

Zürich, den 4. November 2009

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Juli 2009 reichten Gemeinderätin Jacqueline Badran (SP) und Gemeinderat Dr. André Odermatt (SP) folgende dringliche Motion, GR Nr. 2009/325, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, der «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG)» mit einem jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 150'000.- den Aufbau und Betrieb einer Anlaufstelle zu ermöglichen, die kaufwillige Mietende, deren Immobilie auf dem Stadtgebiet zum Verkauf steht oder eine andere Immobilie auf dem Stadtgebiet gemeinsam erwerben wollen, berät und unterstützt.

Die Anlaufstelle der PWG soll folgende Leistungen anbieten:

1. Beratung

Die Anlaufstelle bietet Unterstützung bei der Gründung einer Genossenschaft oder Stockwerkeigentümergeinschaft, allen Belangen einer Immobilienkauf-Abwicklung, sowie bei Verhandlungen mit den Verkäufern.

2. Finanzierungsunterstützung

Die PWG kann selber die Immobilie erwerben und den bisherigen Mieterinnen und Mietern vermieten oder sich in geeigneter Form an der Finanzierung als Miteigentümerin beteiligen.

Dem Gemeinderat ist ein Beschluss für die notwendige Statutenänderung der Stiftung PWG vorzulegen.

Begründung:

Viele Mieterinnen und Mieter, die in einer vom Verkauf bedrohten Immobilie wohnen, würden gerne die Immobilie selber erwerben. Es zeigt sich regelmässig, dass vielen Kaufwilligen das Wissen dazu fehlt, welches unter dem gegebenen Zeitdruck nicht selber aufgebaut werden kann. Im Weiteren gibt es vermehrt Einzelpersonen und Familien, die gerne gemeinsam ein Mehrfamilienhaus erwerben wollen, denen das einschlägige Know-how - besonders in einem stark umworbenen Markt - fehlt. Die Förderung des selbstbewohnten Eigentums unterstützt die Kern-Ziele der Stiftung PWG.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, so hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 GeschO GR). Wurde die Motion wie im vorliegenden Fall als dringlich erklärt, so ist der Ablehnungsantrag oder der Antrag auf Umwandlung in ein Postulat innert Frist von einem Monat nach der Dringlicherklärung zu stellen (Art. 88 GeschO GR).

Mit der Erst-Motionärin wurde abgesprochen, dass die Stellungnahme des Stadtrates wegen der Herbstferien bis Ende Oktober zu erfolgen habe.

Die Motion hat zweierlei Begehren zum Inhalt, welche beide die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) betreffen, wobei die Finanzierung der Anlaufstelle durch einen jährlich wiederkehrenden städtischen Beitrag sichergestellt werden soll:

- Schaffung einer Anlauf- und Beratungsstelle bei der Stiftung PWG
- Finanzierungsunterstützung durch Stiftung PWG (durch Eigenerwerb oder Miteigentum).

Da das erste Begehren eine Anpassung der Aufgaben in den Stiftungsstatuten der Stiftung PWG erfordert und zudem jährlich wiederkehrende Ausgaben im Betrag von Fr. 150'000.-- in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen würden, wäre die Motionsfähigkeit einstweilen gegeben. Das zweite Begehren geht offenbar davon aus, dass diese Finanzierungsunterstützung aus den vorhandenen Mitteln der Stiftung PWG geleistet werden kann. Ob dafür eine Statutenanpassung notwendig wird, ist eher fraglich, womit auch die Motionsfähigkeit in Frage gestellt ist.

Die Aufgaben der Stiftung PWG sind im Stiftungsstatut (Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 1990), insbesondere in Art. 2, geregelt:

II. Stiftungszweck

Art. 2 ¹ Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

² Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie allenfalls Bauland. Die Stiftung kann auch Baurechte an solchen Liegenschaften und Grundstücken erwerben.

³ Der Kreis der Begünstigten der Stiftungstätigkeit ist im Abschnitt IV (Art. 9–12) umschrieben.

In Art. 9 der Stiftungsstatuten sowie in einem vom Gemeinderat genehmigten Reglement ist die Abgabe der Wohn- und Gewerberäume der Stiftung an die Nutzenden geregelt. Vorgehen ist, dass die Liegenschaften als Ganzes mit einem Liegenschaftsmietvertrag, im Baurecht oder als Einzelmieten (Wohnung/Gewerbe) an Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften sowie andere Organisationen (z. B. Vereine), die den gleichen Zweck verfolgen, an gemeinnützige Trägerorganisationen, die soziale Aufgaben übernehmen und an einzelne Wohnungsmieterinnen/-mieter bzw. Gewerbetreibende abgegeben werden können.

Die Motion bezieht sich in ihrer Stossrichtung auf die unlängst verschiedentlich in den Medien publik gemachten Fälle, in denen private Liegenschaften, welche meist jahrelang wenig bis nicht unterhalten worden sind und dementsprechend tiefe Mietzinse aufgewiesen haben,

nun einer teuren Gesamtsanierung unterzogen oder durch einen Neubau mit entsprechend höheren Mietzinsen ersetzt werden sollen. Es ist dies eine Entwicklung, welche nicht nur den privaten, sondern in Einzelfällen auch den gemeinnützigen und den kommunalen Wohnungsbau betrifft. Beim gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau sind die Auswirkungen in der Regel deshalb weniger einschneidend, weil die nach dem Kostendeckungsprinzip erhobenen Mietzinse periodisch angepasst und für die Erneuerung entsprechende Rückstellungen gebildet worden sind. Der Mietzinssprung von Altmietzinsen zu denjenigen nach einer Gesamtsanierung oder bei einem Ersatzneubau (mit moderner Bausubstanz und meist grösseren Wohnungsgrundflächen) fällt dennoch oftmals markant aus, im privaten Wohnungsbau meist noch deutlicher. Die mit der Motion vorgeschlagenen Instrumente sollen es der Stiftung PWG ermöglichen, einerseits von solchen Veränderungen betroffenen Mieterinnen und Mietern Unterstützung und Beratung zu bieten, falls sie die betreffende Liegenschaft zu Eigentum erwerben wollen. Andererseits soll die Stiftung PWG selbst als Investorin oder Mitinvestorin auftreten.

Die Beurteilung der beiden vorgeschlagenen Instrumente ergibt Folgendes:

1. Anlauf- und Beratungsstelle

Die Statuten der Stiftung PWG enthalten bisher keinen entsprechenden Auftrag, derartige Beratungsdienstleistungen anzubieten. Für die Gründung von Genossenschaften besteht bereits ein Beratungsangebot beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Für Stockwerkeigentum bietet der Hauseigentümergeverband analoge Beratungsdienstleistungen an. Im Weiteren bieten auf dem Markt viele seriöse private Liegenschafts- oder Treuhandfirmen solche Dienstleistungen an.

Die mit der Motion verlangte Dienstleistung zählt nicht zu den Kernaufgaben der öffentlichen Hand. In Zeiten der Wohnungsknappheit ist der Stadtrat zu prüfen bereit, ob mit einem Leistungsauftrag ein Beratungsangebot aufzubauen sei. Zu klären ist sodann, ob diese Dienstleistungen kostenlos oder kostendeckend angeboten werden sollen. Dieses Begehren bedarf daher einer eingehenden Prüfung hinsichtlich Notwendigkeit und Kostenfolge. Sollte die Prüfung ergeben, dass eine solche Anlaufstelle mit einem noch näher zu definierenden Auftrag dennoch aufgebaut werden soll, müsste – sofern der Auftrag an die PWG geht - der statutengemässe Auftrag erweitert werden (Statutenänderungen fallen in die Zuständigkeit des Gemeinderates) und die Frage der Kostentragung (Kostendeckungsprinzip oder wiederkehrender städtischer Beitrag) geklärt werden. Denkbar wäre zum Beispiel die Realisierung eines zeitlich beschränkten Pilotprojekts zusammen mit bestehenden Einrichtungen Dritter, um die Notwendigkeit und Zweckmässigkeit eines solchen Angebots zu prüfen.

2. Finanzierungsunterstützung

Die Statuten der Stiftung PWG statuieren klar den Erwerb von Liegenschaften durch die Stiftung selbst, und lassen die Möglichkeit des Erwerbs im Miteigentum offen.

Gemäss Zweckbestimmung entspricht es dem Kernauftrag der Stiftung, auf dem Markt zu vernünftigen Preisen erhältliche und in das Portefeuille der Stiftung passende Liegenschaften zu erwerben, unabhängig davon, ob diese unter den vorstehend erwähnten Voraussetzungen zum Verkauf stehen oder nicht. Seit ihrer Gründung hat die Stiftung entsprechend diesem Auftrag verschiedenste Liegenschaften erworben und diese einer nachhaltigen Bewirtschaftung gemäss Stiftungszweck zugeführt. Sie verfügt heute über insgesamt 137 Liegenschaften mit 1235 Mietobjekten und einem bilanzierten Anlagewert von Fr. 336'894'562.– (Geschäftsbericht 2008).

Auf dem Markt ist die Seriosität der Stiftung bekannt, was verantwortungsbewusste verkaufswillige Hauseigentümerinnen/-eigentümer bald einmal zu dieser Adresse und zu einem Verkauf an die Stiftung leiten lässt. Das setzt jedoch voraus, dass Angebot und Preis in einem vernünftigen und von der Stiftung tragbaren Verhältnis stehen. In Einzelfällen, wo dies nicht der Fall war, die Stiftung in Übereinstimmung mit den Interessen der Stadt für die Quartierförderung oder aus andern Gründen des öffentlichen Interesses aber dennoch einen Erwerb anstrebte, hat die Stadt auf Gesuch der Stiftung hin so genannte Abschreibungsbeiträge gewährt, damit der Kaufpreis und die Mietzinskosten bei der Weitergabe auf einem vertretbaren Mass gehalten werden konnten.

Bereits im Gründungsbeschluss (GRB vom 7. Februar 1990) sowie im Stiftungsstatut der Stiftung PWG (Art. 6 Abs. 2 lit. b) war vorgesehen, dass die Stadt der Stiftung, sofern für die Realisierung bestimmter Vorhaben benötigt, einen Beitrag von bis zu 3 Mio. Franken pro Jahr ausrichten kann. Die Zuständigkeit für die Prüfung und Zusprechung solcher Beiträge wurde dem Stadtrat zugewiesen. Die Stiftung PWG hat in Fällen, in denen sie einen solchen Finanzierungsbeitrag als notwendig erachtete, der Stadt einen entsprechenden Antrag gestellt. Im Juni 2008 wurde letztmals ein solcher Beitrag von 1,7 Mio. Franken an das Projekt Markthalle in den Viaduktbögen unter dem Letten- und Wipkingerviadukt gewährt. Diese Praxis hat sich bewährt und bedarf keiner Änderung.

Ob es Sinn macht, wenn die Stiftung nicht nur als Alleinkäuferin- und -eigentümerin wie bisher, sondern neu auch als Miteigentümerin auftreten soll, muss durch die Stiftungsorgane im Einzelfall geprüft werden und obliegt letztlich dem Entscheid des Stiftungsrates im Rahmen seiner Aufgaben und Kompetenzen gemäss Stiftungsstatut und Stiftungsreglementen. Der Stiftungsrat hat sich offen gezeigt, das mit der Motion verfolgte Begehren eingehend zu prüfen und gegebenenfalls zweckmässige Massnahmen vorzuschlagen.

Die mit der Motion vorgeschlagene und verlangte Finanzierungsunterstützung ist, soweit sie den Kauf der Liegenschaften in das Eigentum der Stiftung PWG betrifft, bereits eine Kernaufgabe der Stiftung gemäss aktuellen Statuten. Die Frage, ob auch ein Kauf von Miteigentum in bestimmten Fällen sinnvoll ist, obliegt den Stiftungsorganen. Der Erwerb von Teileigentum (Miteigentum) ist nach Auffassung des Stadtrates durch die Statuten nicht von vornherein ausgeschlossen und bedarf wohl keiner Statutenänderung. Auch diese Frage ist jedoch durch den Stiftungsrat näher zu prüfen.

Damit die Stiftung PWG im Einvernehmen mit der Stadt genügend Zeit hat, die verlangten Begehren eingehend zu analysieren und die im Rahmen des Geschäftszweckes und der Praxiserfahrungen notwendigen Vorschläge zu entwickeln bzw. zu beantragen, soll die Motion in ein Postulat umgewandelt werden. Erst diese Überprüfung wird definitiv zeigen, ob letztlich Massnahmen in Kompetenz des Gemeinderates oder der Gemeinde zu treffen sind. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat deshalb die Umwandlung der Motion in ein Postulat, welches den vorstehenden Erwägungen Rechnung trägt. Der Stadtrat erklärt sich bereit, dieses Postulat entgegenzunehmen und im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat der Stiftung PWG oder gegebenenfalls anderen Leistungsträgern im Sinne der Erwägungen zu prüfen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy