



## Beschluss des Stadtrats

vom 1. Februar 2023

GR Nr. 2022/556

### Nr. 294/2023

#### **Schriftliche Anfrage von Severin Pflüger und Martina Zürcher betreffend Kauf eines Mehrfamilienhauses an der Motorenstrasse 21, Angaben zum Versicherungswert, zur Grundstücksfläche und dem Bodenpreis, Einordnung der Rendite, der Mieten und der Arrondierungsabsicht sowie möglicher Mittelbedarf für die Erreichung des Drittelsziels**

Am 9. November 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Severin Pflüger und Martina Zürcher (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/556, ein:

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?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:



2/5

### Frage 1

**Wir hoch ist der Gebäudeversicherungswert, die Grundstücksfläche und wie hoch war der implizite Bodenpreis (Kenngrösse: Kaufpreis abzgl. Gebäudeversicherungswert pro m<sup>2</sup>)?**

Der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft beträgt Fr. 2 450 000.–. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf 253 m<sup>2</sup>. Der «implizite Bodenpreis» beträgt somit 5,61 Millionen Franken, was pro Quadratmeter Grundstücksfläche Fr. 22 200.– entspricht.

### Frage 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?**

Die Auswertung «Liegenschaftspreise und Wohnflächenpreise» von Statistik Stadt Zürich ([Abfragetool Liegenschaftenmarkt \[LIMA\]](#)) führt zu «impliziten Medianbodenwerten» von Gebäuden in der Quartiererhaltungszone im Quartier Gewerbeschule zwischen 2018 und 2021 von durchschnittlich Fr. 25 900.– pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Preisstatistiken für das Jahr 2022 liegen noch nicht vor. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs von 39 Handänderungen sind die Werte beschränkt aussagekräftig.

Gemäss [Disclaimer des Abfragetools Liegenschaftenmarkt \(LIMA\)](#) ist der «implizite Bodenwert» nicht eins zu eins mit dem Bodenpreis identisch und muss mit der nötigen Vorsicht interpretiert werden. Bei der Subtraktion des Gebäudeversicherungswerts vom Kaufpreis ist zu bedenken, dass der Versicherungswert 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 somit nur einen Näherungswert für den Bodenpreis.

Der Stadtrat beurteilt den Kaufpreis als attraktiv und marktkonform. Das Mehrfamilienhaus wurde nur ausgewählten Investoren und Investorinnen angeboten. In einem öffentlichen, mehrstufigen Bieterverfahren hätte ein höherer Verkaufspreis resultiert.

### Frage 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?**

Die Liegenschaft Motorenstrasse 21 wurde durch den Stadtrat ins Finanzvermögen erworben. Für den Übertrag in den dem Verwaltungsvermögen zugewiesenen Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» wird dem Gemeinderat innert vier Jahren ein entsprechender Antrag vorgelegt.



3/5

Der genannte Eigenwirtschaftsbetrieb ist nach den Grundsätzen der Eigenwirtschaftlichkeit zu führen (§ 88 Abs. 1 Gemeindegesetz, LS 131.1). Seine Betriebsrechnung hat die gesamten Kosten für dessen Aufgabenerfüllung zu umfassen (§ 7 Abs. 1 Gemeindeverordnung, LS 131.11).

Gemäss Art. 21 Gemeindeordnung (AS 101.100) bewirtschaftet und vermietet die Stadt ihre gemeinnützigen Wohnungen «*grundsätzlich nach dem Prinzip der Kostenmiete*»; «*sie stützt sich dabei hinsichtlich Investitions- und Kapitalkosten, Abschreibungen und Erneuerungs-Rückstellungen sinngemäss auf die anerkannten Grundsätze der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger*». Zur Anwendung gelangt das Kostenmiete-Modell gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1). Dieses verwendet für die Kalkulation der kostendeckenden Mietzinse pro Liegenschaft folgende Formel:

Kapitalkosten	Verzinsung der Anlage- bzw. Buchwerte zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz an die Stadtkasse
+ Bewirtschaftungskosten	In der Regel 3¼ % des Gebäude-Neuversicherungswerts für: a) laufenden Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Versicherungen b) Erneuerungsreserven (1 % des Gebäude-Neuversicherungswerts) c) Abschreibung (½ % des Gebäude-Anlagewerts)
= Kostenmiete	(maximal zulässige Miete)

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) verzinst die Anlagewerte der Liegenschaften im Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» gegenüber der Stadtkasse (Kapitalkosten). Veränderungen bei diesen Kapitalkosten aufgrund einer steigenden oder sinkenden Verzinsung werden mittels Mietzinsanpassungen an die Mieterschaft weitergegeben. Die übrigen Kosten für Unterhalt, Verwaltung, Abgaben, Abschreibungen sowie die Bildung von Erneuerungsreserven werden mit 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts berücksichtigt (Bewirtschaftungskosten). Die «GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich» (GVZ) passt den Gebäudeversicherungswert periodisch der Bauteuerung an. Der Stadtrat erachtet die auf diese Weise erhobene Kostenmiete als ausreichend, um den Pflichten als Hauseigentümerin nachzukommen.

#### Frage 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?**

Die aktuellen, von der bisherigen Eigentümerschaft abgeschlossenen Mietverträge weisen die Nebenkosten nicht aus. Entsprechend wurde auch keine Nebenkostenabrechnung erstellt. Ein direkter Vergleich mit den Quartiersmieten, die als Nettomieten angegeben werden, ist deshalb nicht möglich. Die aktuelle Brutto-Miete (inklusive Nebenkosten) der Liegenschaft Motorenstrasse 21 liegt bei Fr. 282.–/m<sup>2</sup> p. a. Gemäss dem Beratungsunternehmen Wüest Partner beträgt das 50 %-Quantil (Medianmiete) ohne Berücksichtigung der Nebenkosten Fr. 310.–/m<sup>2</sup> p. a., das 70 %-Quantil Fr. 374.–/m<sup>2</sup> p. a. und das 30 %-Quantil Fr. 247.–/m<sup>2</sup> p. a.

Die aktuellen Bruttomietenerträge können auch nicht direkt mit der städtischen Kostenmiete verglichen werden, da sie bereits die Nebenkosten beinhalten, während die städtische Kostenmiete einer Netto-Miete, also ohne Nebenkosten, entspricht.



4/5

Die aktuellen Mietverhältnisse werden fortgeführt. Bei der Neuvermietung einer Wohnung wird die Miete der Kostenmiete soweit möglich angenähert. Vgl. dazu die Antwort zu Frage 8.

**Frage 5**

**Mit was für Instandsetzungskosten ist zu rechnen? Welchen Einfluss werden sie auf die Mieten haben?**

Aktuell besteht kein Sanierungsprojekt, weshalb keine Kostenprognose möglich ist. Werterhaltende Sanierungsmassnahmen haben keinen Einfluss auf die Kostenmiete, wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert und bei der Mietzinsfestsetzung berücksichtigt.

**Frage 6**

**Seit wann wohnen die 10 Wohnparteien in diesem Haus? Ist jemand der Mietenden mit der Verkäuferin verwandt oder verschwägert?**

Aus Datenschutzgründen und angesichts der kleinen Zahl von Mietparteien kann keine Aussage über die Mietdauer der jetzigen Mieterschaft gemacht werden. LSZ ist nicht bekannt, ob verwandte oder verschwägte Personen der Verkäuferschaft im Haus leben.

**Frage 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?**

Eine weitere Arrondierung zeichnet sich zurzeit nicht ab. Die Motorenstrasse 23 ist seit 1916 in städtischem Besitz. Sie umfasst 5 Wohnungen mit 371 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche.

**Frage 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?**

Das Mietzinstotal aus den von der bisherigen Eigentümerschaft abgeschlossenen und aktuellen Mietverträgen für die Motorenstrasse 21 liegt zwar, wie in der Medienmitteilung zum Erwerb vom 2. November 2022 erwähnt, über der städtischen Kostenmiete, doch beträgt dieser Überhang insgesamt weniger als 10 Prozent. Mit Blick auf den Umstand, dass es sich bei den gestützt auf die geltenden Verträge aktuell erhobenen Mietzinsen um Bruttomietzinsen handelt, während die städtische Kostenmiete die Nettomietzinsen festlegt, liegen die aktuell erhobenen Mietzinse bereits nahe bei der städtischen Kostenmiete.

Hinzu kommt, dass die GVZ aufgrund des seit 2009 erfolgten Anstiegs des Baukostenindex auf das Jahr 2023 die Gebäudeversicherungswerte um 9,9 Prozent erhöht. Da der Gebäudeversicherungswert massgeblicher Bestandteil der städtischen Kostenmietformel ist (vgl. Antwort zu Frage 3), resultieren daraus ab diesem Jahr grundsätzlich höhere Kostenmieten. Entsprechend wird sich der erwähnte Überhang weiter reduzieren bzw. nahezu auflösen.



5/5

Zu beachten ist, dass zwischen der Stadt und ihren Mietenden im Aussenverhältnis bei den freitragenden (nicht subventionierten) Wohnungen die normalen Mietzinsanpassungs- und anfechtungsregeln und -wege nach Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (OR, SR 220) zur Anwendung gelangen. Die Kostenmiete-Formel mit ihren pauschalisierten Ansätzen dient bei diesen Wohnungen der internen Kalkulation; sie ist in diesen Fällen mietrechtlich nicht relevant. Aufgrund dieser besonderen Konstellation kann es – insbesondere bei laufenden und langjährigen Mietverhältnissen – zu Abweichungen zwischen tatsächlichem Mietzins und kalkulatorischer Kostenmiete kommen (vgl. zu den Hintergründen u. a. die Antwort des Stadtrats auf die Dringliche Schriftliche Anfrage [GR Nr. 2005/278](#)). Solche Abweichungen, die sowohl zugunsten als auch zu ungunsten der Stadt auftreten können, werden bei Neuvermietungen bzw. Mietendenwechseln jeweils im Rahmen des nach OR Zulässigen wieder bereinigt. In der Gesamtbeurteilung erfüllt der «Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen und Gewerbe (2034)» die Vorgaben in Bezug auf die Kostenmiete nahezu ideal.

#### **Frage 9**

**Wieviele solcher Liegenschaften müsste die Stadt Zürich erwerben, um das Drittelsziel zu erreichen und welche finanziellen Mittel wären dafür notwendig?**

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 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 Bewohnenden von Mietwohnungen lebte Ende 2019 in gemeinnützigen Wohnungen. Die absolute Zunahme der Zahl gemeinnütziger Wohnungen verlief parallel zur Zunahme des Gesamtbestands an Mietwohnungen.

Beim Drittelsziel handelt es sich um eine Grösse, die in Relation zum Gesamtwohnungsbestand steht. Da dieser sich laufend verändert, ist es nicht möglich, vorauszusagen, wie viele Wohnungen die Stadt erwerben müsste, um es zu erreichen. Der Erwerb von Wohnungen stellt zudem nur eine von mehreren Möglichkeiten der Stadt dar, den Bestand an gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Weiter sind etwa der Bau kommunaler Wohnungen oder die Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften möglich. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Erreichung des Drittelsziels nicht allein von Massnahmen abhängt, die die Stadt ergreift: Von den rund 55 100 gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne befanden sich Ende 2019 rund 13 000 Wohnungen im Eigentum der Stadt und von städtischen Stiftungen, rund 41 000 Wohnungen gehörten Genossenschaften und etwa 1100 Wohnungen weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.

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