWG) ins Leben gerufen. Diese selbstständige öffentlich-rechtliche Stiftung bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen (Art. 2 des Stiftungsstatutes PWG). Die Stiftung PWG verfügt in insgesamt 131 Liegenschaften über 1059 Wohnungen und 141 Gewerbeobjekte verschiedener Grösse, welche mit wenigen Ausnahmen (z. B. spezielle Wohnobjekte) zu moderaten Mietzinsen vermietet werden. Sie leistet so einen wichtigen Beitrag an die gute Durchmischung und an die Quartiersversorgung, insbesondere in den Stadtkreisen 4 und 5. Sie unterstützt mit der Erhaltung von kleinen Geschäftslokalen auch die kleingewerblichen Strukturen, ein weiteres Beispiel ist die Sanierung der Viaduktbögen, wo eine Vielzahl von Gewerben vorgesehen ist.

Die «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen und Einfamilienhäusern an kinderreiche Familien (mindestens drei Kinder) mit kleinen oder höchstens mittleren Einkommen und Vermögen (Art. 2 der Statuten). Sie kann zur Verbilligung der Mietzinsen zusätzlich Mietzinszuschüsse ausrichten. Die Stiftung verfügt in fünf Wohnsiedlungen über 511 Einheiten, davon 389 Wohnungen und 122 Einfamilienhäuser, wovon 211 an ausländische Familien vermietet

sind. Die Mehrzahl dieser Wohneinheiten (99 Prozent) ist zusätzlich subventioniert, bietet also durch Wohnbauförderungssubventionen verbilligte Mietzinsen an.

Die «Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich» bezweckt die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an weniger bemittelte Personen (Art. 2 der Stiftungsstatuten). Sie verfügt über 1928 Wohnungen in 30 Wohnsiedlungen (Stand 2007). Auch bei dieser Stiftung sind die Mietzinse der Mehrzahl der Wohnungen (rund 88 Prozent) zusätzlich mit Subventionen vergünstigt.

Das grösste Portefeuille im kommunalen Wohnungsbau wird durch die städtische Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftet, mit über 10 000 Mietobjekten. Sie vermietet ein breites Spektrum an verschiedenartigen Wohnungen, Ladengeschäften und Gewerberäumen, Restaurants und andern Objekten (Garagen usw.). Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht (Geschäftsbericht 2007):

<b>Anzahl Objekte Liegenschaftenverwaltung</b>	<b>2007</b>
Wohnungen in Wohnsiedlungen	6361
– davon subventioniert (knapp 40%)	2522
Wohnungen in Einzelobjekten (Fiskalliegenschaften)	2654
Geschäftsräume <sup>1</sup>	1084
Restaurants	62
Verpflegungskioske	19
Parkplätze in Parkhäusern <sup>2</sup>	3789
<sup>1</sup> Ab 2007 mit den Objekten aller Rechnerkreise <sup>2</sup> Inkl. 606 Parkplätze im Parkhaus Urania AG (Aktien im Besitz der Stadt)	

Die Vermietung der Objekte der Liegenschaftenverwaltung wird in einer vom Gemeinderat erlassenen Verordnung geregelt, welche u. a. Folgendes verlangt:

- Gute Durchmischung der Mieterschaft, insbesondere innerhalb der Wohnsiedlungen;
- Einbezug von Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
- Bevorzugung von Personen, die mit Kindern zusammenleben;
- bei Geschäftsräumen Bevorzugung von Betrieben, die der Quartiersversorgung dienen, sowie Berücksichtigung von gemeinnützigen oder kulturellen Institutionen.

Die von der VI geforderten Zielsetzungen, einen breitgefächerten Strauss an verschiedenstem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und geeignete Objekte für das Gewerbe zu moderaten Mietzinsen anzubieten, sind mit dem aufgezeigten Bestand an städtischen Wohnungen weitgehend erfüllt.

Selbstverständlich besteht laufend eine weitere Nachfrage nach zusätzlichem preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum, hat doch die Wohnbevölkerung in den letzten Jahren stetig wieder zugenommen und beansprucht pro Kopf zudem mehr Wohnraum als früher. Diese Forderung kann jedoch nicht mit den von der VI geforderten Massnahmen, sondern nur über den Bau oder Erwerb von neuen Wohn- und Gewerbeliegenschaften, sei es durch die Stadt selbst, durch gemeinnützige Wohnbauträger oder private Bauträger, befriedigt werden.

Die im Zusammenhang mit der Neuregelung der kantonalen Wohnbauförderung erstellten wirtschaftlichen Betrachtungen haben klar gezeigt, dass mit dem gemeinnützigen (genossenschaftlichen und kommunalen) Wohnungsbau:

- ein wichtiger Beitrag an die Wohnraumversorgung geleistet wird,
- ein breitgefächertes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt wird,
- die Wohnungsmieten zwischen 20 und 30 Prozent günstiger sind als vergleichbare Marktmieten,
- diese Wohnungen eine stabilisierende und ausgleichende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt haben und
- die Stadt dank den günstigeren Mieten wesentliche Einsparungen bei den Sozialkosten (Sozialhilfe, Ergänzungsleistungen) erzielen kann.

Die Stadt Zürich verfügt in der Schweiz über den grössten Anteil von preisgünstigen gemeinnützigen Wohnungen. Dieser Anteil beträgt knapp 25 Prozent des Wohnungsbestandes.

#### **6. Rechtliche Betrachtungen**

Die VI wurde gemäss ihrer Begründung durch die vom Kanton 2005 angeordnete Neubewertung der städtischen Liegenschaften gemäss den kantonalen Haushaltsvorschriften ausgelöst. Die VI bezweckt insbesondere eine Verankerung des Kostenmietprinzips für **alle** Wohnungen in der Gemeindeordnung als städtischer Verfassung.

Von der VI nicht direkt betroffen sind die städtischen Wohnsiedlungen mit ihren 6360 Wohnungen. Die Mietzinsen dieser Wohnungen werden seit ihrer Erstellung bzw. seit der Einführung des neuen Rechnungsmodells (REMO) im Jahr 1986 nach dem Kostenmietprinzip gemäss den Wohnbauförderungserlassen berechnet, soweit die Bewertungsvorschriften dies zulassen. Damit die vom Kanton, gestützt auf § 16 der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt, alle zehn Jahre durchzuführende Neubewertung keinen Sprung bei den Mietzinsen bewirkt, konnte nach langen Verhandlungen mit dem Kanton erreicht werden, dass die Wohnsiedlungen ab 2009 dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, wo sie richtigerweise auch hingehören, da mit ihnen auch eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Dies setzte jedoch eine Anpassung kantonalen Rechts voraus.

Anders ist die Situation bei den rund 2600 Wohnungen in Einzelliegenschaften, welche die Stadt im Laufe der Zeit erworben hat (so genannte Fiskalliegenschaften): Sie wurden von der Neubewertung erfasst. Diese Einzelliegenschaften unterscheiden sich bezüglich Lage, Ausstattung, Grösse und damit auch hinsichtlich des Preisniveaus beträchtlich. Aber auch für dieses Wohnungssegment wird das Kostendeckungsprinzip analog angewendet, ausgenommen sind spezielle Wohnungsobjekte (z. B. grosszügige Altstadtwohnungen) sowie kommerzielle Flächen (Gewerbe, Läden usw.), wo marktpreiskonforme Mieten verlangt werden. Mit dem Kanton konnte in Verhandlungen erreicht werden, dass diese im Finanzvermögen geführten Liegenschaften nicht zum Verkehrswert, sondern zum Ertragswert, ohne Einbezug des Real- bzw. Bodenwertes, bewertet und weitere Faktoren nicht voll ausgeschöpft werden mussten. Damit wurde erreicht, dass die Auswirkungen auf die Mietzinse moderat bleiben

und sich im Durchschnitt bei plus 8,2 Prozent bewegen. Die Mehrbelastung liegt bei der Mehrzahl der betreffenden Liegenschaften zwischen 5 und 15 Prozent, nur bei rund 140 Liegenschaften (spezielle Objekte) liegt sie über 15 Prozent.

Die Mechanismen der Neubewertung mit ihren verschiedenen Faktoren im Detail zu erläutern, würde den Rahmen dieser Vorlage sprengen. Die Neubewertung wurde im 2008 abgeschlossen, vom Kanton genehmigt und in der städtischen Rechnung verbucht. Die Stadt ist nach Haushaltrecht gehalten, diese Neubewertungen wie die andern Gemeinden im Kanton Zürich durchzuführen (alle zehn Jahre). Sie konnte jedoch in Verhandlungen mit dem Kanton immerhin erreichen, dass bestimmte Besonderheiten des städtischen Liegenschaftenportefeuilles berücksichtigt worden sind. Sollte jedoch bei einer nächsten Neubewertung die Anwendung der Ertragswertformel nicht mehr bewilligt werden (als Ausnahmegewilligung), so würde das Kostenmietemodell für die betreffenden Liegenschaften in Frage gestellt und es müsste der dann notwendigerweise entstehende Einnahmefall bei den Mietzinsen aus Steuermitteln gedeckt werden.

Wichtig zu wissen ist, dass die genannten Auswirkungen der Neubewertung mit Anhebung der Kostenmiete nicht 1:1 auf die laufenden Mietverhältnisse überwältigt werden können. Die Stadt konnte das Kostenmieteprinzip als Folge eines Bundesgerichtsurteils von 1994 schon bisher nur bedingt anwenden. Mietzinserhöhungen waren jeweils nur im Rahmen des nach Obligationenrecht und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen rechtlich Zulässigen möglich. Der Aufschlag aus der Neubewertung kann deshalb erst im Rahmen von Neuvermietungen weitergegeben werden.

Im Zusammenhang mit der Forderung der VI ist im Weiteren auf die zwingende Beachtung der kantonalen Vorgaben für den Gemeindehaushalt hinzuweisen, welche den Gemeinden nur einen stark eingeschränkten Spielraum zulassen und sie insbesondere verpflichten, die Haushaltsführung nach den Grundsätzen der Gesetzmässigkeit, des Haushaltsgleichgewichts, der Sparsamkeit und der Wirtschaftlichkeit auszurichten (§ 165 Gemeindegesetz).

Die Stadt Zürich hat, was das Kostenmietemodell der städtischen Wohnungen in den Einzelliegenschaften betrifft, das rechtlich Zulässige und in der Praxis Mögliche umgesetzt. Eine zusätzliche Regelung in der Gemeindeordnung – wie von der VI verlangt – ist in diesem Zusammenhang obsolet und entbindet die Stadt keineswegs von der Einhaltung des übergeordneten kantonalen Haushaltsrechts für die Gemeinden.

### **7. Sachliche Betrachtungen**

Es gibt auch verschiedene sachliche Argumente, welche bei näherer Betrachtung zum Resultat führen, dass die VI abzulehnen ist.

Wie vorstehend aufgezeigt, ist das Kostenmietemodell im rechtlich möglichen, insbesondere haushalt- und mietrechtlich zulässigen Ausmass umgesetzt, sowohl in den Wohnsiedlungen als auch in den Einzelliegenschaften. Davon ausgenommen sind – wie auch in der VI vorgesehen – lediglich diejenigen Liegenschaften, bei welchen eine reine Kostenmiete von der Art des Mietobjektes her betrachtet

(höherpreisiges Segment bis hin zu luxuriösen bzw. denkmalgeschützten Altstadtwohnungen) wie auch wirtschaftlich gesehen nicht opportun ist. Für solche Liegenschaften gelten deshalb marktpreiskonforme Ansätze. Die Stadt verfügt mit dem aufgezeigten Wohnungsangebot über einen angemessenen Bestand von preiswertem Wohnraum. Mit dem zunehmenden Ansteigen der Wohnbevölkerung wäre es jedoch politisch sinnvoll und erwünscht, wenn das kommunale Wohnungsangebot durch Zukauf oder die Erstellung neuer Wohnsiedlungen erweitert werden könnte.

Hingegen wäre es verfehlt, im oberen Lage-, Preis- und Ausstattungssegment angesiedelte städtische Wohnungen, unbeachtlich der Markt- und Kostensituation, verbilligt anzubieten, für Bevölkerungsschichten, welche problemlos in der Lage sind, diese höheren Mietzinse zu bezahlen.

Die anerkanntermassen wichtige Durchmischung wird über die verschiedenartigen Wohnobjekte mit verschieden hohen Preisen und über die gezielte Vermietung an die verschiedenen Bevölkerungsschichten mit ihren unterschiedlichen Lebensformen erreicht.

Bei den Gewerbeliegenschaften gilt ebenfalls der Kostendeckungsgrundsatz, jedoch je nach Art des Objektes mit Abweichungen. Bei den Restaurants sowie bei Ladengeschäften an frequenzstarken Lagen werden in der Regel umsatzabhängige Mieten mit einem fixen Mindestmietzins festgelegt, bei übrigen Gewerberäumen in der Regel mietflächenabhängige, marktübliche Mietzinse. Die Mieten für Gewerbeflächen richten sich primär nach quartierüblichen Ansätzen. Für Betriebe der Quartiersversorgung oder für kulturelle sowie gemeinnützige Institutionen gelten mindestens kostendeckende Ansätze. Die Mietzinsgestaltung ist bei den Gewerberäumen von verschiedenen Aspekten abhängig wie: Art und Lage des Mietobjektes, Ausbaustandard (Rohbaumiete oder ausgestattete Mieträume), ob die Mieterin oder der Mieter selbst noch Investitionen tätigen muss oder ob es sich um kurz- oder langfristige Verträge handelt.

Jedenfalls wäre es verfehlt, wie von der VI verlangt, über die Mietzinsgestaltung gezielt Gewerbepolitik zu betreiben und mit nicht kostendeckenden Mietzinsen einzelne Kleingewerbe zu unterstützen oder am Leben zu erhalten. Das würde jeglicher Kostentransparenz zuwiderlaufen, ganz abgesehen davon, dass es mehr als schwierig wäre, eine auch nur einigermaßen vergleichbare und gerechte Mietzinsfestlegung im Einzelfall zu treffen und über die Laufzeit eines Mietvertrages nachvollziehbar beizubehalten. Gerade bei gewerblichen Nutzungen können sich die Verhältnisse (Umsatz und Ertragskraft, Sortiment, notwendige Investitionen u.a.m.) während der Mietvertragsdauer wiederholt verändern. Der Mieter kann zudem im Rahmen seines Mietvertrages Untermietverhältnisse (als Einnahmequelle) eingehen, bei welchen der Vermieter nach Mietrecht nur beschränkte Einflussmöglichkeiten hat.

Ein Reglement des Gemeinderates mit allgemeinen Definitionen, was nun ein «ertragsschwaches und förderungswürdiges Kleingewerbe» sei, würde beim operativ zu treffenden Entscheid für die Festlegung eines angemessenen Mietzinses auch nicht weiterhelfen.

Im Übrigen ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass nebst der Liegenschaftenverwaltung insbesondere die Stiftung PWG eine Vielzahl von Gewerbeobjekten für eine gezielte quartiernahe Nutzung zur Verfügung stellt und dieses Segment auch pflegt.

Abschliessend sei noch darauf hingewiesen, dass als Ausfluss aus der vom Gemeinderat am 23. November 2005 (GRB Nr. 4385) abgelehnten Volksinitiative «Förderung der Wohnlichkeit und des Gewerbes im Kreis 4 (Langstrasse)» der so genannte «Langstrassenkredit» mit einer Dotation von 2 Mio. Franken geschaffen wurde. Aus diesem Kredit werden seit 2007 regelmässig gezielte Förderbeiträge an die Erhaltung und Verbesserung der Quartierinfrastruktur ausgerichtet, welche vornehmlich dem Kleingewerbe im Langstrassenquartier (Kreise 4 und 5) zukommen. Es handelt sich dabei um eine gezielte zusätzliche Fördermassnahme, ganz entsprechend den Forderungen der vorliegenden VI.

#### **8. Antrag auf Ablehnung**

Im rechtlich zulässigen Mass ist das von der VI verlangte Kostenmietemodell realisiert. Mit der Wohnbauförderung und den in diesem Rahmen jeweils bewilligten Rahmenkrediten sind die Rechtsgrundlagen und finanziellen Grundlagen für gezielte und zweckgerichtete Fördermassnahmen vorhanden. Weitergehende, marktverzerrende und sozial- wie wirtschaftspolitisch falsche Anreize oder Massnahmen, welche zur Verschleierung der Kostentransparenz führen, lehnt der Stadtrat ab.

Ausgehend von den vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat dem Gemeinderat den Antrag, die Volksinitiative abzulehnen.

#### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» wird abgelehnt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

**Dr. Elmar Ledergerber**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**