

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 10. Januar 2001

**12. Interpellation von Niklaus Scherr betreffend Mietzinse der städtischen Wohnungen.** Am 5. Juli 2000 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende Interpellation GR Nr. 2000/331 ein:

Nach der letzten Senkung auf  $3\frac{3}{4}$  Prozent per 1. Oktober 1999 hat die ZKB in diesem Jahr den Hypothekarzins zweimal – am 1. Februar um  $\frac{1}{4}$  Prozent und am 1. August um  $\frac{1}{2}$  Prozent – erhöht. Gemäss einer von der Liegenschaftenverwaltung abgegebenen Zusammenstellung wurde die Senkung per 1. Oktober 1999 an über einen Drittel der Mieter/-innen in freitragenden städtischen Wohnungen nicht weitergegeben (Fiskalwohnungen: 37 Prozent; Wohnsiedlungen: 42 Prozent). Bei 387 Mietverhältnissen in Fiskalwohnungen wurde die Hypozinssenkung nicht nur nicht weitergegeben, sondern mit bestehenden Vorbehalten verrechnet. Offenbar sind solche Verrechnungen in grösserem Umfang auch in den beiden vorangegangenen Hypothekarzinsreduktionen vorgekommen.

Umgekehrt hat die Liegenschaftenverwaltung die beiden jüngsten Hypothekarzinserhöhungen in vollem Umfang auf die Mietenden überwält. Bei den Mietverhältnissen, wo Senkungsansprüche nicht weitergegeben, sondern verrechnet wurden, resultieren damit für das laufende Jahr massive und ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen um 11 Prozent. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die von der Stadt verfolgte Mietzinspolitik – verweigerter Weitergabe von Hypozinssenkungen und aggressive Überwälzung von Hypozinserhöhungen – zur Bildung von unangemessen hohen Rückstellungen für Erneuerungen führt. So lagen Ende 1999 im Ausgleichsfonds der Fiskalliegenschaften 119,3 Mio. Franken oder Fr. 42 914.– pro Wohnung; bei den Wohnsiedlungen waren es 181,7 Mio. Franken oder Fr. 25 900.– pro Wohnung. Die entsprechenden Rückstellungen sind im Jahre 1999 bei den Wohnsiedlungen um 15 Prozent, bei den Fiskalliegenschaften gar um 31 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu betragen die Rückstellungen im Erneuerungsfonds gemäss Kostenstatistik aller Zürcher Baugenossenschaften Ende 1997 Fr. 9064.– pro Wohnung; bei der Familienheimgenossenschaft waren es Ende 1999 Fr. 10 503.– und bei der ASIG Fr. 5126.– pro Wohnung.

Im Vergleich zur Stadt verfolgt der Kanton im laufenden Jahr eine weitaus zurückhaltendere Mietzinspolitik. So hat die kantonale Liegenschaftsverwaltung darauf verzichtet, die zweite Hypozinserhöhung per 1. Oktober 2000 auf die Mieten zu überwälzen und auch den vom Fluglärm betroffenen Mieterinnen und Mietern in Opfikon 10 Prozent Mietzinsreduktion gewährt.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. In wie vielen Mietverhältnissen wurden die Hypothekarzinssenkungen von  $4\frac{1}{2}$  Prozent auf  $4\frac{1}{4}$  Prozent, von  $4\frac{1}{4}$  Prozent auf 4 Prozent und von 4 Prozent auf  $3\frac{3}{4}$  Prozent an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben, verrechnet oder nicht weitergegeben (bitte separate Aufstellung nach Fiskalwohnungen, Wohnsiedlungen subventioniert und unsubventioniert)?
2. In wie vielen Mietverhältnissen wurden die Hypothekarzinserhöhungen von  $3\frac{3}{4}$  Prozent auf 4 Prozent und von 4 Prozent auf  $4\frac{1}{2}$  Prozent an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben (bitte separate Aufstellung nach Fiskalwohnungen, Wohnsiedlungen subventioniert und unsubventioniert)?
3. Wie hoch sind die Einlagen im Ausgleichskonto Wohnsiedlungen für die einzelnen Siedlungen (detaillierte Zahlenangaben pro Siedlung, Stand Ende 1996 und Ende 1999)?
4. Wie weit hat der Stadtrat in den letzten Jahren die Empfehlung des Mieterverbandes umgesetzt, den Zinsertrag auf dem Ausgleichskonto nicht den einzelnen Siedlungen gutzuschreiben, sondern gezielt den Siedlungsausgleichskonti zuzuweisen, wo es an Mitteln für Erneuerungsarbeiten fehlt?
5. 1999 wurden bei den Wohnsiedlungen 23,7 Mio. Franken und bei den Fiskalliegenschaften 27,6 Mio. Franken neue Rückstellungen gebildet. Bei

einer Fortsetzung der bisherigen Mietzinspolitik würden die Erneuerungs-Rückstellungen in den nächsten fünf Jahren je um weitere 120 bzw. 140 Mio. Franken anwachsen. Wie hoch ist der geschätzte Erneuerungsbedarf in Mio. Franken für die nächsten fünf Jahre

a) bei den Fiskalliegenschaften

b) bei den Wohnsiedlungen?

6. Was für ein Rückstellungs-Niveau hält der Stadtrat – nicht zuletzt im Vergleich zu den Baugenossenschaften – für angemessen? Ist er nicht auch der Meinung, dass mit der Anfang 90er Jahre eingeleiteten Kurskorrektur die Rückstellungen auf dem Ausgleichskonto mittlerweile ein Ausmass erreicht haben, das eine zurückhaltendere und zugleich auf die Finanzierungssituation der einzelnen Siedlungen ausgerichtete Mietzinspolitik erlaubt?
7. Ist der Stadtrat namentlich bereit, analog zum Kanton Zürich auf die per 1. Oktober 2000 ausgesprochenen Mietzinserhöhungen zurückzukommen? Ist er zumindest bereit, vorläufig auf eine Überwälzung einer möglichen nächsten Hypothekarzinserrhöhung zu verzichten?

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

Der Interpellant geht davon aus, dass die Stadt für ihre Wohnungen übersetzte Mietzinse verlange, was an den zu hohen Rückstellungen ablesbar sei. Diese lägen massiv über jenen der Zürcher Baugenossenschaften. Es sei deshalb nicht akzeptabel, dass die Liegenschaftsverwaltung die Hypothekarzinsenkung von 4 auf 3,75 Prozent nicht in allen Fällen per 1. Oktober 1999 weitergegeben habe. Auch solle auf die Überwälzung der nächsten Hypothekarzinserrhöhung verzichtet werden.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass sich die Rückstellung pro Wohnung nicht ergibt, indem man die Rückstellungen des ganzen Rechnungskreises durch die Anzahl Wohnungen dividiert. Das Total der Rückstellungen enthält nämlich auch jene der Geschäftsräume, was beim Rechnungskreis der Wohn- und Geschäftsliegenschaften (2022) stark ins Gewicht fällt.

Sodann ist ein direkter Vergleich der Rückstellungen zwischen städtischen Liegenschaften und jenen der Baugenossenschaften nicht ohne weiteres statthaft. Die kantonalen und städtischen Erlasse für den gemeinnützigen Wohnungsbau schreiben den Baugenossenschaften unter anderem vor, dass diese aus den Mietzinseinnahmen zunächst Rückstellungen in der Höhe von mindestens  $\frac{3}{4}$  Prozent des Gebäudeversicherungswertes bilden müssen. Zusätzlich sind die Anlagekosten (ohne Land) mit mindestens  $\frac{1}{2}$  Prozent ab dem 11. Jahr nach dem Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung zu amortisieren, um den Rückfluss der investierten Mittel zu gewährleisten.

Die Stadt hat sich bei der Rechnungsführung an die kantonalen Haushaltvorschriften für die öffentliche Hand zu halten. Diese erlauben im Finanzvermögen keine ordentlichen Abschreibungen. Bei den stadteigenen Liegenschaften werden die Rechnungsüberschüsse der einzelnen Überbauungen in das so genannte Ausgleichskonto eingelegt.

Würden die Wohnüberbauungen im Verwaltungsvermögen geführt, wären ordentliche Abschreibungen möglich bzw. vorgeschrieben. Bei der Einführung des neuen Haushaltsrechts per 1. Januar 1986 kam diese Eingliederung aber unter anderem deshalb nicht in Betracht, weil die einschlägigen Abschreibungssätze (10 Prozent vom Rest-

buchwert) völlig branchenfremd waren und die Betriebsrechnung unnötig stark belastet hätten.

Der Vergleich mit den Zürcher Baugenossenschaften für das Rechnungsjahr 1999 sieht folgendermassen aus, wobei die beiden grössten Baugenossenschaften separat aufgeführt sind:

	Anzahl Objekte	Rückstellung +Amortisation Fr.	Rückstellung pro Objekt Fr.
ABZ Allg. Baugenossenschaft Zürich*	3 700	126 000 000	34 054
Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)	2 128	73 900 000	34 727
<b>Alle Baugenossenschaften**</b>	<b>33 192</b>	<b>1 002 995 856</b>	<b>30 218</b>
Wohnsiedlungen Stadt	7 044	181 733 879	25 800
Wohn- und Geschäftsliegenschaften Stadt	4 003	119 344 114	29 814

\* Rechnungsjahr 2000

\*\* Statistik des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Die Rückstellungen bei den städtischen Wohn- und Geschäftsliegenschaften (Rechnungskreis 2022) liegen knapp, jene der städtischen Wohnsiedlungen (Rechnungskreis 2031) deutlich unter dem Durchschnitt der Baugenossenschaften. Letzteres ist indessen nicht verwunderlich. Zwar werden die Mietzinse bei den städtischen Wohnsiedlungen wie im gesamten gemeinnützigen Wohnungsbau seit je nach dem Kostendeckungsprinzip kalkuliert. Die Berechnung in früheren Jahren basierte jedoch auf den in der Regel tiefen (Netto-)Anlagewerten und trug der Bausubstanz damit viel zu wenig Rechnung. Auf 1. Januar 1993 korrigierte der Kanton diesen Mangel in der Wohnbauförderungsverordnung. Seither setzt sich der Mietzins aus dem Kapitalzins (Zins auf Anlagekosten) und einer Bewirtschaftungsquote auf dem Gebäudeversicherungswert zusammen. Die zu unterhaltende Bausubstanz ist auf diese Weise einbezogen und an die Bauteuerung gekoppelt.

Die Baugenossenschaften, deren Mietzinse durch die Stadt kontrolliert werden, passten die Mieten in der Folge an das neue Niveau an. Der Stadt war dies aus mietrechtlichen Gründen nicht vollumfänglich möglich. Das Bundesgericht verwehrte die Anpassung in laufenden Mietverhältnissen. Diese blieb deshalb im Wesentlichen auf Neuvermietungen beschränkt.

Auch wenn noch nicht alle Mietzinse kostendeckend sind, heisst das nicht, dass der laufende Unterhalt nicht bestritten werden kann. Hingegen lassen sich in diesen Fällen nicht genügend Rückstellungen für die periodisch anfallenden grösseren Renovationen bilden, so dass dannzumal – im mietrechtlich zulässigen Rahmen – ein grösserer Investitionsanteil auf die Mieten überwälzt werden muss.

**Zu den Fragen 1 und 2:** Die Liegenschaftenverwaltung ersetzte ihre EDV-Programme auf 1. Januar 1999 durch neue. Für die Vorjahre lassen sich deshalb keine Daten mehr elektronisch aufbereiten und im erforderlichen Detaillierungsgrad auswerten. Für 1999 und 2000 ergibt sich bei den Wohnungen folgendes Bild, wobei die Anzahl der Mietverträge am Stichtag wegen Renovationen variiert:

*Fiskalliegenschaften (Rechnungskreis 2022)*

	4 auf 3¼% (1.10.1999)		3¼ auf 4% (1.4.2000)		4 auf 4½% (1.10.2000)	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mietzinssenkung	1761	63,3				
Mietzinserhöhung			1804	64,4	1876	66,6
Verrechnet*	387	13,9				
Keine Änderung*	633	27,8	996	35,6	941	33,4
Wohnungsmietverträge	2781		2800		2817	

\* Noch nicht kostendeckende Mieten mit entsprechendem Mietzinsvorbehalt und Mietvertragsabschlüsse auf neuem Niveau

In rund drei Vierteln der Fälle wurde die Hypothekarzinsenkung weitergegeben, teilweise unter Verrechnung mit dem Mietzinsvorbehalt bei noch nicht kostendeckenden Mieten. Bei etwa einem Viertel der Mietverhältnisse erfolgte keine Senkung, umgekehrt jedoch auch keine Erhöhung beim folgenden Hypothekarzinsanstieg.

*Wohnsiedlungen (Rechnungskreis 2031)*

4 auf 3¼ Prozent (1.10.1999)	Freitragend		Subventioniert		Anzahl Verträge	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mietzinssenkung	1953	58,2	996	27,2	2949	42,0
Verrechnet*	77	2,3	17	0,5	94	1,3
Keine Änderung*	1323	39,5	2651	72,3	3974	56,7
Wohnungsmietverträge	3353		3664		7017	

3¼ auf 4 Prozent (1.4.2000)	Freitragend		Subventioniert		Anzahl Verträge	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mietzinserhöhung	1772	52,4	865	24,2	2637	37,9
Keine Änderung*	1613	47,6	2713	75,8	4326	62,1
Wohnungsmietverträge	3385		3578		6963	

4 auf 4,5 Prozent (1.10.2000)	Freitragend		Subventioniert		Anzahl Verträge	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mietzinserhöhung	1824	54,1	2267	66,3	4091	60,2
Keine Änderung*	1545	45,9	1152	33,7	2697	39,8
Wohnungsmietverträge**	3369		3419		6788	

\* Noch nicht kostendeckende Mieten mit entsprechendem Mietzinsvorbehalt und Mietvertragsabschlüsse auf neuem Niveau

\*\* Abnahme Wohnungsbestand wegen Übertragung von Alterswohnungen an die Stiftung für Alterswohnungen

Bei den Wohnsiedlungen wurde die letzte Hypothekarzinsenkung nur bei 43 Prozent der Vertragsverhältnisse weitergegeben. Dieser tiefe Anteil rührt daher, dass bei den vom Kanton mitsubventionierten Wohnungen (Mietzinskontrolle durch Kanton) die Senkung gestützt auf § 43 Abs. 2 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung ausnahmsweise unterblieb. Diese schreibt eine Mietzinsanpassung erst vor, «wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsverfügung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt wurden». Korrekterweise unterliess die Liegenschaftenverwaltung eine Überwälzung der folgenden Hypothekarzinsenerhöhung um ¼ Prozent auf diese Mietverhältnisse. Es handelt sich um einen Ausnahmefall. Die Liegenschaftenverwaltung gab die Senkungen in früheren Jahren jeweils kongruent mit den Hypothekarzinsbewegungen weiter und wird dies bei den kostendeckenden Mieten auch künftig wieder tun.

**Zu Frage 3:** Der Stand der Rückstellungen (Ausgleichskonto) pro Wohnsiedlung präsentierte sich Ende 1996 und Ende 1999 wie folgt:

Wohnsiedlung	Bau-jahr	Stand Ende 1996 Fr.	Stand Ende 1999 <sup>3</sup> Fr.	Pro Mietobjekt 31.12.1999 Fr.
Utohof	1974	7 123 496	9 303 549	57 077
Birkenhof	1926	4 352 633	5 410 498	53 044
Luggweg	1960	6 470 978	7 784 565	52 245
Limmat II	1985	5 685 466	7 858 868	52 045
Tiefenbrunnen	1991	3 031 447	6 003 664	51 313
Ueberlandstrasse	1968	412 410	1 584 063	49 502
Wildbach	1974	476 235	2 333 272	48 610
Glatt I	1969	607 254	2 068 005	47 000
Riedtli	1914	13 369 080	14 924 852	46 495
Sihlfeld	1920	2 363 054	3 290 645	45 703
Herbstweg	1947	1 648 586	2 450 243	45 375
Kehlhof	1972	132 502	2 340 000	45 000
Würzgraben	1969	-1 000 776	1 281 274	42 709
Bullingerhof	1931	7 070 418	9 560 765	42 682
Saatlenzelg	1976	-10 280	1 226 924	38 341
Luchswiese	1961	2 000 316	2 637 331	36 630
Manegg	1955	2 132 444	2 584 525	33 565
Rautistrasse	1949	1 181 166	1 508 775	32 102
Heuried	1975	4 259 074	5 477 600	29 600
		1 098 174	1 634 776	29 192
	1966	6 258 872	10 280 176	28 877
Rebhügel	1919	2 313 989	3 712 424	28 557
Bernerstrasse	1959	5 442 600	7 251 235	26 956
Leimgrübel	1958	3 298 610	5 105 822	26 873
Farbhof	1957	4 392 785	3 844 142	
			4 852 457	
Sydefädeli	1983	1 130 970		
Döltshalde	1968	1 898 353		
Heiligfeld III	1955	3 161 216	4 334 562	
Nordstrasse	1919	2 155 195	3 254 342	
Furttal	1980	2 334 289	3 995 381	
	1976	7 685 383	12 645 413	
	1969	538 617	294 283	19 619
	1969	1 283 609	2 191 415	16 857
	1971	2 810 326	3 587 573	16 307
	1973	2 971 589	2 558 626	16 194
Glatt II	1972	202 271	207 821	15 986
Glaubten I	1962	1 853 176	3 081 065	15 720
Limmat I	1908	2 284 341	3 976 259	15 593
Heiligfeld II	1949	680 633	969 521	13 466
Kürberghang	1983	143 886	254 733	11 579
Glaubten III	1969	275 587	1 346 613	11 316
	1927	1 188 347	1 301 928	7 704
	1995	-446 450	458 276	6 547
	1981	-117 893	394 244	6 258

Wohnsiedlung	Bau-jahr	Stand Ende 1996 Fr.	Stand Ende 1999 <sup>3</sup> Fr.	Pro Mietobjekt 31.12.1999 Fr.
Unteraffoltern II	1969	-3 090 351	1 593 913	6 038
Grossacker	1981	15 785	402 780	5 035
Hardau I	1964	234 404	265 913	3 243
Bienenstrasse	1997	0	61 464	3 073
Unteraffoltern I	1970	-549 674	99 192	1 378
Heiligfeld I	1947	-121 654	99 873	786
<b>6822 Mietobjekte</b>		<b>116 192 755</b>	<b>179 095 433</b>	<b>26 253</b>
Parkhäuser Hardau II und Wildbach		2 336 705	3 868 413	
Kontokorrentzins <sup>1</sup>		1 486 000	5 034 631	
<b>6822 Mietobjekte</b>		<b>120 015 460</b>	<b>187 998 477</b>	<b>27 558</b>
Scheuchzerstrasse, Möhrlistrasse, Gattikerstrasse, Vorderberg <sup>2</sup>		3 982 801	5 187 240	
<b>7044 Mietobjekte</b>		<b>123 998 261</b>	<b>193 185 717</b>	<b>27 426</b>

<sup>1</sup> Seit 1996 geführtes Unterkonto des Ausgleichskontos zum Ausgleich fehlender Rückstellungen bei ungenügend dotierten Wohnsiedlungen.

<sup>2</sup> An die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich übertragen (Gemeinderatsbeschluss vom 5. April 2000). Die Rückstellungen sind mit dem Kaufpreis verrechnet worden.

<sup>3</sup> Einschliesslich zwischenzeitlich aus dem Rechnungskreis 2022 (Wohn- und Geschäftliegenschaften) übertragene Rückstellungen von Fr. 11 451 838.- für einzelne Wohnsiedlungen, die mit der Einführung des neuen Rechnungsmodells per 1. Januar 1986 irrtümlich ohne Rückstellungen von den Fiskalliegenschaften zu den Wohnsiedlungen zurück übertragen worden waren.

Der Bestand 1999 ist insofern zu relativieren, als diesem aus noch nicht abgerechneten Baukonten rund 13 Mio. Franken zu belasten sind. Dadurch sinken die Rückstellungen im Durchschnitt um etwa Fr. 1800.- pro Mietobjekt.

**Zu Frage 4:** Der Vorschlag des Mieterinnen- und Mieterverbands aus dem Jahre 1996, den Zinsertrag aus den Rückstellungen nicht mehr den einzelnen Wohnsiedlungen gutzuschreiben, um Mittel für ungenügend dotierte Wohnsiedlungen zu äufnen, konnte in dieser Form nicht berücksichtigt werden.

Die einzelnen Wohnsiedlungen sind aus den eingangs erwähnten Gründen auf die Zinsgutschrift angewiesen. Hinzu kommt, dass ein solches Vorgehen auch gegenüber der Mieterschaft jener Wohnsiedlungen nicht vertretbar wäre, deren Ausgleichskonten der Zinsertrag entzogen würde.

Der Vorschlag des Mieterinnen- und Mieterverbandes wurde aber insofern aufgenommen, als ein Teil des Zinsertrages, nämlich jener, der unter dem Jahr im Kontokorrentverkehr entsteht, einem separaten Konto gutgeschrieben wird. Es handelt sich dabei um ein Unterkonto des in der Rechnung erscheinenden Ausgleichskontos. Die Mittel werden zum Ausgleich ungenügend dotierter Rückstellungen bei Renovationen herangezogen.

**Zu Frage 5:** Der Erneuerungsbedarf in den Jahren 2000 bis 2004 ist wie folgt geschätzt:

	Laufender Unterhalt	Renovationen zu Lasten Rückstellungen	Wertvermehrende Investitionen (mietzinswirksam)
	Fr.	Fr.	Fr.
Wohn- und Geschäfts- liegenschaften (2022)	43,7 Mio. <sup>1</sup>	34,4 Mio.	84,3 Mio.
Wohnsiedlungen (2031)	57,7 Mio.	59,3 Mio.	68,7 Mio.

Hinzu kommen Unterhaltsmassnahmen von 10,4 Mio. Franken zu Lasten der Vorfinanzierung für die Sanierung der Wohn- und Geschäftsliegenschaften (2002)

**Zu Frage 6:** Aus den Rückstellungen sind die werterhaltenden, d. h., nicht auf die Mietzinse überwälzbaren Renovationskosten zu finanzieren. Kostet eine Küchen- und Baderneuerung beispielsweise Fr. 50 000.–, sollten aus Rückstellungen rund die Hälfte, also Fr. 25 000.–, erbracht werden können.

Bei einer periodisch anfallenden umfassenden Innen- und Aussenrenovation, verbunden mit energetischen Massnahmen und einer Anpassung an den zeitgemässen Standard, ist erfahrungsgemäss mit Investitionen in der Grössenordnung Fr. 100 000.– bis Fr. 200 000.– pro Wohnung zu rechnen. Geht man von einem etwa hälftigen Anteil für werterhaltende, aus Rückstellungen zu finanzierenden Baukosten aus, sollten im gegebenen Zeitpunkt somit im Mittel etwa Fr. 75 000.– an Rückstellungen vorhanden sein. Es handelt sich dabei jedoch lediglich um eine Richtgrösse. Im Einzelfall hängt der Mittelbedarf von der Qualität der vorhandenen Bausubstanz bzw. der baulichen Eingriffstiefe ab, die stark schwanken können.

Der Stadtrat erachtet es aus all den dargelegten Gründen als nicht zweckmässig, von der 1993 auf kantonaler Ebene eingeführten Mietzinsberechnung im gemeinnützigen Wohnungsbau abzuweichen. Dies wäre bei den vom Kanton mitsubventionierten Wohnungen ohnehin nicht zulässig. Jede Überbauung soll über genügend Eigenmittel verfügen, um eine selbsttragende Bewirtschaftung und eine zurückhaltende Überwälzung der Renovationskosten auf die Mieterschaft zu ermöglichen.

**Zu Frage 7:** Wie der Regierungsrat in Beantwortung einer dringlichen Anfrage von Elisabeth Derisiotis, Zollikon, bekannt gab (RRB Nr. 939/14.6.2000), verrechnete der Kanton bei 25 Prozent seiner Liegenschaften, bei denen die Mietzinse wesentlich unter den orts- und quartierüblichen Ansätzen lagen, die Senkungen von 4,5 Prozent auf 3,75 Prozent mit dem Anspruch auf die Erhöhung auf das orts- und quartierübliche Niveau. Die Erhöhung von 3,75 Prozent auf 4 Prozent überwälzte er auf die Mietverhältnisse. Vor diesem Hintergrund verzichtete er dann auf die Geltendmachung des erneuten Hypothekenzinsanstieges noch im gleichen Jahr.

Die Ausgangslage bei den städtischen Liegenschaften und jenen der Baugenossenschaften ist eine grundsätzlich andere. Die Mietzinse der Wohnungen im Eigentum des Kantons basieren nicht auf der Kostenmiete, sondern auf der Orts- und Quartierüblichkeit. Der Stadtrat tritt bei den Wohnungen in stadteigenen Liegenschaften entschieden für die Kostenmiete ein. Bei allen durch Bund und Kanton subventionierten Wohnungen ist dies auch Pflicht. Die Stadt ver-

zichtet damit auf die Ausschöpfung von allenfalls höheren Marktmieten, gibt aber umgekehrt Hypothekarzinsanstiege oder -senkungen bei allen kostendeckenden Mietzinsen wie bisher transparent weiter.

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