

Sitzung vom 7. Mai 2008

672. Anfrage (Vergabe günstiger Wohnungen durch die Kantag)

Die Kantonsrätinnen Natalie Vieli-Platzer und Katharina Prelicz-Huber, Zürich, haben am 25. Februar 2008 folgende Anfrage eingereicht:

Erschwinglicher Wohnraum ist im Raum Zürich knapp und das wird sich in absehbarer Zeit voraussichtlich auch nicht wesentlich ändern. Zudem ist eine Zunahme der Mietzinsbelastung in den vergangenen Jahren festzustellen. Wenig verdienende Personen und Familien sind auf günstige Wohnungen angewiesen, solche zu finden ist aber seit längerem praktisch unmöglich. Die Betroffenen werden daher von der gegenwärtigen Wohnraumsituation besonders hart getroffen.

Um diesen Menschen zu angemessenen und günstigen Wohnungen zu verhelfen, engagieren sich soziale Organisationen, wie zum Beispiel die gemeinnützige Stiftung Domicil, um als Schnittstelle zwischen Liegenschaftsmarkt und sozial benachteiligten Personen sowie öffentlichen und privaten Sozialeinrichtungen zu fungieren. Dabei werden nicht nur günstige Wohnungen vermittelt, sondern auch Mieterinnen und Mieter bei der Integration in ihr neues Wohnumfeld unterstützt und ein langfristiges und gutes Mietverhältnis angestrebt. Ein solches Angebot fördert die Integration und entlastet nicht zuletzt das Sozialbudget der öffentlichen Hand.

In letzter Zeit ist es zunehmend schwieriger geworden, günstigen Wohnraum zu finden und zu vermitteln. Demgegenüber hat die Zahl der Wohnungssuchenden, insbesondere jene der Working Poor, stark zugenommen, gegenüber dem Vorjahr bis jetzt um rund 91%.

Der Kanton Zürich und die Beamtenversicherungskasse verfügen über eine grosse Zahl von Mietwohnungen im Raum Zürich, die sie über die Kantag vermieten.

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

1. Nach welchen Kriterien vermietet die Kantag Wohnungen an Private?
2. Verfügt die Kantag über Richtlinien zur Vermietung von günstigen Wohnungen an sozial Benachteiligte bzw. an soziale Einrichtungen oder Vermittlungsorganisationen?

3. Verfügt die Kantag über Kontingente an günstigen Wohnungen, die sie sozial Benachteiligten oder Einrichtungen des gemeinnützigen Wohnungsmarktes zur Verfügung stellt?

Falls dies nicht zutrifft: Wie beurteilt der Regierungsrat die Möglichkeit, solche Kontingente vorzusehen und entsprechende Richtlinien zur Unterstützung des sozialen Wohnungsmarktes festzulegen?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Natalie Vieli-Platzer, und Katharina Prelicz-Huber, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Bei der Beantwortung der Anfrage ist zwischen BVK-Liegenschaften und den Liegenschaften des Finanzvermögens zu unterscheiden.

A. BVK-Liegenschaften

Nach Art. 51 der Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2, SR 831.441.1) muss jede Vorsorgeeinrichtung einen dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag anstreben. Die vom Regierungsrat mit Beschluss vom 18. April 2007 festgelegte Anlagestrategie 2007–2011 sieht vor, dass 17% des BVK-Vermögens in Liegenschaften in der Schweiz investiert werden. Weil der Immobilienmarkt sich anders als der Kapital- oder Geldmarkt entwickelt, kommt den Investitionen in Liegenschaften eine wichtige diversifizierende bzw. risikomindernde Wirkung zu. Diese Wirkung können Immobilieninvestitionen nur entfalten, wenn die Möglichkeiten des Marktes ausgeschöpft werden. Die Vermietung von BVK-Liegenschaften zu Bedingungen, die unter den Marktmöglichkeiten liegen, widerspräche dieser Zielsetzung und damit Art. 51 BVV 2.

Zu Frage 1:

Die Vermietung der durch die Kantag Liegenschaften AG (Kantag) verwalteten Mietobjekte der BVK erfolgt auf der Grundlage eines Vertrags zwischen der BVK und der Kantag vom 12. März 2007. Der Auftrag lautet in diesem Zusammenhang wie folgt:

«Bei Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen sind die Mietzinse durch die beauftragte Kantag mit dem Ziel der Ertragsoptimierung festzusetzen, unter Berücksichtigung der bisherigen Mietzinse, der Marktverhältnisse, der Ortsüblichkeit, des Verwendungszwecks sowie der Lage und Grösse der Mietlokalitäten.

Die Kantag hat dafür zu sorgen, dass die Mietzinse im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten periodisch bestmöglich den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst werden können und in den Mietverträgen vorgesehene Mietzinsanpassungen rechtzeitig und formrichtig vorgenommen und durchgesetzt werden.

Über die Mietinteressenten sind vor Vertragsabschluss in der Regel Auskünfte nach verwaltungsüblichen Usancen einzuholen (finanzielle Verhältnisse, bisherige Tätigkeit usw.)»

In diesem Auftrag kommt die klare Ausrichtung zum Ausdruck, mit Investitionen von BVK-Mitteln in Immobilien einen marktkonformen Ertrag zu erzielen.

Zu Frage 2:

Die Kantag hat sich nach dem ihr erteilten Auftrag zu verhalten. Im Rahmen dieses Auftrages werden einzelne Wohnungen oder Gebäude an Vermittlungsorganisationen, soziale Einrichtungen oder sozial Benachteiligte vermietet. Bei der Sanierung von Wohnungen wird auf die Mieterinnen und Mieter insofern Rücksicht genommen, als in Bezug auf den Sanierungszeitpunkt und die Höhe der Mietzinsanpassung soweit als möglich auf soziale Anliegen eingegangen wird. Auch bei der Anpassung der Mietzinse infolge Kosten- oder Hypothekarzinssteigerungen wird im Einzelfall auf Härtefälle eingetreten und nach vertretbaren Lösungen gesucht.

Die BVK will eine faire Vermieterin sein, die sich an gesetzliche Vorgaben hält, auf die sozialen Gegebenheiten der Mieterinnen oder Mieter Rücksicht nimmt und Verständnis für sozial benachteiligte Menschen in unserer Gesellschaft zeigt.

Zu Frage 3:

Aus BVK-Mitteln können keine Kontingente an Wohnungen zu unter dem Marktpreis liegenden Mietzinsen zur Verfügung gestellt werden. Das widerspricht dem gesetzlichen Auftrag, aus Vorsorgemitteln einen marktkonformen Ertrag zu erzielen (Art. 51 BVV 2).

B. Liegenschaften des Finanzvermögens

Zu Frage 1:

Mit der Überführung der Liegenschaftenverwaltung von der Finanzdirektion ins Immobilienamt der Baudirektion erfolgt die Bewirtschaftung der Liegenschaften im Finanzvermögen seit 1. Oktober 2007 neu gemäss den strategischen Vorgaben des Immobilienamtes. Die Vermietung der einzelnen Objekte durch die Kantag hat nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen zu erfolgen. Auf der Grundlage des bestehenden Vertrages zwischen der Finanzdirektion und der Kantag vom 14. Oktober 1998 lautet der Auftrag in diesem Zusammenhang wie folgt:

«Bei der Vermietung hat die Kantag für eine vollständige Vermietung bzw. für eine wirtschaftlich optimale Vermietung der Liegenschaft zu sorgen; falls notwendig durch Inserate, Vermietungstafeln oder andere geeignete und verhältnismässige Massnahmen.

Bei Neuvermietungen und/oder Mietvertragsverlängerungen sind die Mietzinse durch die Kantag mit dem Ziel der Ertragsoptimierung festzusetzen, unter Berücksichtigung der bisherigen Mietzinse, der Marktverhältnisse, der Ortsüblichkeit, des Verwendungszweckes sowie der Lage und Grösse der Mietlokalitäten.

Bei Mietzinsanpassungen hat die Kantag dafür zu sorgen, dass die Mietzinse im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten periodisch bestmöglich den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst werden können und in den Mietverträgen vorgesehene Mietzinsanpassungen rechtzeitig und folgerichtig vorgenommen und durchgesetzt werden.»

Die vertraglichen Vorgaben an die Kantag mit Bezug auf BVK-Liegenschaften und Liegenschaften des Finanzvermögens sind damit praktisch deckungsgleich.

Zu Frage 2:

Im bestehenden Vertrag zwischen der Finanzdirektion und der Kantag für die operative Bewirtschaftung der Liegenschaften im Finanzvermögen wurden keine Richtlinien für die Vermietung von günstigen Wohnungen an sozial Benachteiligte bzw. an soziale Einrichtungen oder Vermittlungsorganisationen festgelegt. Die Kantag richtet sich deshalb nach den strategischen Vorgaben des Immobilienamtes und vermietet im Rahmen dieses Auftrags Wohnungen und Wohnliegenschaften nach marktwirtschaftlichen Kriterien. Im Einzelfall kann von diesen Vorgaben abgewichen und es können günstige Wohnungen an soziale Einrichtungen vermietet werden (vgl. Beantwortung der Frage 3). Ähnlich wie bei BVK-Liegenschaften wird bei Instandsetzungsarbeiten von Wohnungen auf die Mieterinnen und Mieter insofern Rücksicht genommen, als der Instandsetzungszeitpunkt und die Höhe der Mietzinsanpassung so weit als möglich mit berechtigten sozialen Anliegen abgestimmt werden. Bei der Erhöhung der Mietzinse infolge Wert- oder Hypothekarzinssteigerungen wird im Einzelfall nach vertretbaren Lösungen gesucht.

Zu Frage 3:

Bei den Liegenschaften des Finanzvermögens werden durch die Kantag einzelne Mietobjekte und Wohnliegenschaften an Einrichtungen des gemeinnützigen Wohnungsmarktes vermietet. Von den günstigen Mietbedingungen sind in der Stadt Zürich sechs Wohnliegenschaften betroffen, die von der Stiftung für studentisches Wohnen und vom Ver-

ein Jugendwohnnetz belegt werden. In Egg wird eine Wohnliegenschaft dem Verein Interessengemeinschaft für Sozialpsychiatrie vermietet, der seit vielen Jahren ein Wohnheim für Menschen mit einer psychischen Behinderung betreibt. Zum gleichen Zweck mietet der Verein für Sozialpsychiatrie Region Winterthur eine Wohnliegenschaft in Winterthur.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi