

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

KR-Nr. 132/2014

Sitzung vom 24. September 2014

1001. Anfrage (Fragwürdige Renditeoptimierung bei KANTAG- und BVK-Immobilien)

Die Kantonsrätinnen Monika Spring, Zürich, Mattea Meyer, Winterthur, sowie Esther Hildebrand, Illnau-Effretikon, haben am 2. Juni 2014 folgende Anfrage eingereicht:

Mieterinnen und Mieter von Wohnungen der KANTAG- und BVK-Liegenschaften sind verunsichert. Die kantonalen Institutionen stehen im Verdacht, zunehmend Renditeoptimierung zu betreiben, indem sie bei Hypothekarzinssenkungen nicht mehr automatisch die entsprechenden Mietzinssenkungen gewähren oder bei Mieterwechsel teilweise exorbitante Mietzinsaufschläge einfordern, die mit einer Anpassung an ortsübliche Mieten begründet werden.

Sowohl die KANTAG wie auch die BVK betrachten die Liegenschaften als Wertanlage, mit denen eine Rendite erzielt werden soll. Das alleine stellt niemand in Frage. Es ist aber stossend, dass KANTAG und BVK, die ihre Immobilien mit Steuergeldern und den Pensionskassenbeiträgen der Angestellten öffentlicher Dienste finanzieren, in zunehmendem Mass als preistreibende Kräfte auf dem Wohnungsmarkt agieren. Dass es auch anders geht, zeigt die Stadt Zürich, die ihre Mietobjekte nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Angesichts der Knappheit des preisgünstigen Angebots auf dem Wohnungsmarkt und der damit zusammenhängenden Sozialkosten irritiert die Vermietungspraxis des Kantons noch mehr. So machen gemäss Sozialbericht des Kantons Zürich die Mietkosten über 40% der gesamten ausbezahlten Bedarfsleistungen aus. Der Anstieg der Bedarfsleistungen ist zu einem beträchtlichen Teil auf die steigenden Mietzinse zurückzuführen.

Der Kanton und seine Institutionen KANTAG und BVK müssten aus verschiedenen Gründen ein grosses Interesse haben, dass die Mietzinsspirale nicht weiter ansteigt.

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

1. Passen KANTAG und BVK, in denen der Kanton die Arbeitgeberseite vertritt, bei Hypothekarzinssenkungen die Mietzinsen für alle Mietobjekte automatisch an? Wann erfolgten in den letzten 10 Jahren diese Anpassungen und in welchem Umfang?
2. Gibt es Fälle, in denen KANTAG und BVK Mietzinssenkungen nicht weitergegeben haben? Wenn ja, mit welcher Begründung?
3. Trifft es zu, dass bei Mieterwechsel die Mietzinsen ohne Aufwertung teilweise erhöht werden mit der Begründung der Anpassung an die Ortsüblichkeit? Wie hoch waren diese Mietzinserhöhungen?
4. Wie hat sich die Brutto- und Netto-Rendite der KANTAG- und BVK-Liegenschaften in den letzten 10 Jahren entwickelt?
5. Wie verteilen sich die im Kanton Zürich ausgerichteten Bedarfsleistungen auf den Kanton Zürich, auf die Gemeinden und auf den Bund?
6. Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, dass die zunehmenden Mietkosten nicht zunehmende Bedarfsleistungen zur Folge haben?
7. Inwieweit nimmt der Kanton seine Vorbildrolle für einen ausgewogenen Wohnungsmarkt wahr?
8. Ist der Kanton bereit, seine Vermietungspraxis der Vermietungspraxis der Stadt Zürich anzugleichen?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Monika Spring, Zürich, Mattea Meyer, Winterthur, und Esther Hildebrand, Illnau-Effretikon, wird wie folgt beantwortet:

Die Kantag Liegenschaften AG verfügt über keine eigenen Liegenschaften, sondern bewirtschaftet Liegenschaften gestützt auf entsprechende Aufträge der Eigentümer BVK und Kanton Zürich. Diese legen auch die Immobilienstrategie fest, die auch die Mietzinspolitik beinhaltet.

Die Baudirektion (Immobilienamt) ist zuständig für Liegenschaften in den Portfolios des Finanzvermögens, des ehemaligen Fluglärmfonds, des Natur- und Heimatschutzfonds und zusammen mit der Volkswirtschaftsdirektion für die Liegenschaften im Portfolio des Strassenfonds. Die BVK ist für die Liegenschaften der ehemaligen Versicherungskasse für das Staatspersonal verantwortlich. Im Zuge der Verselbstständigung der BVK treten die Mitarbeitenden der Kantag Liegenschaften AG, die für die Bewirtschaftung der Liegenschaften der BVK zuständig sind,

zur BVK über. Die Mitarbeitenden, welche die kantonalen Liegenschaften bewirtschaften, treten zur Baudirektion (Immobilienamt) über. Wo angezeigt, wird im Folgenden zwischen der Beantwortung betreffend die Liegenschaften der BVK und der kantonalen Liegenschaften unterschieden. Betreffend die Liegenschaften der BVK wurde der Stiftungsrat der BVK um eine Antwort ersucht, die in der vorliegenden Beantwortung übernommen wird.

Zu Frage 1:

Bei Veränderungen des Referenzzinssatzes erfolgte jeweils eine Anfrage der Kantag Liegenschaften AG an die Eigentümervertretung, ob die Veränderung des Referenzzinssatzes der Mieterschaft weitergegeben werden soll. In der Folge setzte die Kantag Liegenschaften AG diese Vorgaben jeweils um.

Beim Immobilienportfolio des Kantons Zürich ist zu berücksichtigen, dass dieses einen wesentlichen Anteil an besonderen und langjährigen Mietverhältnissen in kleinen Liegenschaften enthält, die eine individuelle Beurteilung erfordern. Eine automatische Anpassung der Mietzinse bei Hypothekarzinssenkungen ist in den letzten zehn Jahren nicht erfolgt. Im Gegenzug wurden die gesetzlich zulässigen Möglichkeiten für Mietzinserhöhungen wegen Anpassung an die Teuerung, Kostensteigerungen und Anpassung an die Quartierüblichkeit ebenfalls nicht ausgeschöpft.

Betreffend die Liegenschaften der BVK antwortet der BVK-Stiftungsrat wie folgt:

«Entsprechend ihrer Mietzinspolitik hat die BVK die Referenzzinssatzsenkungen jeweils grossmehrheitlich unaufgefordert und proaktiv weitergegeben. Die Anpassungen wurden jeweils gemäss den mietvertraglich vereinbarten Bestimmungen sowie nach den gesetzlichen Vorschriften gemacht, letztmals per 1. April 2014. Frühere Anpassungen erfolgten per 1. April 2009, 1. September 2009, 1. April 2010, 1. April 2011, 1. April 2012 und 1. Oktober 2012.»

Zu Frage 2:

Was die kantonalen Liegenschaften betrifft, so werden Herabsetzungsbegehren von Mieterinnen und Mietern bei Referenzzinssatzänderungen durch die Kantag Liegenschaften AG, zusammen mit den zuständigen Portfolio-Managern im Immobilienamt, individuell geprüft. Bei Mietverhältnissen, die sich im marktüblichen Rahmen bewegen, wird Senkungsbegehren grundsätzlich entsprochen.

Einzelne Senkungsbegehren wurden in den letzten Jahren mit der Begründung einer zu starken Abweichung zum Marktniveau abgelehnt. So wurde beispielsweise das Mietzinssenkungsbegehren für eine 4-Zim-

mer-Altbauwohnung mit 100m² Wohnfläche im Zürcher Kreis 6 bei einem Nettomietzins von Fr. 764 mit dem Hinweis auf vergleichbare Mietobjekte bzw. Orts- und Quartiersüblichkeit abgelehnt.

Betreffend die Liegenschaften der BVK antwortet der BVK-Stiftungsrat wie folgt:

«Auch bei der BVK gibt es Mietverhältnisse, bei welchen die aktuellen Mietzinse erheblich unter dem orts- und quartierüblichen Marktniveau liegen. In diesen Fällen wurde im Interesse der Aktivversicherten und Rentenbeziehenden keine proaktive Anpassung vorgenommen. Letztlich gilt es auch zu beachten, dass sich die BVK in einer Sanierungsphase befindet und die Arbeitgebenden sowie (in Form von Minderverzinsung) die Aktivversicherten Sanierungsbeiträge leisten müssen. Insbesondere während dieser Phase wäre es für die Versicherten und angeschlossenen Arbeitgebenden nicht nachvollziehbar, wenn bei deutlich zu günstig vermieteten Wohnungen noch Mietzinssenkungen gewährt würden.»

Zu Frage 3:

Die Kantonale Verwaltung ist beauftragt, mit den staatlichen Mitteln haushälterisch umzugehen. Daher werden die Liegenschaften nach marktwirtschaftlichen Kriterien vermietet. Bei Mieterwechseln werden in den Wohnungen häufig kleinere Massnahmen (z. B. Malerarbeiten, Ersatz Gerätschaften usw.) ausgeführt. Bei Neuvermietungen werden die Mietzinse, soweit rechtlich zulässig, auch an die ortsüblichen Verhältnisse angepasst. Die daraus entstehenden Mietzinsanpassungen können sehr unterschiedlich sein.

Betreffend die Liegenschaften der BVK antwortet der BVK-Stiftungsrat wie folgt:

«Zur Vermietung der durch die Kantag Liegenschaften AG verwalteten Mietobjekte der BVK hat der Regierungsrat in der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 78/2008 vom 7. Mai 2008 (Vergabe günstiger Wohnungen durch die Kantag) und Nr. 349/2012 (Vermietungspraxis der Kantag) bereits ausführlich Stellung genommen. Bei Investitionen in Immobilien muss die BVK einen marktkonformen Ertrag erzielen, da Pensionskassen gemäss Art. 51 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversorgung (BVV 2) vom 18. April 1984 (SR 831.441.1) einen dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag anstreben müssen. Die BVK unterscheidet sich bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsimmobilen diesbezüglich nicht von Immobilienaktiengesellschaften, Anlagefonds und Immobilienanlagestiftungen, bei welchen viele andere Pensionskassen ihre Mittel investiert haben.»

Zu Frage 4:

Das Immobilienamt kann diese Kennzahlen nur ab seiner Gründung 2008 erheben. Die angefragten Werte bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen bzw. von der Rechtsprechung aufgestellten Vorgaben. Diese schreiben vor, dass die zulässige Brutto- bzw. Nettorendite höchstens um 2 bzw. 0,5% über dem geltenden Referenzzinssatz liegen darf.

Betreffend die Liegenschaften der BVK antwortet der BVK-Stiftungsrat wie folgt:

«Die Bruttorendite ist insgesamt gut 5% tiefer, ebenso hat sich die Nettorendite verändert. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Gross-
teil der Mieterträge aus Geschäftsmieten resultiert, welche mehrheitlich indexiert und damit nicht an den Referenzzinssatz gekoppelt sind.»

Zu Frage 5:

Der Regierungsrat geht davon aus, dass mit der Frage der im Zuständigkeitsbereich der Sicherheitsdirektion liegenden Bedarfsleistungen Sozialhilfe und Zusatzleistungen zur AHV/IV gemeint sind. Die Finanzierung der 2012 im Kanton Zürich ausgerichteten Sozialhilfe- und Zusatzleistungen verteilt sich wie folgt auf Bund, Kanton und Gemeinden (in Franken):

2012	Sozialhilfe	Zusatzleistungen
Bund	–	207,4 Mio.
Kanton	87 Mio.	144,0 Mio.
Gemeinden	381,6 Mio.	447,3 Mio.

Zu Frage 6:

Die Mietkosten in der Sozialhilfe werden übernommen, sofern sie innerhalb der Mietzinsrichtlinie der jeweiligen Gemeinde bzw. Sozialbehörde liegen. Die Gemeinde legt in Abhängigkeit von der Haushaltsgrösse und von anderen situativen Kriterien fest, welche Mietzinse einem ortsüblichen günstigen Mietzins entsprechen. Die meisten Sozialhilfebeziehenden leben dementsprechend in günstigen und kleineren Wohnungen. Eine teurere Wohnung wird nicht oder höchstens für eine beschränkte Zeit in das Sozialhilfebudget aufgenommen.

Bei den Zusatzleistungen legt der Bund die maximal anrechenbaren Mieten fest (vgl. Art. 10 Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [SR 831.30]). Die geltenden Jahreshöchstbeträge belaufen sich auf Fr. 13 200 für Alleinstehende und auf Fr. 15 000 für Mehrpersonenhaushalte. Zurzeit prüft der Bund eine Erhöhung dieser Ansätze. In der Vernehmlassung gegenüber dem Eidgenössischen Departement des Innern hat der Regierungsrat dies begrüsst (RRB Nr. 512/2014).

Mit steigenden Mietzinsen nimmt der Druck auf die Höhe der bei der Berechnung des Anspruchs auf Sozialhilfe und Zusatzleistungen berücksichtigten Mietkosten zu. Es besteht ein Interesse der öffentlichen Hand, dass genügend günstige Wohnungen auch für Personen mit Anspruch auf Sozialhilfe und Zusatzleistungen vorhanden sind.

Zu Frage 7:

Die Aufgaben des Kantons in der Wohnbauförderung sind im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (LS 841) abschliessend geregelt. Der Kanton vergibt zinslose oder zinsgünstige Darlehen für den Erwerb, die Erneuerung oder den Bau von Mietwohnungen. Zuständig für den Vollzug des Gesetzes und die Vergabe von Darlehen ist die Fachstelle Wohnbauförderung im Amt für Wirtschaft und Arbeit der Volkswirtschaftsdirektion.

Betreffend die Liegenschaften der BVK antwortet der BVK Stiftungsrat wie folgt:

«Die BVK hat als Pensionskasse in erster Linie die Interessen ihrer Versicherten wahrzunehmen und darf das Vermögen ihrer Aktivversicherten und Rentenbeziehenden nicht für marktregulierende Zwecke verwenden.»

Zu Frage 8:

Die Stadt Zürich verfügt mit Art. 2^{quater} der Gemeindeordnung vom 26. April 1970 über einen klaren gesetzlichen Auftrag zur Erhaltung und Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen. Eine vergleichbare Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene besteht nicht.

Ohne vergleichbare Rechtsgrundlage ist eine Neuausrichtung der kantonalen Vermietungspolitik mit dem Ziel, preisgünstige Mietwohnungen zu fördern, nicht zulässig. Mindereinnahmen bei Mietzinsen sind Einnahmenverzichte im Sinne von § 29 Abs. 1 lit. e der Finanzcontrollingverordnung vom 5. März 2008 (LS 611.2) und somit Ausgaben nach § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 (CRG, LS 611). Ausgaben dürfen jedoch gemäss § 35 CRG nur getätigt werden, wenn dafür eine Rechtsgrundlage besteht.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi