



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. Oktober 2025

GR Nr. 2025/447

Liegenschaften Stadt Zürich, Krönleinstrasse 49 und 63, Vermögensübertragung (Widmung), neue einmalige Ausgaben

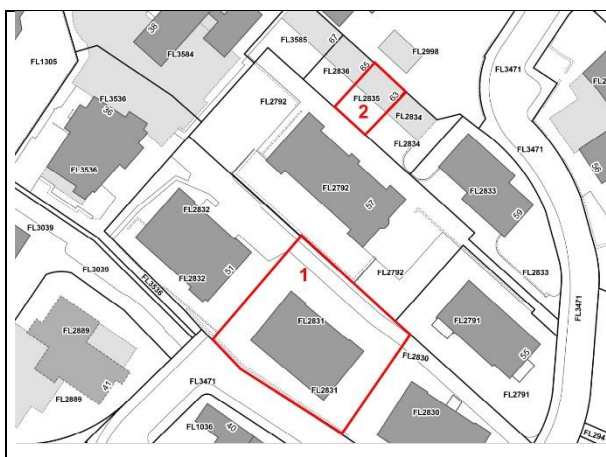
1. Zweck

Die am 22. Dezember 2022 von der Stadt ins Finanzvermögen erworbenen Liegenschaften Krönleinstrasse 49 und 63, Quartier Fluntern (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1450/2022), sollen per 1. Januar 2026 zum aktuellen Buchwert von Fr. 8 081 056.– ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) übertragen werden (Widmung). Zu diesem Zweck werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 081 056.– beantragt.

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

2. Ausgangslage

Am 22. Dezember 2022 erwarb die Stadt die Liegenschaften Krönleinstrasse 49 und 63 im Quartier Fluntern (STRB Nr. 1450/2022) zu einem Kaufpreis von 8,07 Millionen Franken ins Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Zuzüglich Gestehungskosten wurde eine Anlage im Finanzvermögen von Fr. 8 081 056.– eröffnet.



1 Krönleinstrasse 49 (Wohnhaus), Kat.-Nr. FL2831 mit 908 m²

2 Krönleinstrasse 63 (Garagenboxen), Kat.-Nr. FL2835 mit 112 m²

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



3. Liegenschaft

Das freistehende, viergeschossige Mehrfamilienhaus Krönleinstrasse 49, mit insgesamt acht Wohnungen wurde 1952 erstellt. Es liegt in der Wohnzone W2bl. Im Untergeschoss befinden sich eine 2- und eine 3-Zimmer-Wohnung, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss je eine 3- und eine 5-Zimmer-Wohnung sowie im Dachgeschoss zwei 2-Zimmer-Wohnungen. Abstellräume für die Mieterschaft befinden sich im Dach- sowie im Untergeschoss. Drei zur Liegenschaft gehörende Garagenboxen befinden sich auf dem separaten Grundstück Kat.-Nr. FL2835.

Die Liegenschaft wurde seit der Erstellung noch nicht gesamthaft instandgesetzt, sofern nötig wurden die Wohnungen jeweils bei Mieterwechseln instandgesetzt. Insgesamt befindet sich die Liegenschaft in einem guten gepflegten Zustand.

Wohnflächenübersicht		
	Einheiten	Fläche (m²)
2-Zimmer	3	61 - 69
3-Zimmer	3	78 - 91
5-Zimmer	2	131
Total Wohneinheiten	8	714
Garagenbox	3	
Mietzins pro Jahr, gerundet		

Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen insgesamt Fr. 210 000.– (Fr. 17 500.–/Monat).

Sämtliche Mieteinheiten sind derzeit vermietet, aktuell leben 20 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 17 Personen.

4. Öffentliche Aufgabe

Teilportfoliostrategie

Die vorliegenden Objekte Krönleinstrasse 49 und 63 stehen mit den Zielsetzungen und Massnahmen aus der Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (STRB Nr. 3829/2023) im Einklang.

Objektstrategie

Die Liegenschaft befindet 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 Krönleinstrasse 49 und 63 sind dem Finanzvermögen, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021), zugeordnet. Der Buchwert beträgt aktuell Fr. 8 081 056.–.

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 Krönleinstrasse 49 und 63 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. 8 081 056.– zu bewilligen.

6. Finanzielles

Die Liegenschaften Krönleinstrasse 49 und 63 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	8 081 056	
Verzinsung zu 1,25%¹		101 013
Betriebskosten		
Gebäudeversicherungswert	2 783 410	
Betriebsquote 3,25%		90 461
Kostendeckender Mietzins pro Jahr		191 474
Kostendeckender Mietzins pro Jahr, gerundet		191 000

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

Der kostendeckende Mietzins nach dem Kostenmietmodell von Fr. 191 000.– pro Jahr liegt unter den aktuellen Mietzinseinnahmen von Fr. 210 000.– pro Jahr. Aufgrund dieses Sachverhalts werden bei den aktuell laufenden 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 Krönleinstrasse 49 und 63, Kat.-Nr. FL2831 und FL2835, per 1. Januar 2026, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 081 056.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter