

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 318/2008

Sitzung vom 14. Januar 2009

**77. Postulat (Vergabe günstiger Wohnungen  
durch die Kantag Liegenschaften AG)**

Kantonsrätin Natalie Vieli-Platzer, Zürich, Kantonsrat Peter Reinhard, Kloten, und Kantonsrätin Emy Lalli, Zürich, haben am 22. September 2008 folgendes Postulat eingereicht:

Der Regierungsrat wird gebeten zu prüfen, wie und unter welchen Bedingungen die Kantag Liegenschaften AG angewiesen werden kann, ein Kontingent an günstigen Wohnungen für soziale Einrichtungen und Vermittlungsorganisationen, die sich für günstigen Wohnraum einsetzen, zu reservieren.

*Begründung:*

Der Wohnungsmarkt im Raum Zürich ist ausgetrocknet. Erschwinglicher Wohnraum ist knapp und es ist nicht absehbar, dass sich dies in den nächsten Jahren wesentlich ändern wird. Soziale Einrichtungen und Vermittlungsorganisationen, wie zum Beispiel die gemeinnützige Stiftung Domicil, haben daher immer grössere Schwierigkeiten, ihrer Aufgabe nachzukommen, günstigen Wohnraum an minder Bemittelte zur Verfügung zu stellen.

Der Kanton Zürich und die Beamtenversicherungskasse verfügen über eine grosse Anzahl an Mietwohnungen im Raum Zürich, die sie über die Kantag Liegenschaften AG vermieten. In der Antwort auf die Anfrage KR-Nr. 78/2008 führte der Regierungsrat aus, dass keine Wohnungen zu unter dem Marktpreis liegenden Mietzinsen zur Verfügung gestellt werden könnten, da dies dem gesetzlichen Auftrag widersprechen würde, aus Vorsorgemitteln einen marktconformen Ertrag zu erzielen.

Dieses Postulat fordert nicht, dass Wohnungen zugunsten von sozialen Einrichtungen und von Vermittlungsorganisationen zusätzlich vergünstigt oder unter dem üblichen Marktpreis vergeben werden. Es geht darum, dass günstige Wohnungen zu den üblichen Bedingungen vermietet werden, die sonst auf dem freien Markt kaum erhältlich sind und womöglich an Personen vergeben werden, die finanziell nicht auf eine günstige Wohnung angewiesen sind. Damit eine gewisse Kontinuität und Planbarkeit für die betreffenden Organisationen möglich ist, wäre es wünschenswert, dass die Kantag ein bestimmtes Kontingent an günstigen Wohnungen zur Vermietung an soziale Einrichtungen und Vermittlungsorganisationen reserviert.

Die Vermietung an Stiftungen wie die Domicil stellt kein höheres Risiko dar, im Gegenteil, mit einer Vereinbarung wird sichergestellt, dass die Solidarhaft sämtliche ausstehenden Kosten aus den Mietverhältnissen während der ganzen Mietdauer deckt. So sind Mietzinssicherheit bei einer Vermietung an die Domicil oder die Deckung von Aufwendungen aufgrund von Instandstellungskosten gewährleistet. Eine solche Vereinbarung wurde z. B. bereits erfolgreich zwischen der Swisscanto (Pensionskasse der Kantonalbank) und Domicil abgeschlossen.

Der Regierungsrat wird gebeten aufzuzeigen, wie und unter welchen Voraussetzungen die Kantag ein Kontingent an günstigen Wohnungen in Verbindung mit einer entsprechenden Vereinbarung zugunsten sozialer Einrichtungen und Vermittlungsorganisationen reservieren kann.

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zum Postulat Natalie Vieli-Platzer, Zürich, Peter Reinhard, Kloten, und Emy Lalli, Zürich, wird wie folgt Stellung genommen:

*A. BVK-Liegenschaften*

Die Vermietung der durch die Kantag Liegenschaften AG (Kantag) verwalteten Mietobjekte der BVK erfolgt auf der Grundlage eines Vertrages zwischen der BVK und der Kantag vom 12. März 2007. Im Auftrag kommt die klare Ausrichtung zum Ausdruck, mit Investitionen von BVK-Mitteln in Immobilien einen marktkonformen Ertrag zu erzielen. Der Regierungsrat hat dazu in der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 78/2008 betreffend Vergabe günstiger Wohnungen durch die Kantag bereits ausführlich Stellung genommen.

Im Rahmen dieses Auftrages werden einzelne Wohnungen oder Gebäude bereits heute an Vermittlungsorganisationen, soziale Einrichtungen oder sozial Benachteiligte vermietet bzw. solchen überlassen. Ein weitergehendes Entgegenkommen an soziale Einrichtungen im Sinne der Vermietung zu Bedingungen, die unter den Marktmöglichkeiten liegen, widerspräche dem Auftrag der Erzielung eines marktüblichen Ertrages und damit Art. 51 der Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2, SR 831.441.1).

Die jederzeitige Bereitschaft der Kantag, im Einzelfall BVK-Liegenschaften an soziale Einrichtungen und Vermittlungsorganisationen zu Marktbedingungen zu vermieten, hat sich bewährt. Die Einführung eines festen Kontingentes an Wohnungen zugunsten von Vermittlungs-

organisationen und sozialen Einrichtungen schränkt die Flexibilität der Kantag bei der Vermietung leer stehender oder leer werdender Wohnungsraums unnötig ein.

### *B. Liegenschaften des Finanzvermögens*

Liegenschaften im Finanzvermögen sind jene, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Sie werden nicht zu Anlage-, sondern in erster Linie zu Reservезwecken gehalten. Sobald ein Objekt der Erfüllung eines öffentlichen Zweckes dienen soll, wird es ins Verwaltungsvermögen übertragen. Ist ein solcher Zweck langfristig nicht zu erkennen und kann ein marktgerechter Kaufpreis erzielt werden, wird es veräussert. Entsprechend kurzfristig ist der Zeithorizont der Liegenschaften im Finanzvermögen. Der Bestand des Finanzvermögens muss so flexibel wie möglich gestaltet sein. Übertragungen ins Verwaltungsvermögen oder Veräusserungen dürfen nicht durch Zusicherungen an soziale Einrichtungen und Vermittlungsorganisationen behindert werden. Das Immobilienportfolio des Finanzvermögens ist so klein, dass die Zusicherung eines festen Kontingentes an soziale Einrichtungen den strategischen Handlungsspielraum des Kantons Zürich als Eigentümer wesentlich einschränken würde. Wie schon in der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 78/2008 ausgeführt, werden bereits heute einzelne Mietobjekte an Einrichtungen des gemeinnützigen Wohnungsmarktes vermietet. An dieser Praxis ist festzuhalten und von einem festen Kontingent ist abzusehen. Schwierigkeiten ergäben sich zudem in der Wahl entsprechender sozialer Einrichtungen und Vermittlungsorganisationen bzw. bei der Festlegung von Kriterien, aufgrund der einzelne Organisationen berücksichtigt werden müssten.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 318/2008 nicht zu überweisen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**