

2. März 2011

Dringliche Schriftliche Anfrage

der SP-Fraktion

Dank den Flankierenden Massnahmen zum Bau der Westumfahrung wird an der Weststrasse der Verkehr massiv reduziert. Gleichzeitig bedeutet dies, dass der Wert der angrenzenden Liegenschaften steigt: Ohne eigenes Zutun können Immobilienbesitzer nun erheblich höhere Renditen erwirtschaften. Die Rede ist von zahlreichen "Leerkündigungen": Langjährigen Mieterinnen und Mieter wird gekündigt, um die Liegenschaften zu renovieren oder Ersatzneubauten zu erstellen, um die Wohnungen später zu stark erhöhten Preisen vermieten oder verkaufen zu können.

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

1. Wie haben sich die Liegenschaftspreise an der Weststrasse in den letzten 20 Jahren (1991–2011) entwickelt?
2. Wie haben sich die Besitzverhältnisse in dieser Zeit verändert (Anzahl Transaktionen, Anzahl Besitzer, Anzahl Immobilitentreuhänder, die Immobilien halten)?
3. Verfügt die Stadt Zürich über Zahlenmaterial, welches konkrete Aussagen über die Entwicklung des Mietzinsniveaus in den letzten 20 Jahren (Weststrasse und/oder gesamter Kreis 3) zulassen würde? Wenn ja, wie hat sich das Mietzinsniveau entwickelt?
4. Auf welchen jährlichen Betrag veranschlagt der Stadtrat die durch die Grundstückgewinnsteuern generierten Erträge an der Weststrasse (rückblickend über die letzten 20 Jahre und vorausblickend für die kommenden fünf Jahre)?
5. Wie hoch waren die Grundstücksgewinne in den letzten 20 Jahren an der Weststrasse?
6. Wie schätzt der Stadtrat die lenkende Wirkung einer Verschärfung der geltenden Grundstückgewinnsteuern ein (Erhöhung der Dauer der anrechenbaren Besitzdauer resp. Verschärfung des Besitzdauerrabattes gem. § 225 Abs. 3 des kant. Steuergesetzes (StG); Erhöhung der Steuersätze gem. StG 225 Abs. 1 und 2)?
7. Zu welchem Zeitpunkt wurden die Wert- und Preissteigerungstendenzen an der Weststrasse erstmals erkannt?
8. Haben die Stadt bzw. ihre Stiftungen zu diesem Zeitpunkt gehandelt? Wenn ja, in welcher Form, wenn nein, weshalb nicht?
9. Welche geplanten oder bereits realisierten Bauprojekte an der Weststrasse und in deren nächster Umgebung sind dem Stadtrat bekannt?
10. Welche Mittel sieht der Stadtrat, um Transparenz bei Handänderungen im Immobilienbereich herzustellen? Welches war die gesetzliche Grundlage, gemäss der bis vor einigen Jahren Liegenschaftenverkäufe im Amtsblatt publiziert wurden? Weshalb wurde diese Praxis aufgegeben?
11. Anerkennt der Stadtrat die preisdämpfenden Effekte der Offenlegung von Verkäufer, Käufer, Objekt, Preis und Zeitdauer des Eigentums des Verkäufers?

12. Was unternimmt der Stadtrat, um die Interessen der Mieterinnen und Mieter zu schützen?
13. Welches sind die Finanzierungsquellen der oben genannten Immobilientransaktionen? Wie hoch schätzt der Stadtrat den Anteil in Geldwäscherei involvierten Gelder?
14. Wie schätzt der Stadtrat die lenkende Wirkung einer Abschöpfung von Planungsgewinnen gemäss Art. 5 eidg. Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) ein? (Bitte um Quantifizierung anhand von Vergleichsdaten aus Kantonen/Kommunen mit Planungsgewinnabschöpfung)
15. Wie hoch schätzt der Stadtrat die Wertsteigerung der Grundstücke auf städtischen Boden, die neu durch die Glattalbahn erschlossen sind (anhand der vom Grundsteueramt ermittelten Werte)?
16. Erachtet der Stadtrat die kantonale Grundstückgewinnsteuer, die ja erst bei einem Verkauf greift, als ausreichenden Ersatz zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten?
17. Hält der Stadtrat eine gesetzliche Grundlage für die Abschöpfung von Planungsmehrwerten durch Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand (z.B. Limmattalbahn, neue Tramlinien, Autobahnüberdeckung Katzenssee/Schwamendingen) für wünschenswert?

2. Wyle J. Kell
 V. V. K. ^{Badan}
 J. Frei
 D. G. G.
 A. Weiss
 U. Aulit
 H. B. Barob
 L. H. B. Barob
 K. M. K. K.
 W. K. K.
 Q. K. K.