



9. November 2022

### Schriftliche Anfrage

von Severin Pflüger (FDP)  
und Martina Zürcher (FDP)

Mit Medienmitteilung vom 2. November 2022 teilte der Stadtrat mit, dass er für Fr. 8.06 Mio. (inkl. Transaktionskosten) an der Motorenstrasse 21, Kreis 5, ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen gekauft hat. Zuletzt instandgesetzt wurde das Haus 1997 und die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen Fr. 197'400.00. Die Mieten liegen zwar über der Kostenmiete, jedoch unter dem Quartierdurchschnitt. Der Stadtrat glaubt, dass er mit diesem Kauf eine Arrondierung vornehmen kann und zur Erreichung des sog. «Drittelsziel» beitragen kann.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist der Gebäudeversicherungswert, die Grundstücksfläche und wie hoch war der implizite Bodenpreis (Kenngrösse: Kaufpreis abzgl. Gebäudeversicherungswert pro m<sup>2</sup>)?
2. Was ist der quartierübliche implizite Bodenpreis (Durchschnitt, Median und Standardabweichung)? Wie beurteilt der Stadtrat den Kaufpreis der erworbenen Liegenschaft im Vergleich zum Bodenpreis im Quartier?
3. Die Bruttorendite beträgt bei diesem Kaufpreis 2.45%. Angesichts des aktuellen Selbstfinanzierungsgrads der Stadt Zürich von 42.7% werden die Mittel für den Kauf dieser Liegenschaft in vollem Umfang am Kapitalmarkt beschafft werden müssen. Im Zeitpunkt der Medienmitteilung betrug die Rendite für Obligationen der Stadt Zürich bei 2.1% (ISIN CH012976615). D.h. es bleiben nach Abzug der realen Kapitalkosten lediglich 0.35% p.a. des Kaufpreises für Verwaltung, Unterhalt, Abgaben, Amortisation etc. Erachtet der Stadtrat diese sehr bescheidene Spanne als genügend, damit die Stadt ihren Pflichten als Hauseigentümerin nachkommen kann?
4. Wie gross ist die Abweichung der Mieten vom Quartierdurchschnitt (in % und absolut)? Wie gross ist die Abweichung der Mieten von der Kostenmiete (in % und absolut)? Plant der Stadtrat Mietzinsanpassungen gegen unten oder gegen oben?
5. Mit was für Instandsetzungskosten ist zu rechnen? Welchen Einfluss werden sie auf die Mieten haben?
6. Seit wann wohnen die 10 Wohnparteien in diesem Haus? Ist jemand der Mietenden mit der Verkäuferin verwandt oder verschwägert?
7. Der Stadtrat spricht von einer Arrondierung und führt die Liegenschaft Motorenstrasse 23 an. Welche weiteren Grundstücke werden in diese Arrondierung miteinbezogen? Seit wann hält die Stadt Zürich diese in ihrem Eigentum? Wie viele Wohnungen und Quadratmeter können so arrondiert werden?
8. Gemäss Art. 18 Abs. 3 und 4 der Gemeindeordnung zählen nur Mietwohnungen zur Erreichung des Drittelsziels, wenn sie ohne Gewinnabsichten nach dem Prinzip Kostenmiete vermietet werden. Inwiefern ist der Stadtrat der Ansicht, dass dieser Kauf dem Drittelsziel beiträgt, wenn der erwirtschaftete Mietzins über der Kostenmiete liegt?
9. Wieviele solcher Liegenschaften müsste die Stadt Zürich erwerben, um das Drittelsziel zu erreichen und welche finanziellen Mittel wären dafür notwendig?

M. Zürcher

SP