

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

vom 3. November 2010

---

**1810. Dringliche Schriftliche Anfrage von Monika Erfigen, Christian Traber und 28 Mitunterzeichnenden betreffend Büro für Wohnbauförderung, Gewährleistung der Rechtssicherheit bei der Bewilligung von Mietzinsänderungen.** Am 6. Oktober 2010 reichten Gemeinderätin Monika Erfigen (SVP), Gemeinderat Christian Traber (CVP) und 28 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/431, ein:

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau gelten bei der Überprüfung der Mietzinse für Wohnungen, die vom Gemeinwesen unterstützt sind, spezialrechtliche Bestimmungen des Kantons und der Stadt Zürich. Das Büro für Wohnbauförderung legt die höchstzulässige Mietzinssumme an Hand der Anlagekosten, des Gebäudeversicherungswertes und des allenfalls geschuldeten Baurechtszinses für die betroffenen Wohnungen verbindlich fest. Das Büro für Wohnbauförderung hat auch allfällige Mietzinserhöhungen im Voraus zu bewilligen. Beschwerdeinstanz für die Anfechtung von Mietzinsen im gemeinnützigen Wohnungsbau ist ebenfalls das Büro für Wohnbauförderung.

Regelmässig vermieten die verschiedenen Wohnbauträger (Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereine) nicht nur Wohnungen, die von der Stadt gefördert wurden, sondern auch weitere Mietobjekte wie Abstellplätze, Gewerberäum, Bastelräume, Plakatwände oder Platz für Mobilfunkantennen etc., um damit einen Zusatzertrag zu erwirtschaften. Diese Mietobjekte unterstehen folgerichtig nicht der Mietzinskontrolle durch die Stadt Zürich. Bei der Mietzinsfestsetzung sind diese Erträge bzw. die zu Grunde gelegten Parameter soweit möglich auszuklammern.

Den Unterzeichnenden ist zumindest ein Fall bekannt, welcher sich im Zuge der Hypothekarzinserhöhungen im zweiten Halbjahr 2008 ereignet hat, und in welchem das Büro für Wohnbauförderung eine in sich widersprüchliche Haltung vertreten und dadurch eine Rechtsunsicherheit geschaffen hat, welche im Interesse aller gemeinnützigen Wohnbauträger aber auch aller Mieter zu beseitigen ist. Die Mietzinserhöhung wurde auf Anfrage der Wohnbauträgerin unter Ausklammerung der Anlage- und Gebäudeversicherungswerte der so genannten Nicht-Wohnteile (Gewerberäume etc.) durch das Büro für Wohnbauförderung geprüft und bewilligt.

Im anschliessenden Beschwerdeverfahren, das von einem Teil der Mieterschaft eingeleitet worden ist, wurde diese Unterscheidung nicht mehr gemacht. Das Büro für Wohnbauförderung hiess die Beschwerde gestützt auf eine neue Berechnung, welche die Werte für die Nichtwohnteile mit eingeschlossen hat, gut und untersagte dem Wohnbauträger die Durchsetzung der zuerst bewilligten Mietzinserhöhung.

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

1. Ist der Stadtrat auch der Ansicht, dass die widersprüchliche Haltung des Büros für Wohnbauförderung, die Festsetzung der Mieten durch die gemeinnützigen Wohnbauträger und die Durchsetzung allfälliger Mietzinserhöhungen beeinträchtigen? Wenn ja, wie gedenkt er die Trennung der Wohnnutzung/nicht Wohnnutzung zu regeln, so dass bei Mietzinsänderungen für beide Fälle wieder Rechtssicherheit entsteht? Wenn nein, mit welcher Begründung?
2. Ist der Stadtrat der Ansicht, dass Mietzinserhöhungen gemäss der bisherigen Praxis unter Ausklammerung der Anlage- und Gebäudeversicherungswerte der so genannten nicht Wohnteile zu prüfen sind? Wenn nein, mit welcher Begründung?
3. Ist der Stadtrat bereit, gegenüber dem Büro für Wohnbauförderung Weisungen zu erlassen, welche die einschlägigen Bestimmungen präzisieren und widersprüchliches Vorgehen in Zukunft verhindern? Wenn nein, mit welcher Begründung?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Vorbemerkungen**

Die Anfrage zielt auf ein konkretes Mietzinsanfechtungsverfahren gemäss Art. 10 des städtischen Mietzinsreglements (AS 841.150). Solche Verwaltungsverfahren und die daraus resultierenden Verfügungen sind grundsätzlich nicht öffentlich; sie sind lediglich den

Verfahrensbeteiligten mitzuteilen (§ 10 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz). Eine rechtliche Überprüfung der Verfügungen kann auf dem Rechtswittelweg verlangt werden (§ 57 Gemeindegesetz und Art. 66 Gemeindeordnung). Eine parallele oder nachträgliche Überprüfung im Rahmen parlamentarischer Anfragen wäre ein Eingriff in diese Ordnung und verbietet sich schon aus Gründen der funktionalen Gewaltenteilung. Deshalb muss vorliegend auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem auch in der Anfrage nicht namentlich bezeichneten, abgeschlossenen Anwendungsfall verzichtet werden, und die nachstehenden Ausführungen sind demgemäss relativ allgemein zu halten.

Um die wichtigsten unzutreffenden Angaben in der Anfrage zum konkreten Anwendungsfall richtig zu stellen, ist immerhin Folgendes zu bemerken: Es trifft nicht zu, dass das Büro für Wohnbauförderung eine Mietzinserhöhung unter vollständiger Ausklammerung der Nichtwohnteile genehmigt hat. Die Mietzinsberechnung des Büros für Wohnbauförderung basierte vielmehr auf dem Anlage- und Gebäudeversicherungswert der ganzen Liegenschaft, und es wurden darin sowohl die Mietzinse des Wohnteiles, als auch die Mieterträge des Nichtwohnteiles berücksichtigt. Das behauptete widersprüchliche Verhalten trifft also aktenkundig nicht zu. Ebenfalls nicht zutreffend ist die Behauptung, dass die genehmigte Mietzinserhöhung nachher im Anfechtungsverfahren wieder umgestossen worden sei. Die in der Anfrage erwähnte «Bewilligung» des Büros für Wohnbauförderung bezog sich auf den zu jenem Zeitpunkt anwendbaren hypothekarischen Richtsatz der ZKB von 3,5 Prozent. Bis zur angefochtenen Mietzinsanpassung ist dieser jedoch auf 2,5 Prozent gesunken, wobei sich der massgebende Gebäudeversicherungswert in der gleichen Zeit mit gegenläufigem Effekt erhöhte. Im Ergebnis war kein Mietzinserhöhungsbedarf ausgewiesen, womit die Anfechtung in diesem Punkt gutzuheissen war. Auch diesbezüglich fehlt damit dem angeblichen widersprüchlichen Verhalten des Büros für Wohnbauförderung die tatsächliche Grundlage. Es hätte dem Wohnbauträger aber freigestanden, den betreffenden, nachher noch in Verfügungsform erlassenen Entscheid mittels einer Einsprache an den Stadtrat (mit Weiterzugsmöglichkeit an den Bezirksrat und das Verwaltungsgericht) rechtlich überprüfen zu lassen.

Weiter ist nicht zutreffend die Behauptung in der Anfrage, dass bei der städtischen Mietzinskontrolle im Bereich des geförderten gemeinnützigen Wohnungsbaus die Erträge aus den Nicht-Wohnteilen generell völlig ausser Acht gelassen werden bzw. werden sollen. Dies wäre nur dann denkbar, wenn den beiden Nutzungsarten (Wohnen und Nichtwohnen) stets mit vertretbarem Aufwand und in nachvollziehbarer Weise entsprechende Anlage- und Gebäudeversicherungswerte zuverlässig zugeordnet werden könnten. Dies scheitert in der Praxis aber oft an den tatsächlichen Verhältnissen: Welche Bauteile sollen einer Mobilfunkantenne auf dem Dach einer Liegenschaft zugeordnet werden? Wie soll eine Tiefgarage vom Fundament eines Hauses abgegrenzt werden? Wie erfolgt die Abgrenzung bei Büroräumlichkeiten, die baulich vollständig in ein Wohnhaus integriert sind? Da diese Fragen oftmals nicht oder nur annähernd beantwortet werden können, muss auch auf eine Gesamtrechnung abgestellt werden. Dabei sind gegebenenfalls auch besondere Umstände wie beispielsweise Umsatzmieten zu berücksichtigen. Anzuführen ist schliesslich, dass die Behandlung der gewerblichen und andern Nicht-Wohnnutzungen im Rahmen der städtischen Mietzinskontrolle in der Regel unproblematisch ist, weil diese oftmals gar nicht vorhanden sind oder im Verhältnis zu den Wohnungen nur eine marginale Rolle spielen.

**Zu Frage 1:** Der Stadtrat kann kein widersprüchliches Verhalten des Büros für Wohnbauförderung feststellen, weder im konkreten Fall, noch generell. Dafür spricht auch, dass die Mietzinsentscheide des Büros für Wohnbauförderung nur in vereinzelt Fällen überhaupt weitergezogen werden. Die Methodik der Mietzinsberechnung und -kontrolle wurde dabei bis anhin weder durch Wohnbauträger, noch seitens der anfechtenden Mietenden in Frage gestellt. Der Stadtrat erachtet eine Regelung im Sinne der Fragestellung damit als nicht erforderlich.

**Zu Frage 2:** Wie im Rahmen der Vorbemerkungen bereits ausgeführt wurde, ist eine Mietzinskontrolle unter vollständiger Ausklammerung der Anlage- und Gebäudeversicherungswerte der Nicht-Wohnteile in der Praxis oftmals nicht oder nicht genügend zuverlässig möglich. Die langjährige, unangefochtene Praxis, dass bei der Nachkalkulation der zu kontrollierenden Mietzinse eine Gesamtbetrachtung und soweit möglich gleichzeitig auch eine Beurteilung der Wohnnutzungen und der andern Nutzungen je für sich vorgenommen wird, ist sachlich gerechtfertigt und durch die massgebenden Vorschriften und den dem Büro für Wohnbauförderung obliegenden Kontrollauftrag abgedeckt.

**Zu Frage 3:** Da der Stadtrat die Praxis des Büros für Wohnbauförderung im Bereich der städtischen Mietzinskontrolle nach dem Gesagten nicht zu beanstanden hat und auch im Interesse der Adressaten der Wohnbauförderungsvorschriften ein einfaches und nachvollziehbares Berechnungsmodell beibehalten und nicht unnötigerweise komplizierte, präzisierende Regelungen aufstellen möchte, lehnt er den Erlass der angeregten Weisungen ab.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**