

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 19. November 2014

980.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Dr. Pawel Silberring, Rebekka Wyler und 35 Mitunterzeichnenden betreffend angekündigte Mieterhöhungen für Geschäfte am Werdmühleplatz, Ausmass sowie strategische Absicht

Am 22. Oktober 2014 reichten Gemeinderat Dr. Pawel Silberring (SP), Gemeinderätin Rebekka Wyler (SP) und 35 Mitunterzeichnende folgende dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2014/326, ein:

Gemäss verschiedenen Presseberichten hat die Stadt am Werdmühleplatz mehreren Geschäften, deren Mietvertrag ausläuft, bei einer Neubewerbung eine Mieterhöhung von 30% bis 40% angekündigt. Dies entspreche dem Marktwert. Betroffen sind unter anderen die schweizerische Sportbekleidungsmarke "Alprausch" sowie ein Münzfachgeschäft, das seit mehr als 30 Jahren am Werdmühleplatz ansässig ist.

Seit Jahren werden Gewerbe und Kleinbetriebe aus der Innenstadt rund um die Bahnhofstrasse verdrängt. In den meisten Fällen liegt der Grund bei massiv angestiegenen Mieten. Auch das Warenhaus Manor soll wegen einer Verdreieinhalbfachung der Miete nun ausziehen müssen. Wir stellen fest: Die Zürcher City und insbesondere die berühmte Bahnhofstrasse haben in den letzten Jahren viel von ihrer Einzigartigkeit verloren. Internationale Ketten, die in jeder grösseren Stadt zu finden sind, dominieren das Bild. Und diese Entwicklung breitet sich immer mehr auch in den angrenzenden Lagen aus. Dies führt zu Monokulturen und widerspricht der vom Stadtrat definierten Strategie 2025, in der es unter anderem heisst: „Die Stadt geht auf die Anliegen der ansässigen Unternehmen ein und schafft gute Rahmenbedingungen auch für wertschöpfungsschwächere Gewerbebetriebe.“

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

1. Stimmt der oben beschriebene Sachverhalt? Weshalb wurden die Kündigungen mit Mietzinsänderungen ausgesprochen? Welche Betriebe sind von diesen Massnahmen betroffen?
2. Gibt es aktuell weitere städtische Liegenschaften in einer vergleichbaren Ausgangslage? Wenn ja, welche? In welche weiteren Liegenschaften im Kreis 1 steht in den nächsten drei Jahren wegen dem Ablauf von Verträgen eine Neuschätzung des Mietzinses an?
3. Wie hoch sind die Quadratmeter-Preise in den Geschäften jetzt und wie hoch werden sie neu sein?
4. Gibt es einen Bonus für bestehende Mietverhältnisse oder sind die neuen Mieten fix vorgegeben?
5. Die eingemieteten Geschäfte haben vermutlich sehr viel Geld in ihren aktuellen Standort investiert. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass ein Standortwechsel existenzielle Folgen für sie hätte. Wird der Stadtrat dies bei der Wahl der neuen Mieter als Kriterium berücksichtigen?
6. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat mit dem geschilderten Vorgehen?
7. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass eine vielfältige Innenstadt mit einem reichen und unterschiedlichen Angebotsmix für unsere Stadt und ihre Bewohner/innen wichtig ist?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Liegenschaftenverwaltung beschreibt die langjährige Vermietungspolitik für die Gewerberäume jeweils in ihrem Geschäftsbericht. Danach werden Räume für die Quartiersversorgung bzw. für kulturelle oder gemeinnützige Zwecke preisgünstig abgegeben. Die übrigen Gewerbeobjekte, insbesondere jene an attraktiven Lagen, vermietet sie dagegen zum marktüblichen Ansatz. Im Interesse eines guten Mietermixes, wie dies beispielsweise im ShopVille der Fall ist, werden jedoch unterschiedliche Ansätze angewandt, mit denen der jeweiligen Branche Rechnung getragen wird.

Das Portefeuille der Liegenschaftenverwaltung umfasst rund 1000 Gewerbeobjekte, hauptsächlich Ladenlokale, Büros, Werkstätten und Lagerräume. Diese Objekte sind fast ausschliesslich in den Rechnungskreisen 2027 (Gewerbe-Immobilien) und 2022 (Einzel-Wohnliegenschaften) zusammengefasst und dem Finanzvermögen zugeteilt.

Liegenschaften im Finanzvermögen müssen alle zehn Jahre einer vom Kanton vorgeschriebenen Neubewertung unterzogen werden. Dabei erfahren die Bilanzwerte eine Anpassung an den aktuellen Verkehrswert. Die letzte Neubewertung im Jahr 2007 führte im Rechnungskreis 2027 (Gewerbe-Immobilien) zu einer Netto-Aufwertung von 77,7 Millionen Franken, die dem Eigenkapital der Stadt zugeschlagen worden war. Solche Aufwertungen haben für den entsprechenden Rechnungskreis zur Folge, dass mit den Mieterträgen fortan ein höherer Buchwert gegenüber der Stadtkasse zu verzinsen ist.

Neben diesen regelmässigen Neubewertungen wurden aus dem Rechnungskreis vereinzelt auch Ertragsablieferungen an die Stadtkasse vorgenommen. Seit der Bildung des Rechnungskreises 2027 im Jahr 2006 beschloss der Gemeinderat mit den entsprechenden Vorschlägen eine Abschöpfung von insgesamt 17 Millionen Franken.

Die bisherige Mietzinspolitik wird aufgrund der 2010 von den Stimmberechtigten angenommenen Volksinitiative betreffend Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum eine Präzisierung erfahren. Danach sollen alle stadt eigenen Wohnungen nach den Prinzipien des kommunalen Wohnungsbaus (Kostenmiete, keine periodische Anpassung an den Verkehrswert) bewirtschaftet werden. Zum Gewerberaum hält die Initiative fest: *«Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt. Das Nähere bestimmt ein Reglement.»*

Beide Ziele der Initiative legen es nahe, die Objekte der erwähnten Rechnungskreise 2022 und 2027 ins Verwaltungsvermögen zu überführen, wie dies bereits beim kommunalen Wohnungsbau (Wohnsiedlungen) der Fall war. Auf diese Weise lässt sich dem Förderungsgedanken am besten Rechnung tragen, insbesondere entfallen so künftige Liegenschaftsneubewertungen.

Die künftig im Verwaltungsvermögen angesiedelten Gewerbeobjekte mit hauptsächlich kleingewerblichen Strukturen lassen sich einem günstigen Mietzinssegment zuweisen. Die übrigen Objekte (Geschäftshäuser, Einkaufszentren, stark frequentierte Lagen und repräsentative Räume) verbleiben im Finanzvermögen, wo der Grundsatz der Marktmiete gilt.

Die Absprache mit dem Kanton über die vermögensrechtliche Behandlung dieser Liegenschaftensegmente ist noch im Gange, weshalb die Initiative noch nicht umgesetzt werden konnte.

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

Zu den Fragen 1 und 6 («Stimmt der oben beschriebene Sachverhalt? Weshalb wurden die Kündigungen mit Mietzinsänderungen ausgesprochen? Welche Betriebe sind von diesen Massnahmen betroffen?» «Welche Strategie verfolgt der Stadtrat mit dem geschilderten Vorgehen?»):

Die Stadt vermietet im Umfeld von Werdmühleplatz und Amtshäuser 15 Ladenlokale. Angesichts der benachbarten Bahnhofstrasse zählen diese zu den attraktiv gelegenen Objekten. Sie sollen auch nach Umsetzung der eingangs erwähnten Volksinitiative zu Marktansätzen vermietet werden.

Die Liegenschaftenverwaltung hat sechs Mietverhältnisse, die noch keine Befristung aufweisen, gekündigt. Deren Mietbeginn liegt 13 bis 30 Jahre zurück, und die Mietansätze befinden sich teilweise deutlich unter dem aktuellen Niveau. Mit der Wiedervermietung soll nicht zuletzt eine Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter bezüglich des Mietzinsansatzes erreicht werden. Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass es sich bei einem weiteren Mietvertrag nicht um eine Kündigung gehandelt hat, sondern dessen befristete Vertragsdauer abgelaufen ist.

Neben einer Aktualisierung des Mietzinses erlaubt es die Kündigung, die Verträge neu auf eine befristete Dauer auszurichten und nach deren Ablauf den Angebotsmix zu überprüfen. Die Liegenschaftenverwaltung ist deshalb seit einiger Zeit bestrebt, die Mietverträge in den

Geschäftsliegenschaften, einschliesslich der Ladenzentren, sowie für Objekte an guten Lagen auf eine befristete Dauer von fünf Jahren umzustellen. Dabei erhält die Mieterschaft eine Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre, so dass sie über einen Zeitraum von zehn Jahren disponieren kann. Diese Umstellung erfolgt meist im Zusammenhang mit einer ohnehin stattfindenden Wiedervermietung.

Leider erlauben es Mietrecht und Rechtsprechung nicht, vor der Kündigung mit den Betroffenen Gespräche über die Anpassung des Mietzinses zu führen, da eine nachfolgende Kündigung im Falle der Nichteinigung als unstatthafte Änderungskündigung gelten könnte. Um den Betroffenen Zeit für eine Neuorientierung zu geben, kündigte die Liegenschaftenverwaltung die Verträge nicht mit der vertraglichen Frist von sechs Monaten, sondern auf zwölf Monate hinaus. Es ist aber nachvollziehbar, dass die unangekündigte Vertragsauflösung zu Unmut bei der Mieterschaft geführt hat. Inzwischen hat die Liegenschaftenverwaltung jedoch Gespräche mit den Betroffenen geführt und die Gründe für das gewählte Vorgehen erklärt.

Da die Mietverträge privatrechtlichen Charakter haben, können Einzelheiten aus Gründen des Datenschutzes nicht bekannt gegeben werden.

Zu Frage 2 («Gibt es aktuell weitere städtische Liegenschaften in einer vergleichbaren Ausgangslage? Wenn ja, welche? In welche weiteren Liegenschaften im Kreis 1 steht in den nächsten drei Jahren wegen dem Ablauf von Verträgen eine Neuschätzung des Mietzinses an?»):

Im Moment hat die Liegenschaftenverwaltung keine weiteren Kündigungen vorgesehen. Es ist aber nicht auszuschliessen, dass im Laufe der nächsten Jahre weitere Vertragsauflösungen folgen werden. Diese stehen aber nur dort zur Diskussion, wo eine markante Differenz zum aktuellen Mietwert besteht oder ein neuer Mietermix angestrebt wird. Es sei in diesem Zusammenhang nochmals daran erinnert, dass jene Gewerberäume, die unter die eingangs erwähnte Volksinitiative fallen und Objekte für das zu fördernde Kleingewerbe darstellen, grundsätzlich nicht davon betroffen sind.

Zu Frage 3 («Wie hoch sind die Quadratmeter-Preise in den Geschäften jetzt und wie hoch werden sie neu sein?»):

Die derzeitigen Mietansätze bei den gekündigten Vertragsverhältnissen bewegen sich zwischen 197.– und 570.– Franken pro Quadratmeter und Jahr. Der geschätzte aktuelle Marktmietzins liegt dagegen zwischen 570.– und 1200.– Franken, abhängig von Lage, Struktur und Grösse des Objekts. Es handelt sich dabei um die tieferen Ansätze aus zwei eingeholten Gutachten.

Zu Frage 4 («Gibt es einen Bonus für bestehende Mietverhältnisse oder sind die neuen Mieten fix vorgegeben?»):

Aus Gleichbehandlungsgründen gewährt die Liegenschaftenverwaltung keinen Mietzinsbonus für langjährige Mieterinnen und Mieter. Solche erhalten jedoch in aller Regel ein Vormietrecht bei der Wiedervermietung, sofern der Angebotsmix weitergeführt werden soll.

Zu Frage 5 («Die eingemieteten Geschäfte haben vermutlich sehr viel Geld in ihren aktuellen Standort investiert. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass ein Standortwechsel existenzielle Folgen für sie hätte. Wird der Stadtrat dies bei der Wahl der neuen Mieter als Kriterium berücksichtigen?»):

Der Innenausbau der Ladenlokale ist jeweils Sache der Geschäftsmieterinnen und -mieter. Veränderungen am Mietobjekt bedürfen der Zustimmung der Stadt. In den vorliegenden Fällen sieht der Mietvertrag keine feste Dauer, sondern eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit für beide Parteien vor. Es ist deshalb Sache der Mieterschaft, vor grösseren Investitionen Rücksprache mit der Stadt als Vermieterin zu nehmen und einen Investitionsschutz auszuhandeln. Dies gilt insbesondere bei Vertragsübernahmen durch Rechtsnachfolger. Bei den gekündigten Vertragsverhältnissen am Werdmühleplatz haben solche Vertragsübernahmen in mehreren Fällen stattgefunden.

Von der Mieterschaft darf eine diesbezügliche Umsicht erwartet werden, zumal es sich bei dieser um Geschäftsleute handelt. Trotzdem wird die Liegenschaftenverwaltung die Frage getätigter Investitionen beim Vermietungsentscheid nach dem Grundsatz von Recht und Billigkeit mitberücksichtigen, sofern die Investitionen nicht bereits abzuschreiben waren.

Zu Frage 7 («Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass eine vielfältige Innenstadt mit einem reichen und unterschiedlichen Angebotsmix für unsere Stadt und ihre Bewohner/innen wichtig ist?»):

Der Stadtrat teilt durchaus die Ansicht, dass Ladengeschäfte zu einer Angebotsvielfalt beitragen sollen. Er erachtet es jedoch nicht als richtig, an ausgesprochen guten Lagen, wo die Quartiersversorgung eine untergeordnete Rolle spielt, auf adäquate Mieterträge zu verzichten. Im Übrigen ermöglichen Mietansätze, wie sie in der Antwort zu Frage 3 aufgeführt sind, durchaus einen interessanten und vielfältigen Angebotsmix.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti