



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. Oktober 2025

GR Nr. 2025/448

Liegenschaften Stadt Zürich, Motorenstrasse 21, Vermögensübertragung (Widmung), neue einmalige Ausgaben

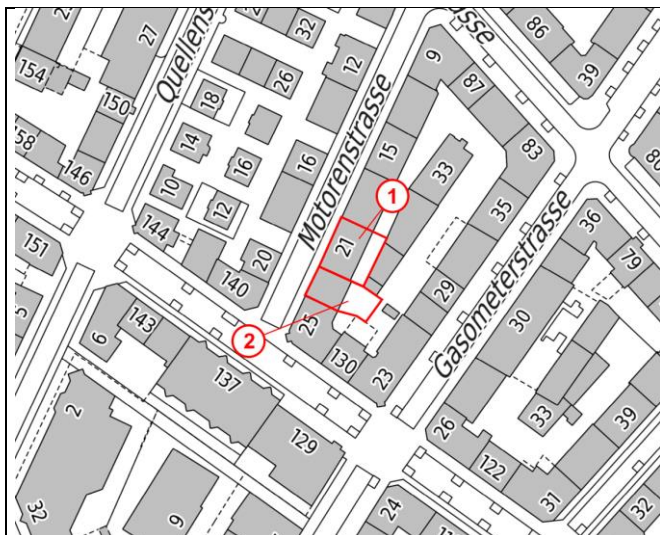
1. Zweck

Die am 17. November 2022 von der Stadt ins Finanzvermögen erworbene Liegenschaft Motorenstrasse 21, Industriequartier (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1006/2022), soll per 1. Januar 2026 zum aktuellen Buchwert von Fr. 8 057 872.– ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) übertragen werden (Widmung). Zu diesem Zweck werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 057 872.– beantragt.

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

2. Ausgangslage

Am 17. November 2022 erwarb die Stadt die Liegenschaft Motorenstrasse 21 im Industriequartier (STRB Nr. 1006/2022) zu einem Kaufpreis von 8,04 Millionen Franken ins Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Zuzüglich Gesteungskosten wurde eine Anlage im Finanzvermögen von Fr. 8 057 872.– eröffnet.



1 Motorenstrasse 21, Kat.-Nr. IQ2510 mit 253 m²

2 Motorenstrasse 23, Kat.-Nr. IQ2509 mit 195 m² (Verwaltungsvermögen LSZ, Buchungskreis 2034)

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



3. Liegenschaft

Das beidseitig angebaute, fünfgeschossige Mehrfamilienhaus Motorenstrasse 21, mit insgesamt zehn Wohnungen (8 × 3-Zimmer, 1 × 2-Zimmer, 1 × 3,5-Zimmer) sowie einem Gewerbe-/Lagerraum im Untergeschoss wurde 1897 erstellt und liegt in der Wohnzone W2bl. Die Liegenschaft ist gut erschlossen, liegt zwischen Limmatplatz und Röntgenplatz und grenzt unmittelbar an die städtische Liegenschaft Motorenstrasse 23.

Die Liegenschaft wurde letztmals 1994 gesamthaft instandgesetzt. Sie befindet sich in einem mässigen Zustand, dringende Massnahmen sind jedoch keine erforderlich.

Wohnflächenübersicht		
	Einheiten	Fläche (m²)
2-Zimmer	1	51
3-Zimmer	8	64
3,5-Zimmer	1	77
Gewerbe	1	68
Total	11	708

Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen insgesamt Fr. 224 000.– (Fr. 18 667.–/Monat).

Sämtliche Mieteinheiten sind derzeit vermietet, aktuell leben 15 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 19 Personen.

4. Öffentliche Aufgabe

Teilportfoliostrategie

Das vorliegende Objekt Motorenstrasse 21 steht mit den Zielsetzungen und Massnahmen aus der Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (STRB Nr. 3829/2023) im Einklang.

Objektstrategie

Die Liegenschaft befindet sich in einem mässigen Zustand. Umfassende bauliche Massnahmen sind in den nächsten rund 15 Jahren 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 erworbene Liegenschaft Motorenstrasse 21 ist dem Finanzvermögen, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021) zugeordnet. Der Buchwert beträgt aktuell Fr. 8 057 872.–.

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 ist die Liegenschaft Motorenstrasse 21 zum aktuellen Buchwert (§ 133 Abs. 1 GG) ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaft 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. 8 057 872.– zu bewilligen.

6. Finanzielles

Die Liegenschaft Motorenstrasse 21 wird 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	8 057 872	
Verzinsung zu 1,25% ¹		100 723
Betriebskosten		
Gebäudeversicherungswert	2 844 100	
Betriebsquote 3,25%		92 433
Kostendeckender Mietzins pro Jahr		193 156
Kostendeckender Mietzins pro Jahr, gerundet		193 000

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

Der kostendeckende Mietzins nach Kostenmietmodell von Fr. 193 000.– liegt unter den aktuellen, jährlichen Mietzinseinnahmen von Fr. 224 000.–. Aufgrund dessen 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 Liegenschaft Motorenstrasse 21, Kat.-Nr. IQ2510, per 1. Januar 2026, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 057 872.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter