

# **Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom

6.2.2004

**2004/29**

## **Antwort des Stadtrates:**

**227. Interpellation von Catrina Luchsinger Gähwiler betreffend Liegenschaftsverwaltung, Vergabepaxis von Mietwohnungen.** Am 14. Januar 2004 reichte Gemeinderätin Dr. Catrina Luchsinger Gähwiler (FDP) folgende Interpellation GR Nr. 2004/29 ein, die der Rat auf Begründung und Antrag der Interpellantin an seiner Sitzung vom 28. Januar 2004 als dringlich erklärt hat (vgl. Protokoll-Nr. 2359/2004):

Der NZZ am Sonntag vom 11. Januar 2004 (S. 8) war zu entnehmen, dass eine städtische 5 ½-Zimmerwohnung (Maisonette) im beliebten Kreis 8 einer SP-Gemeinderätin zugeteilt worden war, ohne dass die Wohnung öffentlich ausgeschrieben worden war.

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

1. Ist es richtig, dass die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich gehalten ist, die Richtlinien für die Vermietung der städtischen Wohnungen einzuhalten, welche verlangt, dass Personen, die mit Kindern zusammenleben, Vorrang geniessen und dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer in der Regel höchstens um 1 unterschreiten sollte?
2. Wie oft (in absoluten Zahlen und in Prozenten) und in welchen Situationen, kam es in den vergangenen drei Jahren vor, dass städtische Wohnungen an Mieter vergeben werden, welche diese Kriterien nicht erfüllen?
3. Wie oft (in absoluten Zahlen und in Prozenten) und in welchen Situationen wurden in den vergangenen drei Jahren zu vergebende städtische Wohnungen nicht öffentlich ausgeschrieben?
4. Wieviele der städtischen Wohnungen sind aktuell durch Mitglieder der städtischen, kantonalen oder eidgenössischen Exekutive oder Legislative besetzt? Welchen Parteien gehören diese Personen an? Welche Wohnungstypen (Wohnungsgrösse in m<sup>2</sup> und Zimmern sowie Mietzins) sind betroffen? Wieviele dieser Personen erfüllten die anzuwendenden Richtlinien im Zeitpunkt der Vermietung?
5. Wieviele der städtischen Wohnungen sind aktuell durch Chefbeamten bzw. Chefbeamtinnen der städtischen Verwaltung besetzt? Welche Wohnungstypen (Wohnungsgrösse in m<sup>2</sup> und Zimmern sowie Mietzins) sind betroffen? Wieviele dieser Personen erfüllten die anzuwendenden Richtlinien im Zeitpunkt der Vermietung?
6. Handelt es sich nach Auffassung des Stadtrates beim eingangs genannten Objekt um eine Liegenschaft, welche aus strategischen Gründen im Liegenschaftsbesitz der Stadt Zürich verbleiben sollte?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Der Gemeinderat erliess am 6. September 1995 folgende Verordnung über die Grundsätze der Vermietung:

### **Grundsätze der Vermietung**

Bei der Vermietung von städtischen Wohnungen und Geschäftsräumen gelten nachstehende Grundsätze. Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen.

#### **1. Vermietung von Wohnungen**

- 1.1 Ziel ist eine gute soziale Durchmischung der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen.
- 1.2 Priorität erhält der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten und Über- oder Unterbelegung.
- 1.3 Bei mehreren in Betracht kommenden Bewerbungen sind unter anderen folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen;
- Einbezug von Personen und Personengruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
- Dringlichkeit eines Gesuches.

Personen, die mit Kindern zusammenleben, geniessen Vorrang.

- 1.4 In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um 1 unterschreiten. Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt. Der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit kann angemessen berücksichtigt werden.
- 1.5 Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.
- 1.6 Für Beschäftigte der Stadt Zürich gelten die gleichen Grundsätze.

## 2. Vermietung von Geschäftsräumen

- 2.1 Bei der Vermietung von Geschäftsräumen wird Betrieben, die der Quartiersversorgung dienen, sowie gemeinnützigen oder kulturellen Institutionen angemessen Priorität eingeräumt.

## 3. Informations- und Anhörungsrechte

- 3.1 Mieterinnen und Mieter sowie gewählte Siedlungskommissionen und -vereine erhalten auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsgrundlagen ihres Mietzinses, in die aktuelle Bilanz und in die Rechnung der Liegenschaft. Bei Modernisierungen, Grundrissveränderungen, Fragen der Umgebungsgestaltung, der Regelung der Hausordnung usw. sind sie anzuhören.

Der Beschluss des Grossen Stadtrates vom 15. Dezember 1926 über die Vermietung von Wohnungen in städtischen Wohnhäusern wird aufgehoben

Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung enthält zur Art und Weise, wie die Wohnungen angeboten werden, keine Festlegungen. Bis 1996 führte die Liegenschaftenverwaltung eine "Warteliste" für Wohnungssuchende. Die Bewirtschaftung der jährlich 4000 bis 5000 neu eingehenden Anmeldeformulare erwies sich schliesslich trotz EDV-Unterstützung als zu aufwändig. Ausserdem erfüllte sie ihren Zweck nur bedingt, da die Interessierten vielfach bereits eine neue Wohnung gefunden hatten, bis sie endlich zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wurden. Auch führte das langatmige Verfahren oft zu Leerstandskosten. Die Liegenschaftenverwaltung ging deshalb im Sommer 1996 dazu über, die Wohnungen grundsätzlich auszuschreiben.

In den letzten 3 Jahren vermietete die Liegenschaftenverwaltung folgende Anzahl Wohnungen neu:

	2003	2002	2001
Neuvermietungen	447	618	690
Wohnungstausche	335	282	193
<b>Total</b>	<b>782</b>	<b>900</b>	<b>883</b>

**Zu Frage 1:** Selbstverständlich ist die Liegenschaftenverwaltung gehalten, die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung einzuhalten. Ausnahmen handhabt sie, wie im Folgenden aufgezeigt, äusserst restriktiv.

Bei der Vermietung von subventionierten Wohnungen, das heisst bei etwa einem Drittel der insgesamt rund 10 000 Wohnungen, sind die in der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung enthaltenen Vorschriften über Belegung sowie Einkommen und Vermögen jeweils zwingend anzuwenden. Diese Auflagen werden ausserdem während der Dauer des Mietverhältnisses laufend durch das Büro für Wohnbauförderung überprüft. Deren spätere Nichteinhaltung (z. B. höheres Einkommen, Auszug von Kindern) führt je nach Ausmass zu einem höheren Mietzins oder sogar zur Kündigung.

In den vom Gemeinderat erlassenen Vermietungsgrundsätzen stellen die Vorrangstellung von Personen mit Kindern und die Belegung der Wohnungen zweifellos zentrale Elemente dar. Zu berücksichtigen sind jedoch auch weitere, in der Verordnung nicht abschliessend aufgezählte Kriterien wie zum Beispiel das angemessene Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen.

Beim Einkommen handelt es sich insofern um ein wichtiges Kriterium, als die Wohnung für die Mieterschaft nicht nur bei aktuell tiefem Hypothekarzinsstand, sondern auch längerfristig tragbar bleiben soll. So ist der Mietzins der in der Interpellation erwähnten 5½-Zimmer-Wohnung mit Fr. 2400.-- monatlich im Moment zwar vergleichsweise günstig. Er wird aber beispielsweise bei einem Hypothekarzinsstand von 5½ Prozent rund Fr. 3000.-- monatlich betragen. Hinzu kommt die laufende Anpassung an die jeweilige Teuerung und Kostensteigerung.

Die Vorschrift, die Personenzahl solle die Anzahl Zimmer "in der Regel" höchstens um 1 unterschreiten, bezieht sich auf eine übliche Ausgangslage bei der Vermietung. Im Falle der 5½-Zimmer-Wohnung an der Seefeldstrasse erachtete die Liegenschaftsverwaltung die Voraussetzungen nur als bedingt geeignet für eine Familie.

**Zu Frage 2:** Die Einhaltung der im Regelfall geltenden Belegungsvorschriften (Personenzahl = Anzahl Zimmer -1) wurde für die vergangenen drei Jahre erhoben, und zwar bei den massgeblichen Wohnungen ab drei Zimmern:

	2003		2002		2001	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Vermietungen (einschl. Tausche)	493		588		616	
Ausnahmefälle	32	6,5	33	5,6	53	8,6

Die erhobenen Gründe für die Ausnahmefälle im Jahr 2003 waren:

Anzahl Wohnungen	Grund
26	Trotz Ausschreibung keine Familie gefunden (Lage, Mietzins)
3	Freiwilliger Tausch von einer grösseren in eine 3-Zimmer-Wohnung wegen Unterbelegung
1	Umzug eines langjährigen, betagten, behinderten Mieters von einer 4-Zimmer-Wohnung in eine solche im Erdgeschoss
1	Dringend benötigte Ersatzwohnung (3 Zimmer) für eine Schulhauswartin, welche die Dienstwohnung verlassen musste
1	5 ½-Zimmer-Wohnung (Gegenstand der Interpellation)

**Zu Frage 3:** Von den in Frage 2 näher untersuchten Vermietungen bei Wohnungen ab drei Zimmern wurde folgende Anzahl zur Vermietung ausgeschrieben:

	2003		2002		2001	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Ausgeschrieben	156	31,6	306	52,0	367	59,6
Tausche (Umbau, Unter-/Überbelegung, Umsiedlungen Abbruchobjekt Berner Strasse)	233	47,3	185	31,5	153	24,9
Von Mieterinnen/Mietern gestellte Nachmieterinnen/Nachmieter <sup>1)</sup>	44	8,9	60	10,2	58	9,4
Zum Teil temporäre Vermietung an Büro für Notwohnungen, Jugendwohnnetz, studentische Wohngenossenschaft WOKO und weitere Institutionen	53	10,8	34	5,8	26	4,2
Ausnahmefälle	7	1,4	3	0,5	12	1,9
Total	493	100	588	100	616	100

<sup>1)</sup> Von der Mieterschaft ausserterminlich und ohne Einhaltung der vertraglichen Frist gekündigte Verträge. Das Mietrecht verpflichtet die Vermietenden, kurzfristige Kündigungen anzunehmen, wenn zumutbare

Nachfolgemietler gestellt werden, die zahlungsfähig sind und die Vertragsbedingungen übernehmen. Andernfalls hätten die Vermietenden den Mietzinsausfall selber zu tragen.

Die Gründe für den Verzicht auf Ausschreibungen in sieben Fällen im Jahr 2003 sind:

Anzahl Wohnungen	Grund
5	Vermietung von 3-Zimmer-Wohnungen an getrennte Paare mit gemeinsamer Kindererziehung sowie auf nachbarliche Unterstützung angewiesene Alleinerziehende (nahe gelegene Wohnungen)
1	Vermietung einer 3-Zimmer-Wohnung (zwei Zimmer nur durch Schiebetüre getrennt) an eine Person in schwieriger persönlicher Situation
1	5½-Zimmer-Wohnung (Gegenstand der Interpellation)

**Zu Frage 4:** Unter den rund 10 000 Mieterinnen und Mietern der Liegenschaftenverwaltung befinden sich 9 Parlamentarierinnen/Parlamentarier. Mitglieder der Exekutive sind keine dabei.

	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6 Zi	Mietzins brutto erfüllt Fr./mtl.	Vermietungs- richtlinien
<b>Gemeinderätinnen/ Gemeinderäte</b>								
SP	27 m <sup>2</sup>						623	Ja
SP		66 m <sup>2</sup>					1242	Ja
Grüne			72 m <sup>2</sup>				964	Ja
SP				119 m <sup>2</sup>			2276	Ja
SP					142 m <sup>2</sup>		2380	Nein <sup>1)</sup>
FDP				110 m <sup>2</sup>			2849	Ja
SP						160 m <sup>2</sup>	2750	Ja
<b>Nationalräte/innen</b>								
CVP			120 m <sup>2</sup>				2326	Ja
Grüne				102 m <sup>2</sup>			<sup>2)</sup> 997	Ja
<sup>1)</sup>	Gegenstand der Interpellation							
<sup>2)</sup>	Renovation mit Mietzinsaufschlag pendent							

**Zu Frage 5:** Ferner findet sich unter der Mieterschaft folgende Anzahl Chefbeamtinnen und Chefbeamte (Dienstchefinnen/Dienstchefs, Departementssekretärinnen/Departementssekretäre):

2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6 Zi	EFH <sup>1)</sup>	Mietzins brutto Fr./mtl.	Vermietungs- richtlinien erfüllt
70 m <sup>2</sup>						1557	Ja
	108 m <sup>2</sup>					2218	Ja
	130 m <sup>2</sup>					2072	Ja
		98 m <sup>2</sup>				1514	Ja
			160 m <sup>2</sup>			3488	Ja
				163 m <sup>2</sup>		2732	Ja
					450 m <sup>2</sup>	5553	Ja
					220 m <sup>2</sup>	3596	Ja
					184 m <sup>2</sup>	2765	Ja

<sup>1)</sup> Bei den Einfamilienhäusern trägt die Mieterschaft zusätzlich zum erwähnten Bruttomietzins weitere Nebenkosten, die bei Wohnungen im Nettomietzins eingeschlossen sind.

**Zu Frage 6:** Bei der zur Diskussion stehenden Liegenschaft an der Seefeldstrasse handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 2 Läden und 8 Wohnungen (3-mal 3-Zi-Whg., 3-mal 3 ½-Zi-Whg., 1-mal 5 ½-Zi-Whg. und 1-mal 6 ½ Zi-Whg.). Nach ständiger Praxis veräussert die Stadt keine Mehrfamilienhäuser. Hingegen trennt sie sich vereinzelt von kleinen Häusern ohne Bezug zu weiterem städtischen Grundbesitz und mit einem grösseren Sanierungsbedarf, insbesondere bei aufwendig zu sanierenden Denkmalschutzobjekten.

Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass die Einhaltung der städtischen Vermietungsgrundsätze, mit denen unter anderem eine gute Belegung des Wohnraums angestrebt wird, für einen privaten Eigentümer kaum im Vordergrund stünde.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber