

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 138. Ratssitzung vom 21. Dezember 2016**

### **2575. 2016/184**

#### **Postulat von Florian Utz (SP) und 3 Mitunterzeichnenden vom 01.06.2016: Erwerb von Ladenflächen zur Vermietung an kleinere und mittlere Lebens- mittelgeschäfte**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Florian Utz (SP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 1955/2016): In letzter Zeit waren einige türkische Läden von Kündigungen betroffen. Einer der Märkte konnte auf medialen Druck hin erhalten werden, einer musste schliessen und einer umziehen. Alle diese Gewerbebetriebe sind nicht in Bedrängnis gekommen, weil sie nicht gelaufen wären. Sie hatten gute Erträge und konnten ihre Miete immer zahlen. Doch die Vermieter hatten gehofft, dass sie mit anderen Mietern die Erträge steigern können. Dass unabhängige Lebensmitteläden als Mieter nicht mehr erwünscht sind, ist schlecht für alle. Es ist schlecht für die Gewerbebetreibenden, die gehen müssen und ihre Arbeit verlieren, für Konsumentinnen und Konsumenten, weil die Auswahl verkleinert wird. Es ist schlecht für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, weil Gewerbebetreibende, die arbeiten, zu höheren Steuereinnahmen führen und die Soziallasten sinken. Die heutige Situation ist nicht befriedigend. Wenn auf dem privaten Markt eine Lücke hinterlassen wird, muss die Stadt diese füllen, indem sie Ladenflächen kauft und diese an Gewerbebetreibenden zu tragbaren Preisen vermietet. Davon profitieren alle. Das alles ohne Subventionen, wir fordern ganz normale kostendeckende Mieten.*

***Urs Fehr (SVP)** begründet den von Peter Schick (SVP) namens der SVP-Fraktion am 15. Juni 2016 gestellten Ablehnungsantrag: Wenn man etwas nicht zu Marktpreisen zur Miete abgibt, sei das keine Subvention, heisst es. Man darf keine Renditenmaximierung machen. Wenn der Staat auf Mieteinnahmen verzichtet, ob gerechtfertigt oder nicht, ist das immer eine Form von Subvention. Der Eigentümer kann immer noch entscheiden, was er mit seiner Ladenfläche macht, egal ob man das persönlich gut findet oder nicht. Wenn es dem geltenden Mietrecht entspricht, hat er seine Gestaltungsfreiheit. Es gibt die Stiftung PWG, die Gewerberaum kauft, wenn der Preis stimmt und diese zu angemessenen Mietzinsen vermietet. Das, was man fordert, gibt es also bereits.*

Weitere Wortmeldungen:

***Adrian Gautschi (GLP):** Der Staat kann in den Wettbewerb eingreifen, wenn dieser dysfunktional ist. Der Laden am Limmatplatz hat recht gut funktioniert, im Umkreis von 300 bis 500 Metern gibt es mehrere solcher Läden und noch grössere wie Migros, Coop und zwei Denner. Man kann also nicht behaupten, dass der freie Markt nicht funktioniere. Wir sehen keinen Grund, warum der Staat Liegenschaften erwerben soll,*

um solche Läden aufzumachen. Ich könnte mir noch andere Läden vorstellen, die um den Limmatplatz herum knapper sind, warum also nochmals Lebensmittel? Es geht hier darum, die Leute, die die Petition unterschreiben, mit Emotionen abzuholen. Wenn diese an die Immobilienbüros gehen, ist das in Ordnung. Aber ich möchte nicht, dass die Stadt hier Flächen kauft und im Wettbewerb mitmischt. Sachlich logisch ist es überhaupt nicht. Eine Subvention ist eine Zuwendung aus öffentlichen Mitteln, die nicht dem Marktpreis entspricht. Es kann auch sein, dass man weniger abgeben muss. Wenn der Staat Liegenschaften kauft, um nachher einen günstigen Mietzins anzubieten, ist das eine klare Subvention. Dann können die, die von der Stadt Liegenschaften mieten, ihre Lebensmittel zu tieferen Preisen anbieten als die anderen. Diese sollen dann auch noch mehr Steuern zahlen. Die Ersatzgeschäfte zahlen auch Steuern. Wir empfehlen dringend, das Postulat nicht zu überweisen.

**Markus Hungerbühler (CVP):** Die SP sucht, als neue Gewerbetypen, einmal mehr das Heil beim Staat. Wir leben in einer freien Marktwirtschaft und dort gibt es Geschäfte, die Konkurs gehen und wieder neue, die eröffnet werden. Es gibt einen Markt, der spielt. Das Ganze ist extrem populistisch, man will einen staatlichen Eingriff, damit die entsprechenden Läden weiterleben. Wenn diese nicht rentieren, macht es gar keinen Sinn, diese weiterzuführen. Wenn wir schon über solche Liegenschaften reden, dann gibt es ja heute schon welche, die in staatlichem Besitz sind, dann sollte man diese nicht maximal mit Beträgen belegen. Es ist nicht Sache der Stadt, hier etwas Neues aufzubauen, es gibt schon die PWG. Aus all diesen Gründen lehnen wir das Postulat ab.

**Dr. Mario Babini (parteilos):** In dem Gebiet gibt es viele solcher Läden und dort ist meist die ganze Familie involviert. Das tragische an der Geschichte ist, dass die Liegenschaften Immobiliengesellschaften gehören und diese legen Lebensversicherungsprämien oder Pensionskassenprämien an, um eine möglichst hohe Rendite herauszuholen. Wenn man diese Pächter rausschmeisst, stehen sie auf der Strasse. Heute leben wir in der Schweiz in einer Gesellschaft, in der es darum geht, die Kosten zu sozialisieren und den Nutzen zu privatisieren. Es ist grenzwertig, wenn man fordert, dass die Stadt Liegenschaften kauft. Es gibt aber noch weitere Fälle wie diesen, bei denen die Privatisierung des Nutzens Hand in Hand geht mit der Sozialisierung der Kosten. Das wollen wir in der Stadt nicht, weshalb ich das Postulat mitunterzeichnet habe.

**Stefan Urech (SVP):** Die GLP, die in der letzten Weisung noch die Subventionierung des ehrenamtlichen Engagements unterstützt hat und immer Subventionierungen des Wohnungsbaus unterstützt, ist hier aus Prinzip gegen die Subventionierung von kleinen Läden. Ich kenne den Dirok-Laden an der Limmatstrasse und war auch ein bisschen entrüstet über die Entscheidung der Wincasa AG. Doch es ist nun mal das Recht der Wincasa AG. Als der Dirok-Laden zumachen sollte, musste gleichzeitig auch das Backhaus Fischer zumachen, und dort war der Aufschrei weniger gross, obwohl der Laden auch dreissig Jahre vor Ort war. Für mich ist das ein schwieriger Punkt, warum man beim einen Laden so aufschreit und beim anderen kein Wort sagt.

**Walter Angst (AL):** Es gab einen unheimlichen Aufschrei, als das Backhuus im Seefeld vor einigen Jahren gefährdet war. Man muss das Postulat mehr vom Text aus beurteilen. Die im Juni 2010 angenommene Volksinitiative, bezahlbare Wohn- und Gewerberäume zu ermöglichen, wird nun umgesetzt. Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches und förderungswürdiges Kleingewerbe wurde uns zur Beschlussfassung vorgelegt. Es geht darum zu schauen, wie der heutige Bestand sich verteilt. Dazu prüft man auch, ob man das eine oder andere Objekt noch dazukaufte, weil es für die Quartiersversorgung noch interessant wäre. Vielleicht braucht es in anderen Quartieren eher ein Engagement der Stadt, um ein Angebot so zu entwickeln, wie man das gerne hätte. Diesem Sinn, diesem Geist des Postulats können wir zustimmen.

**Florian Utz (SP):** Es geht natürlich auch um Quartiere, die noch nicht ganz so eine gute Versorgung haben wie der Kreis um den Limmatplatz. Im Fall des Backhuus Fischer war es nicht so, dass die Schliessung irgendetwas mit der Miete zu tun hatte. Falls ja, wäre ich sicher dafür gewesen, dass die Stadt mit der helfenden Hand bereit steht. Es wurde behauptet, das alles, was unter dem Marktpreis ist, eine Subvention ist. Also ein Verzicht des Staates auf Einnahmen ist somit eine Subvention. Doch dann wäre jede Steuersenkung eine Subvention, weil die heutigen Steuersätze der Stadt tiefer sind als die der Gemeinden rundherum. Ich sage nicht, dass wir über ein 300 Millionen Franken teures Steuergeschenk abstimmen. Das man den freien Markt preist und sagt, wenn ein Lebensmittelgeschäft pleite geht, geht es halt pleite. Hier geht es aber darum, dass die Nachfrage besteht, diese Läden ihre Miete zahlen können, jedoch nicht ihre renditemaximierte Miete.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** Die Läden, die die SP im Kopf hat, sind keine Bauten irgendwo auf der grünen Wiese, sondern eher ein Ausdruck missglückter Raumplanung. Diese Läden befinden sich meist im Parterre eines Gebäudes, oben drüber finden sich Wohnungen oder nochmals Gewerbe. Die Vorstellung, dass wir uns unten jeweils einkaufen und das Grundstück somit in verschiedene Besitztümer filettiert wird, ist ein wenig seltsam. Die reine, wörtliche Umsetzung ist nicht der Realität entsprechend. Wir nehmen es aber trotzdem entgegen, weil wir signalisieren wollen, dass wir die Situation sehen. Wir möchten prüfen, welche Standorte wir für das förderungswürdige Gewerbe auf die Seite nehmen und an welchen Standorten Quersubventionierungen möglich sind, damit das Ganze nicht mit Steuermitteln gezahlt wird. Wir werden aber nicht den Fokus auf den einzelnen Parterrraum legen, sondern die Liegenschaften insgesamt anschauen und dann gibt es auch einmal eine Nutzung. Das Lebensmittelgewerbe ist durchaus auch sehr volatil, so dass man nicht den Kaufentscheid völlig darauf ausrichten kann, nur den Lebensmittelladen erhalten zu wollen. Wir werden demnächst eine entsprechende Vorlage bringen. Aber im wortwörtlichen Sinn haben wir nicht vor, das Postulat umzusetzen.

4 / 4

Das Postulat wird mit 62 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat