

Bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich sichern

Umsetzung einer Volksinitiative

Die Stadt Zürich vermietet ihre Wohnungen nicht nur in den Siedlungen, sondern auch in Einzelliegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete. Nun beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dieses Prinzip in einer Verordnung festzuschreiben, wie es die angenommene Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» verlangt. Ausgenommen sind gut fünfzig städtische Wohnungen mit Exklusivcharakter, für die künftig marktkonforme Mieten gelten sollen.

Die Stadt Zürich vermietet rund 9000 Wohnungen, 6500 davon in Siedlungen, die sie selber erstellt hat und 2500 in Einzelliegenschaften, die im Laufe der Jahre aus verschiedenen Gründen erworben wurden. Die Einzelliegenschaften gehörten bisher zum Finanzvermögen, das gemäss kantonalen Vorgaben periodisch neu zu bewerten ist. Das führte 2007 zu einer markanten Aufwertung um gut 100 auf knapp 540 Millionen Franken und damit grundsätzlich zu einer Verteuerung der Mieten.

Bewirtschaften und vermieten nach dem Prinzip der Kostenmiete

Diese Neubewertung bildete den Auslöser für eine Volksinitiative mit dem Titel «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich»; sie wurde 2010 mit 70,9 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die Initiative verlangt unter anderem, dass die Stadt nicht nur ihre Wohnsiedlungen, «sondern auch ihre übrigen Wohnliegenschaften ohne Beanspruchung von Steuergeldern und ohne Gewinnabsicht grundsätzlich nach dem Prinzip der Kostenmiete» bewirtschaftet und vermietet. Kostenmiete bedeutet: Mit der Miete werden die Kapitalkosten, der laufende Unterhalt, die Abschreibungen sowie die Erneuerungsreserven finanziert. Die Neubewertung 2007 widersprach aber der Mietkalkulation auf der Basis der Kostenmiete, bei der die effektiven Kosten für die Höhe des Mietzinses massgebend sind und nicht periodisch an die Marktsituation angepasste Buchwerte.

Um die Initiative beziehungsweise die neu in die Gemeindeordnung aufzunehmende entsprechende Bestimmung umzusetzen, überträgt der Stadtrat nun die rund 2500 Wohnungen in Einzelliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Bei der Übertragung handelt

8/17

es sich um eine gebundene Ausgabe, da sie durch den neuen Artikel in der Gemeindeordnung vorgegeben ist. Künftig werden also Wohnungen in Siedlungen und solche in Einzelligenschaften auch finanzrechtlich gleich behandelt. Dafür beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, ebenfalls gemäss dem Wortlaut der Initiative, eine Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen zu erlassen.

Marktmiete für 53 spezielle Wohnobjekte

Ausgenommen von der Übertragung ins Verwaltungsvermögen sind fünfzehn Liegenschaften mit insgesamt 53 sogenannten «speziellen Wohnobjekten»; diese sollen im Finanzvermögen verbleiben. Es handelt sich um Wohnungen, die gemäss dem Wortlaut der Initiative «für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind». Bei der Zusammenstellung der Liste, deren Genehmigung in der Kompetenz des Gemeinderats liegt, wurden zwei Auswahlkriterien angewendet:

- Die Miete: Eine 4½-Zimmer-Wohnungen mit einer Netto-Soll-Miete (Kostenmiete) von mehr als 3600 Franken gilt als «spezielles Wohnobjekt». Dieser Wert entspricht etwa dem Doppelten der Limite, die gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung für eine Wohnung mit dieser Zimmerzahl beim gegenwärtigen hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,75 Prozent zulässig ist; er wurde sodann auf die übrigen Wohnungstypen umgerechnet. Mietzinse ab dieser Höhe kann sich nur ein kleiner Teil der Bevölkerung leisten, weshalb solche Wohnungen nach Ansicht des Stadtrats «für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich» sind.
- Der repräsentative Charakter: Gemäss diesem Kriterium wurden Wohnungen ermittelt, deren Miete zwar unter der oben erwähnten Limite liegt, die aber wegen ihrer Lage, ihrer besonderen Ausstattung oder grossen Fläche einen offensichtlich grosszügigen und exklusivem Charakter aufweisen. Dieses Kriterium, das vor allem auf Wohnungen in der Altstadt zutrifft, wurde bewusst zurückhaltend angewendet – in Übereinstimmung mit dem Anliegen der Initiative, für eine gute soziale Durchmischung auch in der Altstadt zu sorgen.

Elf der fünfzehn nach den beiden Kriterien ausgewählten Liegenschaften mit insgesamt 35 Wohnungen befinden sich im Kreis 1. Dazu gehören etwa Häuser an der Schipfe, an der Kirchgasse oder an der Flössergasse. Die restlichen vier «speziellen Wohnobjekte» verteilen sich auf die Stadtkreise 4, 7, 8 und 10. Von den fünfzehn Liegenschaften sind vierzehn im

9/17

kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte erfasst. Für die Wohnungen in diesen fünfzehn Liegenschaften gelten künftig bei Neuvermietungen marktkonforme Mieten.

Die Übertragung von Vermögenswerten vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen stellt finanziell eine Ausgabe dar. Bereits heute werden aber die betroffenen Liegenschaften in geschlossenen Rechnungskreisen kostendeckend bewirtschaftet; daran ändert sich mit der Übertragung nichts. Der Vorgang belastet den Haushalt nicht.

Mit einer weiteren Weisung wird der Stadtrat dem Gemeinderat im Frühling 2017 darlegen, wie er den zweiten Teil der Initiative («Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt») umsetzen will.

Weitere Auskünfte erteilt:

Stadtrat Daniel Leupi, Vorsteher Finanzdepartement,
Telefon 044 412 32 01 (heute Mittwoch, 21. Dezember 2016, 14.00–15.00 Uhr).