



## Beschluss des Stadtrats

vom 28. Februar 2024

GR Nr. 2023/532

### Nr. 575/2024

#### **Schriftliche Anfrage von Pärparim Avdili und Michael Schmid betreffend städtische Liegenschaftskäufe, Einordnung des Kaufvolumens für die letzten 12 Monate, Vergleich mit weiteren Käuferschaften, Kaufvolumen zur Annäherung an das Drittelsziel, Detailangaben zum Kauf der Liegenschaften an der Forchstrasse und Auswirkungen auf die Mieten sowie Beurteilung des Risikos von Liegenschaftstransaktionen durch kollusives Verhalten zum Nachteil der Stadtkasse**

Am 15. November 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Pärparim Avdili und Michael Schmid (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/532, ein:

Anlässlich der Beratung der Neuregelung der Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften, stellte der Finanzvorsteher in der Debatte vom 27. Mai 2020 in Aussicht, dass der Stadtrat mit dieser Kompetenz verantwortungsvoll umgehen würde. Wörtlich steht dazu folgendes im Protokoll: «Es ist nicht zu erwarten, dass der jetzige Stadtrat oder auch der zukünftige als Grosskäufer auf dem Bodenmarkt auftritt. Die Schalmeienklänge von Ospel und Badran, man müsse jetzt kaufen, jetzt wo die Zinsen tief sind - diesen bin ich nie erlegen ... »

Mit Medienmitteilung vom 2. November 2022 teilte der Stadtrat mit, dass er für 8,06 Millionen Franken an der Motorenstrasse 21 ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen gekauft hat. Zu dieser Transaktion stellten Mitglieder des Gemeinderats verschiedene Fragen, welche vom Stadtrat am 1. Februar 2023 beantwortet wurden (GR Nr. 2022/556). In der Zwischenzeit gab es weitere ähnliche Mitteilungen des Stadtrats:

- 7.12.2022: Kauf von 14 Wohnungen in Witikon für 6,81 Mio. Franken
- 7.12.2022: Kauf von 8 Wohnungen in Fluntern für 8,07 Mio. Franken
- 7.12.2022: Kauf von 1 Wohnungen in Wollishofen für 9,83 Mio. Franken
- 1.2.2023: Kauf von 3 Häusern in Witikon für 33,06 Mio. Franken
- 7.6.2023: Kauf von 50 Wohnungen in Affoltern für 63,082 Mio. Franken
- 12.7.2023: Kauf von 20 Wohnungen in Schwamendingen für 25 Mio. Franken
- 12.7.2023: Kauf von 6 Wohnungen in Affoltern für 4,9 Mio. Franken
- 7.9.2023: Kauf von 4 Wohnungen und einem Gewerbelokal in Oerlikon für 5,09 Mio. Franken
- 13.9.2023: Kauf von 14 Wohnungen und Gewerbefläche in Affoltern für 15,19 Mio. Franken
- 15.11.2023: Kauf von 10 Wohnungen in Wiedikon für 5,12 Mio. Franken und Kauf eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen an der Winterthurerstrasse 164 mit 4 Wohnungen für 5,51 Mio. Franken.

Mit Medienmitteilung vom 8. November 2023 teilte der Stadtrat mit, dass er in einem Bieterverfahren für 28,96 Millionen Franken in der Nähe des Hegibachplatzes an der Forchstrasse 114, 116, 118 und 120 eine Liegenschaft mit 20 Wohnungen gekauft hat. Bereits auf den ersten Blick fällt - auch im direkten Vergleich mit den vorerwähnten Transaktionen - das krasse Missverhältnis zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem erworbenen Wohnungsbestand auf (Kaufpreis von 1,448 Millionen Franken pro Wohnung).

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

1. Ab welchem Kaufvolumen in der Stadt Zürich ist von einem «Grosskäufer» auszugehen?
2. Wie viele Käuferschaften ausser der Stadt Zürich haben in den letzten 12 Monaten auf Gemeindegebiet mehr als 12 Liegenschaften oder mehr als 150 Wohnungen erworben?



2/7

3. Bei der Liegenschaft Motorenstrasse 21 hat die Stadt gemäss Antwort auf Frage 1 von GR Nr. 2022/556 einen impliziten Bodenpreis von 22'200 Franken pro Quadratmeter Grundstücksfläche bezahlt. Wie hoch ist der Gebäudeversicherungswert, die Grundstücksfläche und wie hoch war der implizite Bodenpreis (Kenngrösse: Kaufpreis abzgl. Gebäudeversicherungswert pro m<sup>2</sup>) beim Erwerb Forchstrasse 114, 116, 118 und 120?
4. Wie viele solcher Liegenschaften müsste die Stadt Zürich erwerben, um sich der Erreichung des Dritteisziels um nur einen einzigen Prozentpunkt anzunähern? Wie hoch wäre die Summe der entsprechenden Kaufpreise?
5. 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?
6. Wie hoch war der Schätzungswert der Liegenschaft Forchstrasse 114, 116, 118 und 120?
7. Wie hoch ist der jährliche Mietzins ertrag der 20 Wohnungen? Welcher Bruttorendite entspricht dieser Ertrag beim bezahlten Kaufpreis von 28,96 Millionen Franken?
8. Wie hoch müsste die Mietzinsen angesetzt werden, wenn diese nach den Regeln der Kostenmiete (Verzinsung des Anlagewertes zum hypothekarischen Referenzzinssatz zuzüglich in der Regel 3,25% des Gebäude-Neuversicherungswerts für laufenden Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Versicherungen, Erneuerungsreserven und Abschreibung) berechnet würden? Von welcher prozentualen Erhöhung wäre gegenüber den aktuell von den Mieterschaften bezahlten Mietzinse auszugehen?
9. Wie gross ist die Abweichung der Mieten vom Quartierdurchschnitt (in % und absolut)?
10. Plant der Stadtrat Mietzinsanpassungen gegen unten oder gegen oben?
11. Sieht der Stadtrat ein Risiko, dass Liegenschaftentransaktionen durch kollusives Verhalten von Mieterschaften, Hauseigentümern und politischer Akteure zum Nachteil der Stadtkasse erfolgen könnten? Was unternimmt er gegen dieses Risiko?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

### **Frage 1**

#### **Ab welchem Kaufvolumen in der Stadt Zürich ist von einem «Grosskäufer» auszugehen?**

In der Stadt Zürich wechselten in den letzten Jahren jährlich Immobilien im Wert von rund 8 Milliarden Franken den Eigentümer. Wechsel im Umfang von rund 5 Milliarden Franken stammen aus Freihandverkäufen. Immobilienwechsel im Umfang von weiteren 2,5–3,5 Milliarden Franken haben ausserhalb von Freihandverkäufen stattgefunden (Erbgänge, Erbteilungen, Schenkungen usw.). Letztere können nur geschätzt werden, daher die Spannweite von rund einer Milliarde Franken.

Die Liegenschaftskäufe der Stadt bewegen sich mit 358 Millionen Franken im Jahr 2023 im mittleren einstelligen Prozentbereich des Verkaufsvolumens aller Immobilien in der Stadt Zürich. In den Jahren 2020–2022 betrug das Volumen der von der Stadt erworbenen Immobilien einen Bruchteil davon.

Weder gibt es eine Definition, ab welchem Kaufvolumen oder -anteil von einem «Grosskäufer», gesprochen werden kann, noch ist die städtische Erwerbspolitik auf ein quantitatives Ziel ausgerichtet. Vielmehr zielen die Erwerbsbemühungen der Stadt darauf ab, den aktuellen und künftigen Liegenschaftenbedarf zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sicherzustellen. Zum einen verlangt der wohnpolitische Grundsatzartikel, den die Stimmberechtigten 2011 in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) verankert haben, die Erhöhung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen (Art. 17 GO). Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen auf einen Drittel erhöht werden (Art. 18 Abs. 4



3/7

i. V. m. Art. 155 GO). Der Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken durch die Stadt dient, neben dem Neubau von Siedlungen und der Nachverdichtung des Bestands, der Ausweitung dieses Angebots. Zum andern führt das aktuelle und prognostizierte Wachstum der Stadt zu einem erhöhten Bedarf an Infrastrukturbauten (für Schulen, Sport, Altersangebote, Unterhalts- und Sicherheitsdienste, Ver- und Entsorgung usw.) und besonderen Anstrengungen zur Sicherstellung ausreichender Freiräume.

Die Stadt hat ihre Erwerbsorganisation professionalisiert und ist heute in der Lage, der Suche nach geeigneten Objekten im Sinne der beschriebenen Zielsetzung ausreichende Beachtung zu schenken und mögliche Kaufgeschäfte rasch und kompetent zu beurteilen sowie abzuwickeln. Städtischen Kaufangeboten liegen in jedem Fall professionelle Liegenschaftenschätzungen zugrunde. Welches Erwerbsvolumen aus diesen Bemühungen resultiert, hängt in erster Linie davon ab, welche Kaufgelegenheiten der Markt bietet, zu welchen Konditionen diese die Hand ändern und inwieweit diese mit dem städtischen Bedarf in Übereinstimmung stehen. Mit Käufen im erwähnten Volumen kann die Stadt ihren Wohnungsbestand zwar erweitern, der Anteil gemäss Gemeindeordnung erhöht sich aber aufgrund der intensiven Bautätigkeit der Privaten nur geringfügig. In diesem Sinne sind die Ausführungen des Vorstehers des Finanzdepartements anlässlich der erwähnten Debatte im Gemeinderat nach wie vor zutreffend.

#### **Frage 2**

**Wie viele Käuferschaften ausser der Stadt Zürich haben in den letzten 12 Monaten auf Gemeindegebiet mehr als 12 Liegenschaften oder mehr als 150 Wohnungen erworben?**

Dazu können im Rahmen der Beantwortung dieses Vorstosses keine gesicherten Aussagen gemacht werden, da die Anzahl Handänderungen von einzelnen Käuferschaften nicht eindeutig ermittelt werden kann. Zum einen, weil sich die konkreten Eigentümerschaften über mehrere Handänderungen nicht automatisiert identifizieren lassen. Zum andern ist im vorliegenden Kontext unklar, ab wann eine juristische Person zur gleichen Eigentümerschaft zu zählen ist, da die Eigentümerstrukturen der juristischen Personen nicht immer öffentlich einsehbar sind und dadurch nicht zusammengeführt werden können.

#### **Frage 3**

**Bei der Liegenschaft Motorenstrasse 21 hat die Stadt gemäss Antwort auf Frage 1 von GR Nr. 2022/556 einen impliziten Bodenpreis von 22'200 Franken pro Quadratmeter Grundstücksfläche bezahlt. Wie hoch ist der Gebäudeversicherungswert, die Grundstücksfläche und wie hoch war der implizite Bodenpreis (Kenngrösse: Kaufpreis abzgl. Gebäudeversicherungswert pro m<sup>2</sup>) beim Erwerb Forchstrasse 114, 116, 118 und 120?**

Der Gebäudeversicherungswert 2023 der Forchstrasse 114, 116, 118 und 120 beträgt Fr. 8 819 512, die Grundstücksfläche 1003 m<sup>2</sup>. Bei einem Kaufpreis von 28,91 Millionen Franken resultiert abzüglich des relevanten Gebäudeversicherungswerts ein «impliziter Bodenpreis» von 20,09 Millionen Franken, was pro Quadratmeter Grundstücksfläche rund Fr. 19 900.– entspricht.



4/7

Es ist darauf hinzuweisen, dass die impliziten Bodenwerte reinen Modellcharakter haben und daher wenig Aussagekraft für eine Vergleichbarkeit mit sich bringen. Der bezahlte Preis (Kaufpreis) abzüglich des Gebäudeversicherungswerts dient lediglich als Näherungswert für den Bodenpreis (siehe dazu auch die Beantwortung zu Frage 5).

#### **Frage 4**

**Wie viele solcher Liegenschaften müsste die Stadt Zürich erwerben, um sich der Erreichung des Drittelsziels um nur einen einzigen Prozentpunkt anzunähern? Wie hoch wäre die Summe der entsprechenden Kaufpreise?**

Die Erreichung des Drittelsziels hängt nicht allein von Massnahmen ab, die die Stadt ergreift. Gemäss dem [Bericht 2016 bis 2019](#) zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels betrug der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinn am Gesamtbestand der Mietwohnungen Ende 2019 26,4 Prozent, was einem absoluten Zuwachs von rund 2400 Wohnungen, aber einem relativen Rückgang um 0,1 Prozent gegenüber der Berichtsperiode 2012–2015 entspricht. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im weiteren Sinn belief sich auf 29,3 Prozent (plus 0,3 Prozent). Fast ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnungen lebte Ende 2019 in gemeinnützigen Wohnungen. Die absolute Zunahme der Zahl gemeinnütziger Wohnungen verlief parallel zur Zunahme des Gesamtbestands an Mietwohnungen. In der zweiten Jahreshälfte 2024 erscheint der dritte Bericht zur Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel, der Aufschluss über die Entwicklung in der Zeitperiode von 2020–2023 bringen wird.

Beim Drittelsziel handelt es sich zudem um eine relative resp. dynamische Grösse, da sie wesentlich von der Entwicklung des Gesamtwohnungsbestands in der Stadt Zürich abhängt. Da dieser sich laufend verändert, ist eine Aussage, wie viele Wohnungen die Stadt erwerben müsste, um eine Veränderung von einem einzigen Prozentpunkt zu erreichen, nicht möglich. Damit lassen sich auch keine Angaben bezüglich der Summe der allfälligen Kaufpreise machen.

Darüber hinaus stellt der Erwerb von Wohnungen nur eine von mehreren Möglichkeiten der Stadt dar, den Bestand an städtischen Wohnungen zu erhöhen. Eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen erfolgt ebenfalls durch Neubauten, Nachverdichtungen und Umnutzungen. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) hat sich zum Ziel gesetzt, den eigenen Bestand bis 2040 auf 12 300 Wohneinheiten zu erhöhen, was gegenüber 2020 einer Vergrösserung des Wohnungssportfolios um 33 Prozent entspricht. Nähere Information bezüglich der Wachstumsstrategie von LSZ lassen sich der «Teilportfoliostrategie Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (Stadtratsbeschluss [\[STRB\] Nr. 3829/2023](#)) entnehmen.

#### **Frage 5**

**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?**

Die Auswertung «Liegenschaften-Markt Stadt Zürich: Preisreihen (Medianpreise) und Anzahl Handänderungen in Freihandverkäufen nach Zonenart, für ganze Stadt, Stadtkreise und Stadt-



5/7

quartiere, seit 2008» von Statistik Stadt Zürich ([Open Data Katalog Stadt Zürich](#)) weist in jüngerer Vergangenheit lediglich im Jahr 2020 einen Eintrag auf, der zum Vergleich herangezogen werden kann. Der «implizite Medianbodenwert» für einen Quadratmeter Grundstücksfläche in der Wohnzone 6 im Quartier Hirslanden betrug basierend auf diesem einzelnen Eintrag Fr. 23 800. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs («1–3 Handänderungen») ist der Wert jedoch wenig aussagekräftig. Die Preisstatistiken für das Jahr 2023 liegen noch nicht vor.

Gemäss [Disclaimer des Abfragetools Liegenschaftenmarkt \(LIMA\)](#) sind die Werte für Einzelobjekte nicht repräsentativ und haben reinen Modellcharakter, insbesondere der Kaufpreis abzüglich Gebäudeversicherungswert als Näherungswert für den Bodenpreis. Dieser «implizite Bodenwert» ist nicht mit dem effektiven Bodenpreis identisch und muss mit der nötigen Vorsicht interpretiert werden. Bei der Subtraktion des Gebäudeversicherungswerts vom Kaufpreis ist zu bedenken, dass der Gebäudeversicherungswert nicht dem aktuellen baulichen Wert des Gebäudes, sondern den Kosten für einen Wiederaufbau entspricht, also dem Neuwert eines identischen Gebäudes und nicht dem durch die Altersentwertung reduzierten Zeitwert. Da der Neuwert höher ist als der Zeitwert und damit der Abzug für den Gebäudewert eher zu hoch ist, dürften die ausgewiesenen Residualwerte tendenziell unter dem effektiven Bodenwert liegen. Sie bilden damit wie erwähnt nur einen groben Näherungswert für den Bodenpreis.

Was die Liegenschaft Forchstrasse betrifft, verfügt diese einerseits über eine beachtliche Ausnutzungsreserve, die bei der Beurteilung des Kaufpreises miteinbezogen wurde. Andererseits entspricht das aktuelle Mietzinsniveau bezogen auf die gesamte Liegenschaft nicht der geforderten Kostenmiete. Würden die Mietzinse auf das Niveau der Kostenmiete angehoben, betrüge die Jahresmiete pro Quadratmeter Wohnfläche rund Fr. 380.–. Der kostendeckende Mietzins entspräche damit etwa dem 30 Prozent Quantil der Mietzinse im Quartier, der bei Fr. 374.– pro Quadratmeter Wohnfläche liegt. Unter Berücksichtigung dieser beiden Fakten erachtet der Stadtrat den Kaufpreis als marktgerecht und gerechtfertigt.

#### **Frage 6**

**Wie hoch war der Schätzungswert der Liegenschaft Forchstrasse 114, 116, 118 und 120?**

Der effektive Schätzpreis wird nicht offengelegt, da ansonsten weitere Investoren Rückschlüsse auf die städtische Gebotspreisbildung ziehen können und die Stadt somit in Zukunft einen Nachteil bei Bieterverfahren hätte. Festgehalten werden kann jedoch, dass der ausgewiesene Marktwert der zugrundeliegenden Schätzung (Szenario Ersatzneubau mit Eigentumswohnungen) deutlich über dem von der Stadt gebotenen (und bezahlten) Kaufpreis lag.

Gleichwohl entschied sich die vorgängige Eigentümerin, eine Stiftung in den Bereichen Soziales, Behinderte, Gemeinnütziges und Karikatives, im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens den Erwerbsszuschlag der Stadt zu erteilen.

#### **Frage 7**

**Wie hoch ist der jährliche Mietzinsertrag der 20 Wohnungen? Welcher Bruttorendite entspricht dieser Ertrag beim bezahlten Kaufpreis von 28,96 Millionen Franken?**

Der jährliche Mietertrag beträgt rund Fr. 360 000.–. Bezogen auf den Kaufpreis entspricht dies einer Bruttorendite von 1,2 Prozent. Die tiefe Bruttorendite lässt sich einerseits mit den aktuell



6/7

sehr tiefen Mietzinsen erklären, die sich deutlich unter dem 10 Prozent Quantil der Mietzinse des Quartiers bewegen (siehe dazu Beantwortung der Frage 9). Andererseits reflektiert der Kaufpreis nicht nur die aktuelle Bestandsliegenschaft mit einer Wohnfläche von rund 1800 m<sup>2</sup> mit günstigen Wohnungsmietzinsen, sondern auch das Potenzial eines hypothetischen Ersatzneubaus mit zusätzlich realisierbarem Wohnraum von rund 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Frage 8**

**Wie hoch müsste die Mietzinsen angesetzt werden, wenn diese nach den Regeln der Kostenmiete (Verzinsung des Anlagewertes zum hypothekarischen Referenzzinssatz zuzüglich in der Regel 3,25% des Gebäude-Neuversicherungswerts für laufenden Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Versicherungen, Erneuerungsreserven und Abschreibung) berechnet würden? Von welcher prozentualen Erhöhung wäre gegenüber den aktuell von den Mieterschaften bezahlten Mietzinse auszugehen?**

Damit der Mietzins die Kostenmiete nach städtischer Kostenmiete-Formel erreicht, müssten die aktuellen Mieten nahezu verdoppelt werden. Wie in Frage 5 ausgeführt, würde die Kostenmiete etwa dem 30 Prozent Quantil der Mietzinse des Quartiers entsprechen. Im Kaufpreis berücksichtigt ist zudem eine Ausnutzungsreserve, die zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte.

#### **Frage 9**

**Wie gross ist die Abweichung der Mieten vom Quartierdurchschnitt (in % und absolut)?**

Zum Zeitpunkt des Erwerbs betrug das durchschnittliche Mietzinsniveau pro Quadratmeter Wohnfläche Fr. 195.–, was bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von rund 90 m<sup>2</sup> einem Nettomietzins von Fr. 1475.– entspricht.

Wüest Partner AG erhebt Kennzahlen der Mietabschlüsse in der Stadt Zürich. Ihre Daten stammen aus den von ihnen getätigten Marktwertschätzungen. Gemäss ihrem Tool GeoInfo beträgt der Quartiersmedian der letzten drei Jahre 424 Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr (im Radius von 500 m um die Liegenschaft Forchstrasse 428 Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr). Das 10 Prozent Quantil im Quartier Hirslanden beläuft sich auf 247 Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr (267 Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr).

Statistik Stadt Zürich veröffentlichte in der Mietpreiserhebung 2022 für das Quartier Hirslanden Medianmietzinsen von Wohnungen in nicht gemeinnütziger Hand für 2-Zimmer-Wohnungen von Fr. 331.– pro m<sup>2</sup> und Jahr (Netto-Medianwohnungsmiete pro Monat von Fr. 1554.–), für 3-Zimmer-Wohnungen Fr. 284.– pro m<sup>2</sup> und Jahr (Netto-Medianwohnungsmiete pro Monat von Fr. 969.–) und für 4-Zimmer-Wohnungen von Fr. 251.– pro m<sup>2</sup> und Jahr (Netto-Medianwohnungsmiete pro Monat von Fr. 1969.–).

Gemäss Disclaimer der [Abfragetools Mietpreiserhebung](#) basiert die Stichprobe von Statistik Stadt Zürich auf einer nicht repräsentativen «ad-hoc»-Stichprobe, die quartalsweise erhoben wird. Zu einigen Wohnungen in der Stichprobe waren für die Auswertung nur Nettomieten und zu anderen Wohnungen nur Bruttomieten verfügbar. Die Schätzungen für die Netto- und die Bruttomieten erfolgten separat, basierend auf dem Total der jeweils verfügbaren Preise. Die Mietpreiserhebung erfasst bei den Wohnungen keine Angaben zum Ausbaustandard, Zustand, Exposition, Lärmsituation oder zu weiteren mietpreisrelevanten Einflussfaktoren.



7/7

**Frage 10**

**Plant der Stadtrat Mietzinsanpassungen gegen unten oder gegen oben?**

Die Mietverhältnisse zwischen der Stadt und ihren Mietenden unterstehen bei den freitragenden (nicht subventionierten) Wohnungen (wie den vorliegenden an der Forchstrasse 114, 116, 118 und 120) dem Mietrecht nach Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR, SR 220]). Damit gelangen die normalen Mietzinsanpassungs- und anfechtungsregeln und -wege nach Obligationenrecht zur Anwendung. Die Kostenmiete-Formel mit ihren pauschalisierten Ansätzen dient bei diesen Wohnungen der internen Kalkulation; sie ist in diesen Fällen mietrechtlich nicht anwendbar. Die vorliegend bestehenden Abweichungen zwischen Ist-Mieten und den Mietzinsen nach Kostenmiete-Formel werden im Zuge von Mietendenwechseln im Rahmen des nach Obligationenrecht Zulässigen an die Kostenmiete angeglichen und entsprechend erhöht.

**Frage 11**

**Sieht der Stadtrat ein Risiko, dass Liegenschaftentransaktionen durch kollusives Verhalten von Mieterschaften, Hauseigentümern und politischer Akteure zum Nachteil der Stadtkasse erfolgen könnten? Was unternimmt er gegen dieses Risiko?**

Für viele Hauseigentümerschaften ist bei einem Verkauf nicht nur der gebotene Preis für die Käuferwahl ausschlaggebend. So können auch die Transaktionssicherheit und die späteren Nutzungsabsichten der möglichen Käuferschaft ausschlaggebend für den Erwerbzuschlag sein. Zudem können auch ethische und moralische Beweggründe bei der Käuferwahl mitwirken, da Liegenschaftsbesitzende nicht nur mit gewinnmaximierenden Verkaufsabsichten agieren. Kollusives Verhalten kann damit der Stadt auch zugutekommen und – wie mutmasslich auch im vorliegenden Fall – ihr den Erwerb ermöglichen, obschon Dritte bereit wären, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen. Erwerbsmöglichkeiten werden durch den Stadtrat jeweils unabhängig von äusseren Einflüssen und politischen Akteurinnen und Akteuren anhand marktwirtschaftlicher Kriterien, auf Basis der Bewertung der Schätzungskommission und den Bedürfnissen zur Abdeckung der nötigen Infrastruktur geprüft (vgl. Beantwortung Frage 1). Der Stadtrat sieht damit aufgrund eines möglichen kollusivem Verhaltens keine Risiken für die Stadtkasse.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti