

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 29. November 2000

**2014. Interpellation von Placid Maissen betreffend Wohnsiedlung Hardau II, finanzielle Situation.** Am 10. Mai 2000 reichte Gemeinderat Placid Maissen (CVP) folgende Interpellation GR Nr. 2000/226 ein:

Die widerstrebende Haltung der Liegenschaftenverwaltung gegen meine Motion vom 4. November 1998 und meine Interpellation vom 29. September 1999 über eine Sanierung der unhaltbaren baulichen Zustände in der Siedlung Hardau und die ausweichende schriftliche Stellungnahme des Stadtrates zu diesem Problem veranlassen mich, dem Stadtrat folgende zusätzlichen Fragen, die Siedlung Hardau betreffend, zu stellen:

1. Wie hoch ist der Buchwert der Siedlung?
2. Wie hoch ist der Marktwert der Siedlung?
3. Wie haben sich die Betriebskosten in den letzten fünf Jahren entwickelt?
4. Wie hoch waren die Mietzinseinnahmen in den letzten fünf Jahren?
5. Wie hoch waren die Leerbestände in den letzten fünf Jahren?
6. Wie hat sich der Mieterwechsel in den letzten fünf Jahren entwickelt? Wie hat sich der Ausländeranteil in den letzten fünf Jahren entwickelt und wieviele Mieter mussten sozial begleitet und unterstützt werden?
7. Wie hoch waren die Brutto- und Netto-Renditen der letzten fünf Jahre?
8. Durch wie viele Personen und zu welchem finanziellen Aufwand wird die Überbauung betreut:
  - a) durch die Liegenschaftenverwaltung
  - b) Hauswartung(-en), aufgeteilt nach vollamtlicher und nebenamtlicher Tätigkeit
  - c) Drittpersonen, mit Verträgen für Unterhalt und Reinigungsarbeiten?

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

Der Interpellant ersuchte mit einer am 4. November 1988 eingereichten Motion den Stadtrat um Unterbreitung einer Vorlage für eine Totalrenovation der Hardau II sowie die Schaffung von 5½-Zimmer-Wohnungen durch Zusammenlegung von kleineren Wohneinheiten. Dadurch solle der Überalterung der Bewohnerschaft in den Hochhäusern (525 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen) sowie dem hohen Anteil an ausländischen Personen in den niedrigen Bauten (80 4½-Zimmer-Wohnungen, davon zwei Arztpraxen) entgegengetreten werden.

Der Stadtrat lehnte die Entgegennahme als Motion ab, da es sich bei Renovationsaufwendungen grundsätzlich um gebundene Ausgaben handle. Zwar würden die Ausgaben für Grundrissänderungen ab 1 Mio. Franken in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen, hingegen kann in der Hardau II nur die Schaffung einer beschränkten Anzahl neuer grosser Wohnungen in Betracht gezogen werden, da diese sehr teuer würden. Für eine 5½-Zimmer-Wohnung ergäbe sich ein Mietzins von rund Fr. 3000.– monatlich. Eine Subventionierung scheidet aus, da bei einer solchen zwingend die kantonalen Einkommenslimiten für die Mieterschaft zu beachten sind. Das auch nach der Verbilligung noch hohe Mietzinsniveau wäre für diese Einkommenskategorie nicht tragbar.

Da der Stadtrat dem Anliegen an sich positiv gegenübersteht, erklärte er sich zur Entgegennahme als Postulat bereit (vom Gemeinderat noch nicht behandelt). Im Übrigen wies er darauf hin, dass in nächster Zeit ohnehin eine Erneuerung der rund zwanzig Jahre alten Küchen und Bäder vorgesehen sei. Auch befinde sich ein Projekt für einen attraktiveren Aussenraum und die Verlegung der Eingänge auf den zentralen Platz in Ausarbeitung. Der Stadtrat bewilligte inzwischen am 9. Februar 2000 für diese Massnahmen sowie für die Verlegung der Cafeteria in das heutige Kindergartengebäude Ausgaben von Fr. 7 837 000.-.

Am 29. September 1999 reichte der Interpellant eine Interpellation ein, mit der er nochmals die Schaffung grosser Wohnungen und die Modernisierung der Wohnungen zur Verbesserung der Mieterstruktur ansprach. Der Stadtrat bestätigte, dass nach den zwischenzeitlich vorgenommenen bautechnischen Abklärungen beabsichtigt sei, eine begrenzte Anzahl 1½- und 3½-Zimmer-Wohnungen zu 5½-Zimmer-Wohnungen zusammenzulegen. Äusserer Anlass bilde die baldige zwingende Erneuerung des Leitungsnetzes, verbunden mit der Modernisierung von Küchen und Bädern.

**Zu Frage 1:** Ende 1999 betrug der Buchwert der Überbauung Fr. 69 037 000.-. Darin sind die Abschreibungsbeiträge aus den von den Stimmberechtigten im Rahmen der Wohnbauaktion bewilligten Mitteln zur Subventionierung eines Anteiles der Wohnungen berücksichtigt.

**Zu Frage 2:** Der Markt- bzw. Verkehrswert einer Liegenschaft lässt sich anhand von Gutachten zwar schätzen, definiert sich aber letztlich aufgrund von Angebot und Nachfrage bzw. konkreter Kaufofferten. Die Hardau II mit 70 Prozent subventionierten Wohnungen wurde aufgrund eines Beschlusses der Stimmberechtigten im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaues erstellt. Wegen ihrer Zweckgebundenheit ist die Überbauung nicht «marktfähig». Auf die Einholung eines Schätzungsgutachtens mit theoretischem Ergebnis wurde deshalb verzichtet.

**Zu Frage 3:** Bei den Betriebskosten der vergangenen fünf Jahre ist keine ausserordentliche Veränderung zu verzeichnen.

**Zu Frage 4:** Die Nettomietzinseinnahmen betragen:

	Fr.		Fr.
1995	6 288 000	1998	6 688 000
1996	6 479 000	1999	6 668 000
1997	6 727 000		

**Zu Frage 5:** In diesem Zeitraum gab es keine nennenswerten Leerstände. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Hardau II ist nach wie vor gut.

**Zu Frage 6:** Die Liegenschaftenverwaltung führt zwar eine Statistik über zurückliegende Wohnungswechsel, nicht aber pro Liegenschaft. Es lässt sich jedoch festhalten, dass 1999 in der Hardau II 59 Wohnungen gekündigt worden sind. Dieser Anteil liegt mit 9,8 Prozent über dem Durchschnitt des gesamten Wohnungsbestandes der Liegenschaftenverwaltung (7,6 Prozent). Nach Angabe der Liegenschaftenverwaltung hat die Anzahl der Wohnungswechsel zwar leicht zugenommen, jedoch nicht derart signifikant, dass daraus etwas abgeleitet werden könnte.

Der Anteil der ausländischen Personen wurde 1995 und 1998 mit folgendem Resultat erhoben:

	Anteil ausländischer Personen (inkl. Kinder)	
	1995 %	1998 %
Hochhäuser (525 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen)	15,6	19,8
Niedrige Häuser (80 4½-Zimmer-Wohnungen)	48,3	64
Im Durchschnitt aller Wohnungen	24,8	33

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung stieg in den Hochhäusern mit den kleinen Wohnungen leicht, in den 4½-Zimmer-Wohnungen dagegen deutlich an. Insgesamt lag der Anteil der ganzen Überbauungen Ende 1998 aber immer noch klar unter dem Durchschnitt im Quartier von 48,3 Prozent. Nach den Erfahrungen der Liegenschaftsverwaltung hält letzterer Schweizer Familien oft von einer Wohnsitznahme in der Hardau II ab. In solchen Fällen konnten die Wohnungen bisher gut an sprachlich integrierte ausländische Familien vermietet werden.

Es wird sich zeigen, ob sich die Durchmischung nach der geplanten Modernisierung des Ausbaustandards und der Schaffung einer Anzahl grösserer Wohnungen verbessern wird.

Von den 603 Haushalten erhalten 21 persönliche und finanzielle Unterstützung durch die Sozialhilfe.

**Zu Frage 7:** Die Gegenüberstellung von Anlagekosten und Mietzeinnahmen ist bei einer älteren Überbauung nicht sinnvoll. Wegen der tiefen Erstellungs- und Landkosten ergibt sich eine hohe Bruttorendite, die aber nichts über den Kostendeckungsgrad aussagt. Im Falle der Hardau II kommt hinzu, dass der Anlagewert bei der Erstellung wegen des Anteiles an subventionierten Wohnungen mit den von den Stimmberechtigten im Rahmen der Wohnbauaktion bewilligten Mitteln teilweise abgeschrieben worden ist.

Bei der Kalkulation des kostendeckenden Mietzinses im gemeinnützigen Wohnungsbau wird gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung nebst den Anlagekosten auch die zu unterhaltende Bausubstanz berücksichtigt. Das heisst, nebst der Verzinsung der Anlagekosten wird eine Bewirtschaftungsquote auf dem Gebäude-neuversicherungswert berechnet.

Kostendeckend ist ein Mietzins, wenn dieser einerseits die Verzinsung des eingesetzten Kapitals sowie die laufenden Kosten (Unterhalt, Abgaben, Verwaltung usw.) deckt und andererseits Rückstellungen für die in grösseren Abständen notwendigen umfassenden Renovationen ermöglicht. Im gemeinnützigen Wohnungsbau schreiben die kantonalen und die städtischen Stellen in ihren Erlassen jährliche Rückstellungen von ¾ Prozent des jeweiligen Neuversicherungswertes vor.

Die Berechnung einer Nettorendite (Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital) entfällt bei den städtischen Wohnliegenschaften. Zum einen sind diese zu 100 Prozent durch die Stadt finanziert, zum anderen sind die Mieten auf der Basis einer Kostendeckung (keine Gewinnerzielung) kalkuliert.

**Zu Frage 8:** Für die Betreuung der Wohnsiedlung sind eine Verwalterstelle und drei vollamtliche Hauswartstellen eingesetzt. Der Personalaufwand beträgt brutto Fr. 320 000.-.

Mit der Reinigung sind drei Einzelpersonen und drei Reinigungsfirmen beauftragt. Die Kosten hierfür betragen rund Fr. 120 000.- jährlich.

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