



Beschluss des Stadtrats

vom 18. Dezember 2024

GR Nr. 2024/451

Nr. 4002/2024

Schriftliche Anfrage von Flurin Capaul und Hans Dellenbach betreffend Vermietung von Räumen an Gewerbebetreibende, Regelungen hinsichtlich Schlüsselgelder, Vorgehen bei einer nahenden Geschäftsaufgabe, Bewertung kurzer Öffnungszeiten trotz bevorzugter Mietbedingungen sowie Beurteilung der Ziele dieser Vermietungspraxis und der Gleichbehandlung aller Gewerbebetreibenden

Am 18. September 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Flurin Capaul und Hans Dellenbach (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/451, ein:

Die Stadt Zürich vermietet (direkt oder indirekt via Stiftungen wie z.B. PWG) Räume an Gewerbebetreibende. Dabei verzichtet die Stadt teilweise auf marktübliche Mieten, um einen guten Mix, eine ausgewogene Erdgeschossnutzung und eine belebende Wirkung zu erzielen, insbesondere bei Liegenschaften an guten Passantenlagen.

Nun liegen uns verschiedene Fälle vor, die auf ein missbräuchliches Verhalten schliessen lassen:

- Jemand verlangt als Mieter von einem möglichen Nachmieter, dass dieser das Inventar teuer übernimmt (verstecktes Schlüsselgeld) und droht damit, dass man ansonsten das Mietverhältnis aufrecht erhält.
- Geschäfte an guter Passantenlage weisen unüblich kurze Öffnungszeiten auf, erweckt damit den Anschein eines normalen Betriebs, unterminiert aber die Idee der belebenden Wirkung.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Regelungen kennt die Stadt Zürich (und ihr angeschlossene Organisationen) hinsichtlich Schlüsselgelder (oder vergleichbaren Ablösezahlungen) von ihren Mietern? Und wie bewertet der Stadtrat diese im Grundsatz?
2. Sind der Stadt irgendwelche Fälle bekannt (in den letzten 10 Jahren) von Schlüsselgeldern? Falls ja, welche?
3. Wie handhabt der Stadtrat die Vermietungspraxis, wenn er von einer nahenden Geschäftsaufgabe Kenntnis erhält? Werden freierwerdende Ladenlokale immer ausgeschrieben? Falls nein, wieso nicht und unter welchen Umständen?
4. Welche Regelungen kennt die Stadt Zürich hinsichtlich Öffnungszeiten von ihren Gewerbetreibern? Und unterscheiden sich diese Regelungen je nach Passantenlage?
5. Wie bewertet der Stadtrat, dass Läden, trotz bevorzugter Mietbedingung, aussergewöhnliche kurze Öffnungszeiten aufweisen?
6. Wie beurteilt der Stadtrat dies hinsichtlich der eingangs erwähnten Zielen sowie der Gleichbehandlung aller Gewerbebetreibenden?

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) verwaltet als Eigentümervertreterin und Vermieterin Geschäftsflächen (Büro- und Gewerberäume sowie Gastronomiebetriebe) und schreibt diese öffentlich zur Neuvermietung aus. LSZ schliesst heute in der Regel befristete Mietverträge mit längeren Laufzeiten ab (i. d. R. fünf Jahre Vertragslaufzeit mit einer Option oder zwei echten Optionen auf Verlängerung um weitere fünf Jahre). Es bestehen jedoch noch zahlreiche unbefristete Mietverhältnisse mit Gewerbebetreibenden aus früherer Zeit oder aufgrund von Übernahmen im Zusammenhang mit Liegenschaftskäufen.



2/5

Laufende gewerbliche Mietverträge sind von Gesetzes wegen auf Dritte übertragbar (Art. 263 Abs. 1 OR). Die Vermieterin kann eine solche Übertragung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht – sofern der vertragliche Gebrauchszweck beibehalten wird – nur aus wichtigem Grund verweigern; insbesondere, wenn ihre Interessen beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist es möglich, dass die Mieterschaft und die potenzielle Nachmieterschaft bei Geschäftsübertragungen unter Ausschluss der Vermieterin über eine Vertragsübertragung verhandeln und dabei ein Schlüsselgeld vereinbaren. Schlüsselgelder – auch «Goodwill» oder «Handgeld» genannt – sind Entschädigungen ohne adäquate Gegenleistung. Vereinbart wird die Entschädigung oft allein oder grösstenteils für die Übertragung des Mietvertrages. Ein adäquater Gegenwert für eine solche Entschädigung kann gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung insbesondere das Inventar oder der Mehrwert, den die bisherige Mieterschaft der Mietsache verschafft hat (z. B. das Image des Geschäfts und der Kundenstamm), darstellen. Der Beweis, dass eine Entschädigung ein Schlüsselgeld darstellt, ist in einem Prozess von der Vermieterschaft zu erbringen, womit auch gewisse prozessuale Hürden bestehen, um gegen die Vereinbarung von Schlüsselgeld vorzugehen (vgl. Urteil Bundesgericht vom 29. August 2023, 4A_453/2022).

Bei Neuvermietungen besteht das Risiko der Vereinbarung eines Schlüsselgeldes kaum, da die Vermieterin den Gewerberaum öffentlich ausschreibt und anschliessend selbst entscheidet, welcher Bewerber oder welche Bewerberin den Zuschlag erhält. Eine Übertragung des Mietverhältnisses findet daher nicht statt. Über eine allfällige Übernahme des vorhandenen Inventars durch die neue Mieterschaft können sich die bisherige und neue Mieterschaft in diesem Fall frei einigen; da keine Verknüpfung mit der Übertragung des Mietverhältnisses besteht, kann nicht angenommen werden, dass aus diesem Grund ein überteuerter Preis für das Inventar vereinbart wird.

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ist Eigentümerin und Vermieterin von rund 40 Gewerbeflächen. Diese werden von der SAW öffentlich ausgeschrieben und in der Regel befristete Mietverträge mit analogen Laufzeiten wie bei LSZ abgeschlossen.

Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) vermietet 272 Wohnungen und 14 Gewerbelokale (Stand November 2024). Die Gewerbelokale machen rund 5 Prozent der Mietobjekte aus. Von den 14 Gewerbelokalen wurden die fünf neu erstellten Gewerbelokale in der Siedlung Hofwiesenstrasse neu vermietet und entsprechend ein Mietvertrag ausgestellt. Die verbleibenden neun Gewerbelokale sind durch den Erwerb der Liegenschaften auf die SEW übergegangen (teilweise unbefristet). Bei anstehenden Geschäftsübertragungen sucht die SEW den Kontakt mit der Mieterschaft und potenziellen Nachmieterschaft. Die SEW hat nachträglich von zwei Fällen Kenntnis erhalten, wo bei Geschäftsübertragungen ein Schlüsselgeld gezahlt wurde. Eine Bestimmung betreffend Schlüsselgeld ist in den Mietverträgen jedoch nicht enthalten. Auch betreffend Mindestöffnungszeiten werden keine Vorschriften in den Mietverträgen gemacht; Fälle von sehr kurzen Öffnungszeiten sind der SEW nicht bekannt.

Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) ist von der Anfrage nicht betroffen, weil sie lediglich eine Gewerbefläche an eine Apotheke sowie einige Lagerräume vermietet.



3/5

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) untersteht der direkten Aufsicht des Gemeinderates (Art. 14 Abs. 1 Statuten). Der Gemeinderat kommuniziert im Rahmen dieser Aufsicht direkt mit der Stiftung und hat sich in entsprechenden Angelegenheiten direkt an sie zu wenden (Art. 15 Abs. 3 Statuten). Aus diesem Grund können die Fragen zur PWG in der vorliegenden Antwort nicht berücksichtigt werden.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Welche Regelungen kennt die Stadt Zürich (und ihr angeschlossene Organisationen) hinsichtlich Schlüsselgelder (oder vergleichbaren Ablösezahlungen) von ihren Mietern? Und wie bewertet der Stadtrat diese im Grundsatz?

Seit 2018 enthalten neu abgeschlossene Gewerbemietverträge von LSZ in der Regel eine Klausel, die die Vereinbarung eines Schlüsselgeldes oder einer ähnlichen Entschädigung für die Übertragung des Mietvertrages ohne adäquate Gegenleistung verbietet. Die Klausel erlaubt es der Stadt, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern, falls dennoch eine solche Entschädigung vereinbart wird. Sollte LSZ erst nachträglich von einer solchen Entschädigung erfahren, stellt dies einen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Vertragsauflösung gegenüber der aktuellen Mieterschaft dar. In diesem Fall kann die Vermieterin zudem weitergehende Schadenersatzansprüche geltend machen.

Frage 2

Sind der Stadt irgendwelche Fälle bekannt (in den letzten 10 Jahren) von Schlüsselgeldern? Falls ja, welche?

Vor etwa fünf Jahren erhielt LSZ von einem Fall Kenntnis, bei dem ein Mietvertrag für Gewerberäume von LSZ auf Homegate «zum Verkauf» angeboten wurde. LSZ suchte daraufhin mit der Mieterschaft und Mietinteressenten das Gespräch. Die Geschäftsübertragung erfolgte schliesslich lediglich für die Restlaufzeit des Mietvertrages (etwa ein Jahr) und zu adäquaten Konditionen.

Abgesehen davon sind LSZ keine konkreten Fälle bekannt, bei denen tatsächlich Schlüsselgelder für Vertragsübernahmen gezahlt wurden.

Frage 3

Wie handhabt der Stadtrat die Vermietungspraxis, wenn er von einer nahenden Geschäftsaufgabe Kenntnis erhält? Werden freiwerdende Ladenlokale immer ausgeschrieben? Falls nein, wieso nicht und unter welchen Umständen?

Wenn LSZ von einer bevorstehenden Geschäftsaufgabe erfährt, sucht sie das Gespräch mit der Mieterschaft, um einen geordneten Ausstieg oder ein geordnetes Vertragsende zu ermöglichen. Oftmals wird LSZ jedoch nicht proaktiv über die anstehende Geschäftsaufgabe informiert und erhält stattdessen von der Mieterschaft eine Nachmieterin oder einen Nachmieter vorgeschlagen. Sofern derselbe Verwendungszweck fortgeführt wird, die Bonität des Nachmieters gegeben ist sowie eine Zusicherung, dass keine Schlüsselgeld vereinbart wurde, vorliegt, ist LSZ in diesem Fall verpflichtet, den Nachmieter zu akzeptieren.



4/5

Bei befristeten Mietverträgen für Gewerberäume schreibt LSZ die Gewerberäume nach Ablauf der Vertragslaufzeit öffentlich aus, sofern LSZ den Mietvertrag mit der bisherigen Mieterschaft nicht verlängert. Eine Vertragsverlängerung hängt von verschiedenen Kriterien ab, insbesondere davon, ob sich das Geschäftskonzept bewährt hat und der Weiterbestand im öffentlichen Interesse ist.

Eine unmittelbare Ausschreibung erfolgt nicht, wenn Instandsetzungs-/Instandhaltungsarbeiten geplant sind. In diesen Fällen wird der betroffene Gewerberaum erst kurz vor Abschluss der Instandsetzungs-/Instandhaltungsarbeiten ausgeschrieben.

Ausnahmen von der Ausschreibung bestehen, wenn nach Ablauf der Vertragslaufzeit eine stadtinternen Nachnutzung oder eine Umnutzung (z. B. Ateliers) vorgesehen ist.

Frage 4

Welche Regelungen kennt die Stadt Zürich hinsichtlich Öffnungszeiten von ihren Gewerbetriestern? Und unterscheiden sich diese Regelungen je nach Passantenlage?

Bei Ladenlokalen legt LSZ in der Regel Mindestöffnungszeiten im Mietvertrag fest. Diese können von der Mieterschaft im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und Bewilligungen erweitert werden. Ältere Mietverträge sehen in der Regel keine Vereinbarung über Mindestöffnungszeiten vor.

Bei der Festlegung der Mindestöffnungszeiten wird möglichst auf die Bedürfnisse des Quartiers (insbesondere Sicherstellung der Nahversorgung und Belebung des Quartiers oder des Einkaufszentrums) und das spezifische Angebot (Gastronomiekonzept, Dienstleistung usw.) Rücksicht genommen. Andererseits muss auch das wirtschaftliche Interesse der Mieterschaft an einer effizienten Betriebsführung mit kürzeren Öffnungszeiten beachtet werden.

Besonders bei der Vermietung von Gewerberäumen zu günstigen Konditionen, besteht die Stadt jedoch darauf, dass die Mietparteien die Mindestöffnungszeiten einhalten, um die städtischen Ziele im Zusammenhang mit der Gewerbevermietung zu erreichen (vgl. Antwort zu Frage 5 nachfolgend). Sollte LSZ von ungerechtfertigten kurzen Öffnungszeiten erfahren, wird sie die Mieterschaft auffordern, die vertraglich festgelegten Mindestöffnungszeiten einzuhalten.

Frage 5

Wie bewertet der Stadtrat, dass Läden, trotz bevorzugter Mietbedingung, aussergewöhnliche kurze Öffnungszeiten aufweisen?

Die Stadt Zürich verfolgt im Rahmen der Vermietung ihrer preisgünstigen Gewerberäume im Verwaltungsvermögen (Art. 22 Gemeindeordnung, AS 101.100) Ziele wie die Förderung des ertragsschwachen Kleingewerbes, die Belebung des öffentlichen Raums, die Unterstützung einer Vielfalt an Angeboten und Produkten, die Sicherstellung der Quartiersversorgung sowie die Bereitstellung von Arbeits- und Ausbildungsplätze.

In diesem Zusammenhang setzt sich der Stadtrat dafür ein, dass Läden in städtischen Gewerberäumen im Sinne der genannten Ziele – so weit im Einzelfall sinnvoll – Mindestöffnungszeiten einhalten. Ungewöhnlich kurze Öffnungszeiten von Läden in städtischen Liegenschaften werden daher vom Stadtrat grundsätzlich nicht gutgeheissen.



5/5

Frage 6

Wie beurteilt der Stadtrat dies hinsichtlich der eingangs erwähnten Zielen sowie der Gleichbehandlung aller Gewerbetreibenden?

Der Stadtrat legt grossen Wert auf die Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden, berücksichtigt jedoch unterschiedliche Bedingungen. Es soll insbesondere vermieden werden, dass Mietende aufgrund günstiger Mietkonditionen bei der Stadt Zürich unüblich kurze Öffnungszeiten einführen, da dies den städtischen Zielen zuwiderläuft (vgl. Antwort zu Frage 5).

Die günstigen Mietkonditionen sind vielmehr dazu gedacht, förderungswürdigen, ertragschwachen Kleingewerben sowie gemeinnützige oder kulturelle Institutionen in der Stadt Zürich einen Betrieb zu ermöglichen.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter