

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 349/2012

Sitzung vom 20. Februar 2013

160. Anfrage (Vermietungspraxis der Kantag)

Kantonsrätin Catherine Heuberger und Kantonsrat Kaspar Bütikofer, Zürich, sowie Kantonsrätin Barbara Bussmann, Volketswil, haben am 3. Dezember 2012 folgende Anfrage eingereicht:

Am Sonntag, 25. November 2012, hat die Zürcher Bevölkerung die Mieterverbands-Initiative «Transparente Mieten» angenommen und damit den stetig steigenden Anfangsmietzinsen eine Abfuhr erteilt. Diese Problematik scheint leider auch bei der Kantag aktuell zu sein.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie haben sich die Quadratmeterpreise in den in den letzten fünfzehn Jahren erstellten und von der Kantag verwalteten Wohnsiedlungen in Winterthur (z. B. Sidi-Areal) und Zürich (Nordbrücke, Binzmühlepark etc.) entwickelt? (Bitte um Angabe von Quadratmeterpreisen von Familienwohnungen im Bestand und bei Neuvermietungen).
2. Ist es richtig, dass die Kantag in Siedlungen frei werdende Wohnungen generell nicht an bisherige Mieterinnen und Mieter der Siedlung (die zum Beispiel wegen Familien zuwachs eine grössere Wohnung benötigen würden), sondern nur an Neuzuzügerinnen und -zuzüger vermietet?
3. Falls das zutrifft: Könnte der Grund darin liegen, dass die Kantag in Siedlungen der BVK die Anfangsmieten – trotz tieferem Referenzzins und ohne bauliche Erneuerungen – seit Einzug massiv erhöht und Angst vor (nota bene berechtigten) Anfangsmietzinsanfechtungen hat, welche von bisherigen Mieterinnen und Mietern, die die ursprünglichen Mietzinse kennen, eher zu erwarten wären? (Bitte um Nachfrage bei der Kantag.)
4. Falls auch dies zutrifft: Wie stellt sich der Regierungsrat zu solchem Gebaren, und wie gedenkt er dem zu begegnen?
5. Wird der Regierungsrat darauf hinwirken, dass solche Praktiken bei der Kantag inskünftig nicht mehr vorkommen, und wenn ja, wie?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Catherine Heuberger und Kaspar Bütikofer, Zürich, sowie Barbara Bussmann, Volketswil, wird wie folgt beantwortet:

Zur Vermietung der durch die Kantag Liegenschaften AG (Kantag) verwalteten Mietobjekte der BVK, Personalvorsorge des Kantons Zürich, hat sich der Regierungsrat in der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 78/2008 betreffend Vergabe günstiger Wohnungen durch die Kantag bereits ausführlich geäußert. Die Vermietungspolitik der BVK beruht auf dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG, SR 831.40). Bei Investitionen von Vorsorgegeldern in Immobilien muss die BVK einen markt-konformen Ertrag erzielen, da die BVK nach Art. 51 der Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversorgung (BVV 2, SR 831.441.1) wie jede Vorsorgeeinrichtung einen dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag anzustreben hat. Die BVK unterscheidet sich bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsimmobilien diesbezüglich nicht von Immobilienaktiengesellschaften, Anlagefonds und Immobilienanlagestiftungen, bei denen viele andere Pensionskassen ihre Mittel investiert haben.

Zu Frage 1:

Bei den Siedlungen Binzmühlepark und Nordbrücke in Zürich sowie beim Sidiareal in Winterthur handelt es sich um Neubausiedlungen mit hoher Qualität und überdurchschnittlichen Lageeigenschaften. Die Überbauung Nordbrücke wird zudem erst seit 2009 durch die Kantag bewirtschaftet. Informationen über die Mietzinse sind daher nicht über die letzten 15 Jahre, sondern erst seit höchstens sechs Jahren bei der Kantag vorhanden.

Die Quadratmeterpreise der Bestandesmieten (jährlich durchschnittlich bezahlte Mietzinse) und der Neuvermietungen (Quadratmeterpreise der im jeweiligen Jahr neu vermieteten Wohnungen) bei den Familienwohnungen haben sich in den Wohnsiedlungen während der Bewirtschaftung durch die Kantag wie folgt entwickelt:

Die Bestandesmieten im Binzmühlepark stiegen von 2007 bis 2012 um 2,3% auf Fr. 245/m²/a, was einer jährlich durchschnittlichen Erhöhung um 0,49% entspricht. Der Mietzinsindex für die Stadt Zürich entwickelte sich in der Zeit von 2007 bis 2012 von 111,2 Punkten auf 119,7 Punkte, was einer Erhöhung von 7,6% entspricht. Im gleichen Zeitraum veränderte sich der Mietzins bei Neuvermietungen über sechs

Jahre um insgesamt 12,4% und betrug 2012 Fr. 267/m²/a. Gemäss Publikation im Immomonitoring von Wüest und Partner erhöhte sich die Marktmiete über den gesamten Bestand in der Stadt Zürich in der gleichen Zeitperiode um 14,8%.

Die Bestandesmiete in der Siedlung Nordbrücke sank von 2009 bis 2012 um 1,23% auf Fr. 270/m²/a, was einer jährlich durchschnittlichen Senkung um 0,41% entspricht. Gemäss städtischem Mietzinsindex erhöhten sich die Mietzinse in der Zeit von 2009 bis 2012 um 1,2%. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Mietzins bei Neuvermietungen um 5,3% auf Fr. 315/m²/a. Gemäss Informationen von Wüest und Partner stieg im gleichen Zeitraum die durchschnittliche Marktmiete in Zürich von Fr. 290/m²/a auf Fr. 310/m²/a und stieg damit um 6,9%

Im Sidiareal in Winterthur sanken von 2008 bis 2012 die Bestandesmieten um 2,09% auf Fr. 223/m²/a, was einer jährlich durchschnittlichen Senkung um 0,53% entspricht. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Mietzins bei Neuvermietungen um 9,1% auf Fr. 249/m²/a. Diese Steigerung ist auf ein sehr moderates Mietzinsniveau bei der Erstvermietung zurückzuführen. Die Mieterinnen und Mieter der ersten Stunde konnten von einem sehr guten Angebot profitieren. Die tiefe Fluktuationsrate aufgrund der attraktiven Wohnungen führte gleichzeitig zu einem deutlichen Rückgang der Bestandesmieten.

Dass die Mietzinse in den BVK-Siedlungen im Bestand, entgegen der Marktentwicklung, gesunken sind oder dem allgemeinen Trend hinterherliefen, hat verschiedene Gründe. Die BVK hat grundsätzlich die Referenzzinssatzsenkungen jeweils freiwillig weitergegeben, was nur ein Teil der Marktteilnehmer vollzogen hat. Hinzu kommt, dass die BVK ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis vorzuweisen hat, was zu einer tendenziell tiefen Fluktuation führt. Auch bei der Entwicklung der Marktmieten legt die BVK Wert auf eine nachhaltige Vermietungspolitik, womit sie sich als faire Vermieterin zeigen kann.

Zu Fragen 2–4:

Grundsätzlich bevorzugt die Kantag keine spezifischen Mietergruppen. Ebenso schliesst die Kantag keine Mieterinnen und Mieter einer BVK-Liegenschaft bei der Vermietung aus. Bei der Vermietung von Wohnungen werden verschiedene Kriterien geprüft und Verträge mit Mieterinnen und Mietern abgeschlossen, um eine grösstmögliche Nachhaltigkeit für die Wohngemeinschaft einerseits und die Begünstigten der BVK andererseits zu erreichen. Die Mietkonditionen richten sich nach den Vorgaben, die durch die Anforderungen von BVV2 gegeben sind und durch das Mietrecht bestimmt werden.

Zu Frage 5:

Die BVK ist verpflichtet, die ihr anvertrauten Vorsorgegelder im Interesse ihrer Begünstigten nach treuhänderischen Grundsätzen zu investieren und zu verwalten. Mit ihren Immobilienanlagen bewegt sich die BVK auf dem freien Markt, der nicht zuletzt durch das Mietrecht reguliert wird. Daran wird auch die Einführung der Formularpflicht nichts ändern.

Der Regierungsrat nimmt keinen Einfluss auf die Vermietungspolitik der BVK, die, was die Bewirtschaftung der BVK-Liegenschaften betrifft, durch die Kantag vertreten wird. Nicht zuletzt als Arbeitgeber hat er ein Interesse, dass die BVK auch auf dem Immobilienmarkt im Spannungsfeld verschiedener Interessen und Ansprüche als zuverlässiger und seriöser Partner auftritt, der letztlich die Interessen ihrer wirtschaftlich Begünstigten wahrnimmt.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi