

Sitzung vom 11. September 2018

846. Anfrage (Verkauf Mehrfamilienhaus in Zürich Höngg)

Kantonsrat Tobias Langenegger sowie die Kantonsrätinnen Silvia Rigoni und Judith Anna Stofer, Zürich, haben am 4. Juni 2018 folgende Anfrage eingereicht:

Seit einigen Wochen wird vom Immobilienamt des Kantons Zürich ein Mehrfamilienhaus in Zürich Höngg an der Brunnenwiesenstrasse 50, 8049 Zürich, zum Kauf an den respektive die Meistbietende angeboten. Dieses Mehrfamilienhaus wurde von einer Privatperson an den Kanton Zürich vermacht.

Im Zusammenhang mit diesem Verkauf bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Glaubt der Regierungsrat, dass es im Sinne der Legatgeberin ist, wenn das Haus an den respektive die Meistbietende verkauft wird? Oder wäre es nicht vielmehr im Sinne der Legatgeberin, dass Menschen ihre Lebensträume vom selbstbewohnten Eigentum realisieren können statt reine Kapitalanlagebedürfnisse?
2. Ist dem Regierungsrat bewusst, dass bei einem Verkauf an den oder die Meistbietende Preise von rund 16000 Franken pro Quadratmeter (inkl. Renovierungskosten) resultieren und damit selbst der obere Mittelstand vom Kauf der Immobilie ausgeschlossen wird?
Findet das der Regierungsrat sinnvoll? Und welche Käuferschaft glaubt er damit anzuziehen?
3. Würde auch ein Bankkonto aus Liechtenstein als Finanzierungsnachweis akzeptiert, wie an einer Besichtigung der Immobilie gefragt wurde?
4. Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass mit dem Kauf der Immobilie kein Geld gewaschen wird? Hat das Immobilienamt den Auftrag, die Herkunft des Geldes zu prüfen?
Wenn nein, wieso nicht?
5. Würde der Kanton Zürich den eventuell wegen seiner Verkaufspolitik aus ihren Wohnungen Vertriebenen ein Ersatzangebot zur Verfügung stellen?
6. Die Gemeindeverfassung der Stadt Zürich verlangt, dass mindestens ein Drittel der Mietwohnungen gemeinnützig betrieben werden. Dies wurde von der Bevölkerung mit einem überwältigenden Mehr von 76% so bestimmt. Gedenkt der Regierungsrat diesen Volksentscheid zu respektieren und Hand zu bieten, dieses Ziel zu erreichen?

7. Wieso verkauft der Regierungsrat Immobilien in der Stadt Zürich nicht an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG), deren Leistungsauftrag es ist, Immobilien in die Gemeinnützigkeit zu überführen?
8. Ist der Regierungsrat bereit, seine langjährige Praxis mit dem Verkauf an den Meistbietenden aufzugeben und mit der Stadt Zürich zu kooperieren und damit den Volkswillen der Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher zu respektieren?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Tobias Langenegger, Silvia Rigoni und Judith Anna Stofer, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Der Kanton ist gesetzlicher Erbe im Sinne von Art. 466 ZGB geworden und nicht – wie angenommen – durch eine letztwillige Verfügung des Erblassers. Da der Erblasser keine Erbinnen und Erben hinterlassen hat, fiel die Erbschaft an den Kanton.

Mit einer letztwilligen Verfügung hätte der Erblasser seinen ausdrücklichen Willen festlegen und dokumentieren können. Das ist in diesem Fall aber nicht geschehen, sodass die kantonalen Veräusserungsvorgaben anzuwenden sind.

Zu Frage 2:

Vermögenswerte sind gemäss § 56 Abs. 3 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG; LS 611) grundsätzlich zum Verkehrswert zu veräussern. Bei überwiegendem öffentlichem Interesse kann ein niedriger Wert festgelegt werden. Diesfalls kann es sich jedoch um einen Einnahmenverzicht handeln, der finanzrechtlich als Ausgabe zu qualifizieren ist, was wiederum einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage bedarf (§ 35 CRG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 lit. e Finanzcontrollingverordnung, LS 611.2).

Neben diesen finanzrechtlichen Vorgaben ist der Kanton zudem an die in der Bundesverfassung (BV, SR 101) und der Kantonsverfassung (LS 101) verankerten Grundrechte gebunden. Diese sind auch dann einzuhalten, wenn das Gemeinwesen privatrechtlich handelt. Bei Liegenschaftengeschäften des Kantons sind namentlich die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV), die Rechtsgleichheit (Art. 8 BV), das Willkürverbot (Art. 9 BV) und die Verfahrensgarantien (Art. 29 ff. BV) zu beachten. Aufgrund dieser Vorgaben haben Veräusserungen von Liegenschaften grundsätzlich mittels öffentlicher Ausschreibung zu erfolgen. Dadurch wird allen Interessen-

tinnen und Interessenten ermöglicht, ein Angebot abzugeben. Darüber hinaus bietet eine Ausschreibung die grösstmögliche Gewähr der Veräusserung zum Verkehrs- bzw. Marktwert, der gemäss § 56 Abs. 3 CRG grundsätzlich zu erzielen ist.

Da andererseits auch ein öffentliches Interesse und kantonrechtliche Vorgaben zur Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinden bestehen, verfolgt der Kanton seit vielen Jahren die Praxis, wonach die Standortgemeinde die Liegenschaft zur unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben ohne öffentliche Ausschreibung und zum Verkehrswert erwerben kann (vgl. RRB Nr. 704/2016).

Der Regierungsrat hat seine Vorgaben, nicht mehr benötigte Liegenschaften grundsätzlich öffentlich auszuschreiben und meistbietend zu veräussern, erst kürzlich präzisiert und dabei auch den Vorrang eines Kaufinteresses der Standortgemeinde zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe bestätigt (RRB Nr. 704/2016). Mit diesen Festlegungen kommt der Kanton Zürich den dargelegten verfassungsmässigen Rechten und den Interessen der Gemeinden nach.

Da das Verfahren zur Veräusserung derzeit noch läuft, steht die Höhe des Verkaufspreises (und die daraus abgeleiteten Quadratmeterpreise) noch nicht fest. Selbstredend steht die Käuferschaft und deren künftiger Umgang mit der Liegenschaft noch nicht fest. Die Liegenschaft verfügt über fünf Wohnungen, wurde 1957 erbaut, 1970 umgebaut und befindet sich in einem sehr ordentlich unterhaltenen Zustand. Eine Renovation kann in vergleichsweise geringem Rahmen gehalten werden. Es ist somit davon auszugehen, dass die Liegenschaft für einen grossen Interessentenkreis interessant ist.

Zu Frage 3:

Mit dem Einreichen einer Offerte ist ein Finanzierungsnachweis eines schweizerischen Finanzinstituts vorzulegen. Eine Finanzierungsbestätigung einer Liechtensteiner Bank ist grundsätzlich als gleichwertig anzusehen.

Zu Frage 4:

Die Bekämpfung der Geldwäscherei ist bundesrechtlich geregelt (Geldwäschereigesetz, SR 955.0). Die Veräusserungen von nicht mehr benötigten Kantonsliegenschaften ist vom Geltungsbereich des Geldwäschereigesetzes nicht erfasst. Das Immobilienamt hat somit weder einen gesetzlichen Auftrag noch die rechtlichen Mittel, um die Herkunft von Geldern für den Kauf einer Liegenschaft zu prüfen. Sollte jedoch ein Verdacht auf Geldwäscherei oder eine andere strafbare Handlung aufkommen, würde gestützt auf § 167 Abs. 1 des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (LS 211.1) Strafanzeige eingereicht.

Zu Frage 5:

Bei einer Veräusserung eines vermieteten Mehrfamilienhauses gehen die bestehenden Mietverhältnisse auf den Erwerber über (Art. 261 OR). Es erfolgt somit nicht eine automatische Kündigung der bisherigen Mietverhältnisse. Bei einer Kündigung durch die neue Eigentümerin oder den neuen Eigentümer stehen den Mieterinnen und Mietern zudem die mietrechtlichen Rechtsbehelfe (Kündigungsanfechtung, Erstreckungsbegehren) zur Verfügung.

Zu Fragen 6–8:

Der von den Stimmberechtigten der Stadt Zürich angenommene wohnpolitische Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung stellt ein kommunales öffentliches Interesse dar. Entsprechend seiner langjährigen Veräusserungspolitik und der Vorgaben des Regierungsrates hat das Immobilienamt die Stadt Zürich vorab angefragt, ob sie die Liegenschaft zum Verkehrswert zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erwerben wolle. Damit wurde der Standortgemeinde ermöglicht, ihre gesetzlich festgelegten öffentlichen Interessen für den Kauf eines kantonalen Grundstückes geltend zu machen und mit dem Erwerb umzusetzen. Die Stadt Zürich war an einem Erwerb nicht interessiert, da es sich um eine kleinere, nicht strategiekonforme Einzelliegenschaft handle. Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich verfügt demgegenüber über keinen Anspruch, kantonale Liegenschaft ohne öffentliche Ausschreibung zu erwerben. Die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels der Stadt Zürich obliegt den städtischen Institutionen und Behörden und nicht dem Regierungsrat. Aufgrund der kantonalen Vorgaben wurde die Liegenschaft sodann öffentlich zum Kauf ausgeschrieben. An diesem bewährten und erst kürzlich präzisierten Vorgehen bei Veräusserungen von nicht mehr benötigten Liegenschaften wird festgehalten.

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

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli