



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. Oktober 2025

GR Nr. 2025/446

Liegenschaften Stadt Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c, Vermögensübertragung (Widmung), neue einmalige Ausgaben

1. Zweck

Die am 20. Dezember 2022 von der Stadt ins Finanzvermögen erworbenen Liegenschaften Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c, Quartier Witikon (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1450/2022) sollen per 1. Januar 2026 zum aktuellen Buchwert von Fr. 6 822 167.– ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) übertragen werden (Widmung). Zu diesem Zweck werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 822 167.– beantragt.

Die Übertragung erfolgt innerhalb der in Art. 15 Abs. 3 Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) vorgesehenen Frist von vier Jahren.

2. Ausgangslage

Am 20. Dezember 2022 erwarb die Stadt die Liegenschaften Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c im Quartier Witikon (STRB Nr. 1450/2022) zu einem Kaufpreis von 6,81 Millionen Franken ins Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Zuzüglich Gestehungskosten wurde eine Anlage im Finanzvermögen von Fr. 6 822 167.– eröffnet.



- | |
|---|
| 1 Carl-Spitteler-Strasse 53 (Wohnhaus), Kat.-Nr. WI2229 mit 360 m ² |
| 2 Carl-Spitteler-Strasse 55 (Wohnhaus) und 57c (Garagenbox), Kat.-Nr. WI2230 mit 334 m ² |
| 3 Carl-Spitteler-Strasse 57b (Garagenbox), Kat.-Nr. WI2232 mit 19 m ² |

Gemäss Art. 15 Abs. 3 FHVO sind neu erworbene Liegenschaften in der Regel innert vier Jahren ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.



3. Liegenschaft

Die aneinandergebauten, viergeschossigen Mehrfamilienhäuser Carl-Spitteler-Strasse 53 und 57, mit insgesamt 14 Wohnungen (8 × 2,5-Zimmer, 4 × 2-Zimmer, 2 × 1-Zimmer), wurden 1958 erstellt und 1997 gesamthaft instandgesetzt. Sie liegen in der Wohnzone W3. Im Untergeschoss befinden sich jeweils eine 1- und eine 2-Zimmer-Wohnung, im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss jeweils zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen sowie im Dachgeschoss jeweils eine 2-Zimmer-Wohnung. Abstellräume für die Mieterschaft befinden sich jeweils im Dach- sowie im Untergeschoss. Zwei zur Liegenschaft gehörende Garagenboxen befinden sich auf den Grundstücken Kat.-Nr. WI2230 und WI2232.

Die Liegenschaften befinden sich in einem guten Zustand.

Wohnflächenübersicht		
	Einheiten	Fläche (m²)
1-Zimmer	2	25
2-Zimmer	4	47–60
2,5-Zimmer	8	55
Total Wohneinheiten	14	704
Garagenbox	2	
Mietzins pro Jahr, gerundet		

Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen insgesamt Fr. 201 000.– (Fr. 16 470.–/Monat).

Sämtliche Mieteinheiten sind derzeit vermietet, aktuell leben 19 Personen in der Liegenschaft. Bei einer Mindestbelegung gemäss der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) bietet die Liegenschaft Wohnraum für mindestens 14 Personen.

4. Öffentliche Aufgabe

Teilportfoliostrategie

Die vorliegenden Objekte Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c stehen mit den Zielsetzungen und Massnahmen aus der Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (STRB Nr. 3829/2023) im Einklang.

Objektstrategie

Die Liegenschaften befinden sich in einem guten gepflegten Zustand. Bauliche Massnahmen sind aktuell nicht notwendig. Günstiger, gemeinnütziger Wohnraum kann somit erhalten und weitergeführt werden – was den wohn- und sozialpolitischen Zielen der Stadt Zürich entspricht.



5. Vermögensübertragung (Widmung)

Die im Jahr 2022 erworbenen Liegenschaften Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c sind dem Finanzvermögen, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021), zugeordnet. Der Buchwert beträgt aktuell Fr. 6 822 167.–.

Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz [LS 131.1] i. V. m. § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung [LS 131.11]). Mit der definitiven Widmung für gemeinnütziges Wohnen sind die Liegenschaften Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c zum aktuellen Buchwert (§ 133 GG) ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (Teilportfolio Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034) zu übertragen. Die Übertragung erfolgt per 1. Januar 2026 und liegt innerhalb der in Art. 15 Abs. 3 FHVO vorgesehenen Frist von vier Jahren.

Zu diesem Zweck sind i. S. v. Art. 12 Abs. 1 FHVO neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 822 167.– zu bewilligen.

6. Finanzielles

Die Liegenschaften Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c werden künftig im Verwaltungsvermögen von LSZ, im Teilportfolio Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034) geführt, mit Mietzinseinnahmen finanziert und betrieben. Sie belasten den Steuerhaushalt nicht. Sämtliche Folgekosten werden durch Folgeerträge kompensiert.

Unter Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von aktuell 1,25 Prozent und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts ergibt sich für die künftige Nutzung folgender Netto-Mietzins nach Kostenmiete-Modell:

Kapitalkosten	Fr.	Fr.
Anlagewert	6 822 167	
Verzinsung zu 1,25% ¹		85 277
Betriebskosten		
Gebäudeversicherungswert	2 989 280	
Betriebsquote 3,25%		97 152
Kostendeckender Mietzins pro Jahr		182 429
Kostendeckender Mietzins pro Jahr, gerundet		182 000

¹ Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB 892/2024, Fussnote C

Der kostendeckende Mietzins nach dem Kostenmietmodell von Fr. 182 000.– pro Jahr liegt unter den aktuellen Mietzinseinnahmen von Fr. 201 000.– pro Jahr. Aufgrund dieses Sachverhalts werden bei den aktuellen Mietverhältnissen keine Mietzinsanpassungen vorgenommen.



7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgabe ist weder in der Budgetvorlage 2026 enthalten noch im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 eingestellt, sie wird dem Gemeinderat mit dem Novemberbrief beantragt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken bis 20 Millionen Franken ist der Gemeinderat zuständig (Art. 59 lit. a Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Übertragung der Liegenschaften Carl-Spitteler-Strasse 53, 55 und 57b/c, Kat.-Nrn. WI2229, WI2230 und WI2232, per 1. Januar 2026, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 822 167.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter