

8. Juli 2009

Motionvon Jacqueline Badran (SP)
und André Odermatt (SP)

Der Stadtrat wird beauftragt der «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG)» aus dem Objektkredit «Aktive städtische Wohnbaupolitik, Verbilligung der Mietzinse durch Abschreibungsbeiträge» mit einem Restkredit per 31.12.2008 von CHF 70,685 Mio. CHF einen jährlichen Beitrag von 5 Mio. CHF zur Verfügung zu stellen, für Abschreibungen auf neu erworbenen Immobilien zur Verbilligung der Mieten, so lange bis der Objektkredit aufgebraucht ist. Nicht benötigte jährliche Kredite werden auf das Folgejahr übertragen.

Begründung:

Die Immobilienpreise in der Stadt Zürich sind aus verschiedenen Gründen unaufhörlich am steigen. Sogar der obere Mittelstand wird zunehmend aus der Nachfrage verdrängt und sieht sich ausser Stande in innerstädtischen Quartieren eine Immobilie zu erwerben oder die Mietpreise zu bezahlen. Der Druck auf Familien mindestens ein 180%-Einkommen zu erzielen oder auf Vieles zu verzichten, nimmt wegen der steigenden Mieten massiv zu. Der volkswirtschaftliche Schaden durch die Umschichtung von Einkommen vom Konsumsektor in den Immobiliensektor ist immens und zutiefst gewerbefeindlich und konjunkturschädlich.

Nachweislich findet eine Gentrifizierung in der Stadt Zürich statt und die Quartiere entmischen sich zunehmend. Ältere Menschen, Familien und Jugendliche, deren Wohnungen von Handänderungen und nachfolgenden Sanierungen betroffen sind, finden keine Ersatzwohnungen und müssen ihr Quartier verlassen.

Strukturelle Veränderungen sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Nachfragerseite geben begründeten Anlass zur Annahme, dass es sich bei den Preissteigerungen nicht um eine Immobilienblase handelt, wie beispielsweise in den frühen Neunzigerjahren, sondern um eine bleibende und tiefgreifende Strukturveränderung.

Auch die Stiftung PWG kann in diesem Markt kaum mehr mithalten, will sie einigermaßen zahlbare Mietzinsen anbieten. Eine Abwartende Haltung bis die Preise gefallen sind, ist aufgrund der strukturellen Veränderungen keine Option. Somit ist sie ausser Stande in belasteten Gebieten einzugreifen und ihren Kernauftrag wahrzunehmen, nämlich preiswerten Wohnraum zu erhalten und mietzinsdämpfend zu wirken.

In mehreren Volksabstimmungen wurde eine aktive Wohnbaupolitik mit dem Ziel, Immobilien der Kostenmiete zuzuführen und preiswerten Wohn- und Gewerberaum zu erhalten, vom Stimmvolk meist mit hohen Ja-Anteilen gutgeheissen. (z.B. Gründung Stiftung PWG, verschiedene Wohnbauaktionen).

So wurde auch am 1. 4. 1990 ein «Rahmenkredit von CHF 100 Mio. Franken für eine aktive städtische Liegenschaftenpolitik» vom Stimmvolk der Stadt Zürich bewilligt. Der Rahmenkredit sollte für Abschreibungen auf neu erworbenen Immobilien durch die Stadt verwendet werden, so dass ein vetretbarer Mietzins verlangt werden kann.

Bisher wurden von diesem Betrag erst 29,315 Mio. CHF verwendet. Da die städtische Liegenschaftenverwaltung kaum Zukäufe tätigt und damit wenig Verwendung für die Abschreibungsbeiträge hat, ist es im Sinn und Geist der damaligen Volksabstimmung diese Abschreibungsbeiträge, nebst der städtischen Liegenschaftenverwaltung auch der Stiftung PWG, zur Verfügung zu stellen.

Die Handänderungen, sowie echte und scheinbare Sanierungen und Renovationen ziehen in der Regel individuelle Mietzinserhöhungen nach sich, welche sich wiederum auf den quartierüblichen Mietzins auswirken, der im Rahmen der gerichtlichen Mietzinsüberwachung die Rolle einer Referenzgrösse spielt. Dank den Abschreibungsbeiträgen wird die Stadt resp. die Stiftung PWG in die Lage versetzt, vermehrt auf dem ganzen Stadtgebiet preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume anzubieten, was darüber hinaus generell mietzinssenkend wirkt.

8. Juli 2009

Motionvon Jacqueline Badran (SP)
und Andreas Ammann (SP)

Der Stadtrat wird beauftragt sämtliche künftige Buchgewinne, sowie die Buchgewinne der letzten vier Jahre aus Verkäufen von Land ausserhalb des Stadtgebietes der «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG)», zur Erhöhung des Stiftungskapitals zukommen zu lassen.

Die Übertragung von vergangenen Buchgewinnen aus Verkäufen von Land ausserhalb des Stadtgebietes zur Erhöhung des Stiftungskapitals der PWG, soll in separatem Beschluss dem Gemeinderat vorgelegt werden. Die Übertragung der künftigen Buchgewinne aus Verkäufen von Land ausserhalb des Stadtgebietes zur Erhöhung des Stiftungskapitals der PWG, wird jeweils zusammen mit dem jeweiligen Verkaufsbeschluss dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt

Begründung:

Die Stadt hatte im Laufe der vergangenen Jahrzehnte wesentliche Landreserven ausserhalb des Stadtgebietes zur Wahrung ihrer Interessen aus damaliger Sicht erworben.

In den letzten Jahren wurden überaus viele solche Landreserven und Immobilien – und damit wertvolles Vermögen - zur Verbesserung des Rechnungsergebnisses verkauft. Der Stadtrat hatte die Zweckbindung dieser Einnahmen für Zukäufe von Land oder Immobilien innerhalb der Stadt mittels eines Fonds stets mit guten Gründen abgelehnt, da ein Fonds ein kompliziertes vom Kanton zu bewilligendes Vehikel ist und ausserdem nur noch in sehr beschränktem Umfang und nur noch in den vom Gemeindegesetz vorgesehenen Fällen möglich. Zudem ordnet das übergeordnete Recht Buchgewinne den allgemeinen Mitteln zu, was einen Einzelbeschluss erfordert, will man diese zweckgebunden verwenden.

Eine alternative Zweckbindung der Veräusserungs-Gewinne ist deren Zuführung an die Stiftung PWG mit dem Zweck, Gewerbe- und Wohnimmobilien zu erwerben und damit der Kostenmiete zuzuführen.

Der Druck in Zürich durch die in den letzten Jahren massiv steigenden Preise von Gewerbe- und Wohnhäusern, besonders in den belasteten innerstädtischen Quartieren macht eine aktivere Immobilienpolitik nötiger denn je. Die Stadt Zürich strebt eine gute Durchmischung der Quartiere an und propagiert «das Wohnen für alle», sowie den Erhalt vom Gewerbe. Die zusätzlichen Mittel erlauben der PWG eine weitere Expansion, was der Wahrung der Interessen der Stadt aus heutiger Sicht entspricht.

8. Juli 2009

Motion

von Jacqueline Badran (SP)
und André Odermatt (SP)

Der Stadtrat wird beauftragt der «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG)» mit einem jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 150'000.-, den Aufbau und Betrieb einer Anlaufstelle zu ermöglichen, die kaufwillige Mietende, deren Immobilie auf dem Stadtgebiet zum Verkauf steht oder eine andere Immobilie auf dem Stadtgebiet gemeinsam erwerben wollen, berät und unterstützt.

Die Anlaufstelle der PWG soll folgende Leistungen anbieten:

1. Beratung
Die Anlaufstelle bietet Unterstützung bei der Gründung einer Genossenschaft oder Stockwerkeigentümergeinschaft, allen Belangen einer Immobilienkauf-Abwicklung, sowie bei Verhandlungen mit den Verkäufern.
2. Finanzierungsunterstützung
Die PWG kann selber die Immobilie erwerben und den bisherigen Mieterinnen und Mietern vermieten oder sich in geeigneter Form an der Finanzierung als Miteigentümerin beteiligen.

Dem Gemeinderat ist ein Beschluss für die notwendige Statutenänderung der Stiftung PWG vorzulegen

Begründung:

Viele Mieterinnen und Mieter, die in einer vom Verkauf bedrohten Immobilie wohnen, würden gerne die Immobilie selber erwerben. Es zeigt sich regelmässig, dass vielen Kaufwilligen das Wissen dazu fehlt, welches unter dem gegebenen Zeitdruck nicht selber aufgebaut werden kann. Im Weiteren gibt es vermehrt Einzelpersonen und Familien, die gerne gemeinsam ein Mehrfamilienhaus erwerben wollen, denen das einschlägige Know-how - besonders in einem stark umworbenen Markt - fehlt. Die Förderung des selbstbewohnten Eigentums unterstützt die Kern-Ziele der Stiftung PWG.

8. Juli 2009

Postulat

von Jacqueline Badran (SP)
und Andreas Ammann (SP)

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie das Statistische Amt jährlich die Anzahl und Grösse der Zweitwohnungen, sowie wenn möglich die möblierten Wohnangebote auf Zeit (als «Boardinghouse»-Angebote bekannt) in der Stadt Zürich erheben und ausweisen kann.

Begründung:

Die Zunahme von Zweitwohnungen und möblierten Angeboten auf Zeit in der Stadt Zürich ist offensichtlich. Diese nehmen jedoch der lokalen dauerhaft ansässigen Bevölkerung wertvollen und ohnehin knappen Wohnraum weg und sind in den meisten Fällen fiskalisch nachteilig für die Stadt Zürich, da selten Einkommensteuer anfällt. Zudem nutzen Personen, die sich nicht über das ganze Jahr hier aufhalten gewerbliche Angebote weniger. Möblierte Wohnungen auf Zeit konkurrieren im Weiteren unsere Hotellerie.

Aus diesen Gründen, ist die Entwicklung von Zweitwohnungen und möblierten Wohnungen auf Zeit zu beobachten, um nötigenfalls geeignete Massnahmen treffen zu können.

8. Juli 2009

Motionvon Jacqueline Badran (SP)
und André Odermatt (SP)

Der Stadtrat wird beauftragt die neuen und (bezüglich Ziff. 4 soweit möglich und die Vertragspartner zustimmen) die bestehenden Baurechtsverträge der Stadt Zürich mit gemeinnützigen Baurechtsträgern zu revidieren sowie eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen vorzunehmen. Dabei soll folgendes berücksichtigt werden:

1. Festlegung des Anfangslandwertes: Abzugsfähigkeit von ökologischen, nicht subventionierten oder anderweitig durch Beiträge Dritter unterstützten Investitionen (z.B. allfällige Mehrkosten gegenüber den jeweils gültigen gesetzlichen Vorgaben für Minergie Standard) bei der Ermittlung der für den Anfangslandwert relevanten Erstellungskosten.
2. Bei der Festsetzung des Anfangslandwertes gilt bei neuen Baurechten der nach den sogenannten „Richtlinien 65“ ermittelte Wert auch dann, wenn der aktuelle Buchwert des im Baurecht abzugebenden Grundstücks höher liegt; dieser ist entsprechend abzuschreiben.
3. Ablauf Baurechtsdauer: Die Stadt verpflichtet sich, Objekte des gemeinnützigen Wohnbaus beim Ablauf der Baurechtsdauer weiterhin dem Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus zuzuführen, ausser bei gesteigertem Bedarf für Bauten für die Verwaltung selbst oder für eine öffentliche Nutzung. Dies kann in der Regel primär durch Verlängerung des Baurechtsvertrags zu den jeweils gültigen Bedingungen gemäss den „Richtlinien 65“ geschehen, durch Übertrag in den Bestand der eigenen, nach Kostenmiete-Grundsätzen bewirtschafteten Wohnliegenschaften der Stadt Zürich (ohne Aufwertung) oder durch Übertrag auf einen anderen gemeinnützigen Wohnbauträger (ebenfalls ohne Aufwertung). Für diese Zweckbindung ist der Erlass des Gemeinderats (841.110) „Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ vom 9. Juli 1924 entsprechend zu ergänzen.
4. Festlegung Zinssatz beim Abschluss des Baurechts und bei späteren Revisionen: Übernahme der jeweiligen Empfehlungen des Kantons für gemeinnützige Wohnbauträger; aktuell Verwendung des vom Bundesamt für Wohnungswesen publizierten, mietrechtlich relevanten Referenzzinssatzes, jeweils reduziert um ¼ %.

Begründung:

Mit der bisherigen Regelung bestehen negative Anreize für ökologische Investitionen, da der Anfangslandwert aufgrund der Erstellungskosten (Baukosten) berechnet wird. Die ökologischen Investitionen können die Erstellungskosten erhöhen. Die Mietzinse werden dann noch zusätzlich durch die höhere Baurechtszinsbelastung



verteuert. Die Beseitigung dieses negativen Anreizes entspricht dem nun festgesetzten Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft in der Stadt Zürich.

Die Erstellungskosten für ein gleichwertiges Haus als Ersatzinvestition ist aufgrund der Steigerung des Baukostenindex um ein vielfaches teurer (Erfahrungswerte zeigen eine Steigerung um das zehnfache innerhalb 62 Jahren) als die Stadt im Heimfall vergüten müsste. Der Rest des effektiven Gebäudewertes gehen entschädigungslos an die Grundeigentümerin über.

Diese Tatsache schafft für die Stadt Zürich einen Anreiz den Heimfall geltend zu machen und durch Veräusserungen der Immobilien, hohe Buchgewinne zu erzielen, um ein allfälliges Bilanzdefizit zu beseitigen. Eine Sanierung der Stadtfinanzen auf Kosten des für die Stadt Zürich so wertvollen gemeinnützigen Wohnbaus ist auszuschliessen.

Zudem verteuert die mit der geltenden Heimfallregelung gekoppelte Pflicht zur Äufnung eines Heimfallfonds zur Deckung der restlichen 25% der Erstellungskosten die Kostenmiete. Dies kann in Kauf genommen werden, solange Rechtssicherheit besteht über eine Verlängerung des Baurechtsvertrages, sodass Erneuerungsinvestitionen vor Ablauf des ersten Baurechts erfolgen können.

Die Koppelung des anzuwendenden Zinssatzes an die variable 1. Althypothek der ZKB ist nicht mehr zeitgemäss, werden doch die Hypothekenverzinsungen heutzutage nach der jeweiligen Bonität des Kunden festgelegt. Sowohl gemeinnützige Bauträger als auch die Stadt Zürich haben ein ausgesprochen gutes «Kundenrating» und können sich deshalb zu günstigeren Konditionen finanzieren. Zudem ist bei den variablen Hypotheken der ZKB immer auch eine Marge von 0,5 – 1% einkalkuliert.