



Beschluss des Stadtrats

vom 1. März 2023

GR Nr. 2022/604

Nr. 423/2023

Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow betreffend Vermietung der Liegenschaft an der Freiestrasse 58, Vereinbarungen mit dem Jugendwohnnetz über freiwerdende Wohnungen, Information der Mieterschaft, Beurteilung des Konfliktpotenzials einer gemischten Nutzung, Hintergründe zur Fluktuation und den Mieten sowie künftige Nutzung nach Abschluss der Sanierung

Am 23. November 2022 reichte das Gemeinderatsmitglied Mischa Schiow (AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/604, ein:

Die Liegenschaft Freiestrasse 58 ist eine der wenigen Wohnliegenschaften in Hottingen im Besitz der Stadt Zürich. Im Zusammenhang mit der notwendigen Gesamtinstandsetzung dieser Liegenschaft hat der Stadtrat in der Weisung 2018/374 festgehalten: «Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich als Eigentümerin möchte gerne an den bisherigen etablierten Nutzungen und den entsprechenden, langjährigen Mietverhältnissen festhalten.» Stadtrat Andre Odermatt führte bei der Debatte vom 17. April 2019 über die bei dieser Gelegenheit vorgenommenen Änderung des Zonenplans aus, «dass der [Wohn-]Anteil bei der Freiestrasse bei 25 Prozent belassen wird, akzeptabel [ist]. Der Spielraum wird vermindert, aber die Liegenschaftsverwaltung bestätigte, dass die Wohnungen gesichert sind.»

Das Wohnhaus ist über lange Zeit von Familien bewohnt worden; seither, nachdem ihre Kinder ausgezogen sind, leben darin vorwiegend ältere Personen, die zum Teil mehrere Jahrzehnte an der Freiestrasse 58 gewohnt haben. Nach dem Tod des Mieters¹ im Parterre im Jahr 2013 wurde die Vierzimmerwohnung nicht an eine Familie neuvermietet, sondern an das Jugendwohnnetz (JuWo), welches jungen Menschen von 16 bis 28 Jahren Zimmer anbietet. Dabei ist der ursprüngliche Mietertrag der Wohnung von monatlich weniger als 1'000 Franken im Jahr 2013 auf 2'400 Franken angestiegen, nimmt man den durchschnittlichen Mietpreis der JuWo von 600 Franken pro Zimmer als Referenz. 2021 ist das Ehepaar, welches die Dreizimmer-Wohnung im ersten Stock bewohnt hat, in eine andere städtische Siedlung umgezogen. Auch diese Wohnung ist anschliessend einer WG-Nutzung durch das JuWo zugeführt worden. Nach dem Tod der Mieterin der Dreizimmerwohnung im zweiten Stock ist im gleichen Jahr bereits die dritte von insgesamt sechs Wohnungen der Nutzung für junge Menschen zugeführt worden. Von der angestammten Mieterschaft verbleiben drei Parteien.

¹ Es handelt sich um den Vater des Anfragenden, der selbst in dieser Liegenschaft aufgewachsen ist.

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

1. Besteht zwischen der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich und dem JuWo eine Vereinbarung, die vorsieht, sukzessive alle freiwerdenden Wohnungen an der Freiestrasse 58 für studentische Wohngemeinschaften zur Verfügung zu stellen? Bitte bei Zutreffen um Bekanntgabe der Eckwerte der Vereinbarung.
2. Sind die Verträge mit dem JuWo zeitlich befristet? Falls Ja, welches ist die Dauer des Vertrages? Wird die Mietdauer an die Aufnahme der Sanierungsarbeiten geknüpft? Ist die Liegenschaftsverwaltung vertraglich verpflichtet, Ersatzobjekte anzubieten?
3. Handelt es sich um eine Zwischennutzung der Wohnungen im Hinblick auf die Sanierung der Liegenschaft? Wann ist diese Sanierung geplant?



2/4

4. Falls es, wie in Frage 1 erwähnt, eine Vereinbarung mit dem JuWo gibt, wann und wie sind die angestammten Mieterinnen über diese Nutzungsänderung informiert worden? Falls dies nicht geschehen ist, weshalb?
5. Ist den Mieterinnen mit langjährigen Mietverträgen, Vorschläge gemacht worden, um ihren persönlichen Bedürfnissen z.B. im Hinblick auf Mobilität beim Treppensteigen entgegenzukommen?
6. Wie beurteilt der Stadtrat das Konfliktpotenzial einer gemischten Nutzung einer Liegenschaft, in welcher neben langjährigen, eher älteren oder bejahrten Mieterinnen junge Menschen in Wohngemeinschaften untergebracht werden?
7. Wie gross sind die Fluktuationen in den drei an das JuWo vermieteten Wohnungen?
8. Welches waren die monatlichen Mietzinse der durch Todesfall oder Wegzug frei gewordenen Wohnungen (Stand zum Zeitpunkt der Wohnungsabgabe) und welcher Mietzins ist für die Nutzung durch das JuWo festgesetzt worden.
9. Misst der Stadtrat den stadt eigenen Liegenschaften Vorbildfunktion zu in Bezug auf Vermietungspraxis in einem Quartier, in welchem Fälle von Umnutzungen von Familienwohnungen in Business-Appartements ein bekanntes Phänomen darstellen?
10. Welche Nutzung ist in der Liegenschaft Freiestrasse 58 nach Abschluss der Sanierungsarbeiten geplant?
11. Wird langjährigen Mieterinnen, sofern sie es wünschen, eine Rückkehr ins Haus nach den Sanierungsarbeiten ermöglicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Besteht zwischen der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und dem JuWo eine Vereinbarung, die vorsieht, sukzessive alle freiwerdenden Wohnungen an der Freiestrasse 58 für studentische Wohngemeinschaften zur Verfügung zu stellen? Bitte bei Zutreffen um Bekanntgabe der Eckwerte der Vereinbarung.

Zwischen Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ, früher Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich) und dem Verein Jugendwohnnetz (in der Folge: das JuWo) besteht weder für die Freiestrasse 58 noch für andere Liegenschaften im Portfolio von LSZ eine Vereinbarung über das zur Verfügung stellen von Wohnungen. Wohnungen, die wegen bevorstehender Bauvorhaben zwischenvermietet werden, sollen aber gemäss Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement, AS 846.101) vorzugsweise an anerkannte soziale Institutionen und Einrichtungen sowie gemeinnützige Organisationen für studentisches Wohnen vergeben werden (vgl. Art. 23 Abs. 2 lit. k i. V. m. Art. 29 Abs. 2 Mietreglement).

Fragen 2

Sind die Verträge mit dem JuWo zeitlich befristet? Falls Ja, welches ist die Dauer des Vertrages? Wird die Mietdauer an die Aufnahme der Sanierungsarbeiten geknüpft? Ist die Liegenschaftenverwaltung vertraglich verpflichtet, Ersatzobjekte anzubieten?

Bei Zwischennutzungen wird das Ende der Mietdauer möglichst auf den Start der Sanierungsarbeiten gelegt. LSZ ist bei Beendigung dieser Mietverhältnisse nicht verpflichtet, Ersatzobjekte anzubieten.



3/4

Frage 3

Handelt es sich um eine Zwischennutzung der Wohnungen im Hinblick auf die Sanierung der Liegenschaft? Wann ist diese Sanierung geplant?

Die Vermietung an das JuWo stellt eine Zwischennutzung bis zum Start der Sanierungsarbeiten dar. Die Sanierung wird voraussichtlich im Zeitraum zwischen Sommer 2026 und Sommer 2027 stattfinden.

Frage 4

Falls es, wie in Frage 1 erwähnt, eine Vereinbarung mit dem JuWo gibt, wann und wie sind die angestammten Mieterinnen über diese Nutzungsänderung informiert worden? Falls dies nicht geschehen ist, weshalb?

Wie in Frage 1 dargelegt, gibt es keine Vereinbarung mit dem JuWo. Die Vermietung an das JuWo stellt keine Nutzungsänderung der Liegenschaft dar, dementsprechend wurden die bestehenden Mietparteien nicht informiert.

Frage 5

Ist den Mieterinnen mit langjährigen Mietverträgen, Vorschläge gemacht worden, um ihren persönlichen Bedürfnissen z.B. im Hinblick auf Mobilität beim Treppensteigen entgegenzukommen

Mietende der Liegenschaft Freiestrasse 58 haben keine derartigen Bedürfnisse formuliert. Wenn solche begründeten Bedürfnisse bestehen, können Mietparteien gemäss Mietreglement (Art. 27, Abs. 1) ein entsprechendes Gesuch für einen Wohnungstausch stellen.

Frage 6

Wie beurteilt der Stadtrat das Konfliktpotenzial einer gemischten Nutzung einer Liegenschaft, in welcher neben langjährigen, eher älteren oder bejahrten Mieterinnen junge Menschen in Wohngemeinschaften untergebracht werden?

Das Konfliktpotenzial, insbesondere beim Zusammenleben unter einem Dach, ist vielfältig. Unstimmigkeiten zwischen Mietparteien können immer auftreten und hängen nicht vom Alter der Mietenden ab.

Frage 7

Wie gross sind die Fluktuationen in den drei an das JuWo vermieteten Wohnungen?

In den Jahren 2020–2022 haben, über alle drei ans JuWo vermieteten Wohnungen betrachtet, zwei Wechsel pro Jahr stattgefunden (d. h. zwei Personen sind bei diesen Wohngemeinschaften pro Jahr aus- bzw. neu eingezogen).

Frage 8

Welches waren die monatlichen Mietzinse der durch Todesfall oder Wegzug frei gewordenen Wohnungen (Stand zum Zeitpunkt der Wohnungsabgabe) und welcher Mietzins ist für die Nutzung durch das JuWo festgesetzt worden.



4/4

Die Mietzinse lagen bei den drei in der Frage erwähnten Wohnungen im Durchschnitt bei rund Fr. 125.–/m² und Jahr. Bei der Vermietung an das JuWo wurden die Mietzinse an den kostendeckenden Mietzins angepasst. Sie liegen heute unter den in der Anfrage genannten Fr. 600.– pro Zimmer.

Frage 9

Misst der Stadtrat den stadteigenen Liegenschaften Vorbildfunktion zu in Bezug auf Vermietungspraxis in einem Quartier, in welchem Fälle von Umnutzungen von Familienwohnungen in Business-Appartements ein bekanntes Phänomen darstellen?

LSZ hält sich bei der Vermietung von stadteigenen Liegenschaften an das vom Stadtrat beschlossene Mietreglement bzw. die vom Gemeinderat beschlossene Verordnung über die Grundsätze der Vermietung städtischer Wohnungen (VGV, AS 846.100). Gemäss letzterer leisten die städtischen Wohnungen «einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadt und ihrer Quartiere». Für Zwischennutzungen wird gemäss Mietreglement (Art. 29 Abs. 2) das JuWo neben weiteren Institutionen als mögliche Mietpartei städtischer Wohnungen erwähnt, die «vorzugsweise» zu berücksichtigen ist.

Frage 10

Welche Nutzung ist in der Liegenschaft Freiestrasse 58 nach Abschluss der Sanierungsarbeiten geplant?

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten werden die Wohnungen in der Freiestrasse 58 gemäss Mietreglement neu vermietet. Im Erdgeschoss der Liegenschaft soll weiterhin das Kinder- und Jugendtheater Metzenthin Platz finden.

Frage 11

Wird langjährigen Mieterinnen, sofern sie es wünschen, eine Rückkehr ins Haus nach den Sanierungsarbeiten ermöglicht?

Da in der betroffenen Liegenschaft während der Bauarbeiten keine Rochaden-Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können, muss für die langjährigen Mietparteien ein anderes Wohnobjekt gefunden werden. LSZ unterbreitet ihnen gestützt auf Art. 23 Abs. 2 lit. b Mietreglement Ersatzangebote.

Sofern die Betroffenen die Bedingungen des Mietreglements (Belegung, wirtschaftliche Verhältnisse usw.) für eine der instandgesetzten Wohnungen an der Freiestrasse 58 erfüllen, steht es ihnen offen, sich zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung via E-Vermietung dafür zu bewerben.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti