

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. Mai 2015

435.

Dringliche Interpellation von Walter Angst, Rebekka Wyler und 1 Mitunterzeichnenden betreffend Ausschreibung der Geschäftslokale um den Werdmühleplatz, Angaben zu den Kündigungen der Ladenlokale, zu den Schlichtungsverfahren und zu den neu festgelegten Mietwerten

Am 2. April 2015 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL), Gemeinderätin Rebekka Wyler (SP) und 1 Mitunterzeichnenden folgende Interpellation (Dringlicherklärung vom 15. April 2015), GR Nr. 2015/95, ein:

Am 25. März 2015 hat die Liegenschaftenverwaltung im Tagblatt der Stadt Zürich sieben Geschäfts- und Ladenflächen am Werdmühleplatz bzw. an der Werdmühlestrasse zur Vermietung ausgeschrieben. Auf homegate.ch ist ein Bewerbungsdossier für die Lokale zu finden. Als Mietbeginn wird «nach Vereinbarung, frühestens ab 1. Oktober 2015» angegeben. Die Interessierten werden zur Einreichung von Mietzins-Offerten aufgefordert. Insgesamt sollen 802 Quadratmeter Ladenfläche und 224 Quadratmeter Lager- bzw. Archivraum neu vermietet werden.

Gemäss Antwort des Stadtrats auf die Dringliche Schriftliche Anfrage 2014/326 hat die Liegenschaftenverwaltung im Herbst 2014 sechs von insgesamt fünfzehn Geschäftsmietern um den Werdmühleplatz die Kündigung zugestellt. Vorgesehen ist die Neuvermietung der Ladenlokale zu einem Marktmietzins zwischen 570 und 1200 Franken pro Quadratmeter.

In der Antwort auf die Schriftliche Anfrage wird auf die 2010 angenommene «Volksinitiative für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» (faire-mieten.ch) Bezug genommen. Im Hinblick auf die noch ausstehende Umsetzung der Volksinitiative soll das Portefeuille Gewerbeimmobilien wie folgt aufgeteilt werden:

- Immobilien, die den neu zu erlassenden Bestimmungen zur Förderung des Gewerbes unterstehen, sollen ins Verwaltungsvermögen übertragen werden
- Im Finanzvermögen verbleiben sollen «Geschäftshäuser, Einkaufszentren, stark frequentierte Lagen und repräsentative Räume», die künftig konsequent nach dem Grundsatz der Marktmiete vermietet werden sollen.

In Zusammenhang mit der Ausschreibung der Geschäftslokale um den Werdmühleplatz bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele der sieben am 25. März 2015 im Tagblatt der Stadt Zürich und auf homegate.ch ausgeschrieben Objekte um den Werdmühleplatz sind von der Liegenschaftenverwaltung vorgängig gekündigt worden?
2. Für wie viele der sieben Objekte steht der definitive Auszugstermin der bisherigen Mieter fest?
3. Für wie viele der sieben Objekte sind im April Verhandlungen vor der Schlichtungsbehörde oder anderen Instanzen angesetzt?
4. Wieso werden in der Ausschreibung keine Mietpreise angegeben? Besteht die Absicht, die Lokale bei gleichwertigen Bewerbungen meistbietend zu vermieten?
5. Betrachtet es der Stadtrat als angemessen, städtische Mietobjekte unmittelbar vor einer anstehenden Schlichtungsverhandlung auszuschreiben?
6. Betrachtet es der Stadtrat als angemessen, kleine und mittlere Lokale mit der Aufforderung zu Einreichung von Mietzins-Offerten auszuschreiben?
7. Die Liegenschaftenverwaltung hat den Mietwert der Ladenlokale von der Firma Kuoni Müller und Partner (KMP) schätzen lassen. Mit der Kündigung sind die Mieter darauf hingewiesen worden, dass sie mit KMP Kontakt aufnehmen können, wenn sie am Abschluss eines neuen Mietvertrags interessiert sind. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass damit faktisch eine in mietrechtlicher Hinsicht verpönte Änderungskündigung vorgenommen worden ist?
8. Es ist davon auszugehen, dass die Liegenschaftenverwaltung die Ladenlokale am Werdmühleplatz der Kategorie «stark frequentierte Lagen» zugeordnet hat. Nach welchen Kriterien ist bei dieser Zuteilung vorgegangen worden? Wie viele kleine und mittlere Ladenflächen in der Innenstadt sind neben den 15 Objekten um den Werdmühleplatz dieser Kategorie zugeordnet worden?
9. Wird mit dieser Aufteilung der Gewerbeimmobilien nicht die noch vom Gemeinderat festzulegende Umsetzung der von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern am 13. Juni 2010 beschlossenen neuen Regeln zur Vermietung von Gewerberäumen präjudiziert? Hat der Stadtrat dieses Vorgehen beschlossen?

10. Besteht aus Sicht des Stadtrates kein Interesse, Ladenlokale in der Innenstadt auch dann nicht meistbietend zu vermieten, wenn diese sich an stark frequentierten Lagen befinden?
11. Ist es aus Sicht des Stadtrates nicht angebracht, für solche Mietverhältnisse andere als die von der Liegenschaftenverwaltung angestrebten 10-jährigen Mietverträge (5 Jahre fest plus Option auf weitere 5 Jahre) abzuschliessen und den Geschäftsmietern eine grössere Planungssicherheit zu geben?

Der Stadtrat beantwortet die Dringliche Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat hat sich bereits bei der Beantwortung der Dringlichen Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2014/326 vom 19. November 2014 zur Vermietungspolitik bei den Gewerbeobjekten und zur Kündigung der Ladenlokale am Werdmühleplatz geäussert.

Die Stadt vermietet Gewerberäume, die der Quartiersversorgung und kulturellen oder gemeinnützigen Zwecken dienen, preisgünstig. Für die übrigen Gewerbeobjekte, insbesondere jene an attraktiven Lagen, gelten dagegen marktübliche Ansätze. Im Interesse einer guten Angebotsmischung können jedoch auch an solchen Lagen tiefere branchenübliche Ansätze zur Anwendung gelangen.

Die bisherige Mietzinspolitik wird aufgrund der von den Stimmberechtigten 2010 angenommenen Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» eine Modifikation erfahren. Zu den Gewerberäumen hält die Initiative fest: *«Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt. Das Nähere bestimmt ein Reglement.»* Die Absprache mit dem Kanton über die vermögensrechtliche Behandlung der betroffenen Wohn- und Gewerbeobjekte ist immer noch im Gange; die Umsetzung ist auf Anfang 2016 geplant.

Die Volksinitiative strebt nicht an, sämtliche städtischen Gewerberäume preisgünstig an ertragsschwache, förderungswürdige Kleingewerbebetriebe zu vermieten, sondern spricht von einer gezielten Zurverfügungstellung solcher Räume. Geschäftshäuser, Einkaufszentren, stark frequentierte Lagen und repräsentative Räume sollen deshalb im Finanzvermögen belassen und weiterhin nach dem Grundsatz der Marktmiete vermietet werden.

Die Liegenschaftenverwaltung ist seit einiger Zeit bestrebt, die Mietverträge im Marktmiete-Segment von unbefristeten auf befristete Verträge umzustellen. Dabei wird in der Regel eine Vertragsdauer von fünf Jahren mit einer Verlängerungsoption auf weitere fünf Jahre vereinbart. Dies erlaubt es den Mietparteien, über einen Zeitraum von zumindest zehn Jahren zu disponieren. Für die Stadt ermöglicht eine solche Vertragsgestaltung eine Aktualisierung von Angebotsmischung und Mietzinsen in regelmässigen Abständen.

In diesem Kontext erfolgte die Kündigung der sieben unbefristeten Mietverträge (sechs Mietparteien) am Werdmühleplatz im September 2014. Der Mietbeginn bei diesen Objekten liegt 13 bis 30 Jahre zurück, und die Mietzinsansätze liegen teilweise sehr deutlich unter dem aktuellen Marktniveau.

Nun wäre es unter zum Teil langjährigen Vertragsparteien naheliegend, zunächst im Gespräch eine Einigung über die angestrebte Anpassung der Vertragskonditionen (Mietzins, Befristung) zu finden. Dem stehen Mietrecht und Rechtsprechung jedoch klar entgegen. Würden solche Gespräche ohne Einigung enden, gälte die anschliessende Kündigung als missbräuchliche Änderungskündigung (vgl. Antwort zu Frage 7).

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

Zu Frage 1 («Wie viele der sieben am 25. März 2015 im Tagblatt der Stadt Zürich und auf homegate.ch ausgeschriebenen Objekte um den Werdmühleplatz sind von der Liegenschaftenverwaltung vorgängig gekündigt worden?»):

Es wurden alle sieben Objekte, die auf unbefristete Dauer an sechs Mietparteien vermietet sind, unter Gewährung einer Kündigungsfrist von einem Jahr per 30. September 2015 gekündigt.

Zu den Fragen 2 und 3 (2. «Für wie viele der sieben Objekte steht der definitive Auszugstermin der bisherigen Mieter fest?» 3. «Für wie viele der sieben Objekte sind im April Verhandlungen vor der Schlichtungsbehörde oder anderen Instanzen angesetzt?»):

Alle Mietparteien haben die Kündigung angefochten. Mit einer Mietpartei wurde anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 14. April 2015 ein Vergleich abgeschlossen, wonach die Kündigung als gültig akzeptiert und das Mietverhältnis um eineinhalb Jahre bis 31. März 2017 erstreckt wurde.

Bezüglich einer weiteren Mietpartei wurde die Schlichtungsverhandlung mit Blick auf laufende Einigungsverhandlungen verschoben.

In den übrigen vier Fällen (fünf Mietobjekte) stufte die Schlichtungsbehörde die Kündigungen als missbräuchlich ein (vgl. Antwort zu Frage 7).

Zu den Fragen 4 und 6 (4. «Wieso werden in der Ausschreibung keine Mietpreise angegeben? Besteht die Absicht, die Lokale bei gleichwertigen Bewerbungen meistbietend zu vermieten?» 6. «Betrachtet es der Stadtrat als angemessen, kleine und mittlere Lokale mit der Aufforderung zu Einreichung von Mietzins-Offerten auszuschreiben?»):

Wie einleitend ausgeführt, erfolgt die Neuvermietung der Ladenlokale am Werdmühleplatz zu marktüblichen Ansätzen. Um aber eine breitere Angebotsmischung innerhalb einer gewissen Mietzinsbandbreite zu ermöglichen, erhalten die Mietinteressierten Gelegenheit, ein eigenes Mietzinsangebot abzugeben, das für ihre Branche tragbar ist und den geplanten Investitionen in das Rohbaumietobjekt Rechnung trägt.

Die Vermietung erfolgt somit nicht einfach an die Meistbietenden. Nebst einem interessanten Waren- oder Dienstleistungsangebot sind für die Vergabe auch erfolgversprechende Geschäftsidee, Erfahrung oder Bonität massgebend.

Zu Frage 5 («Betrachtet es der Stadtrat als angemessen, städtische Mietobjekte unmittelbar vor einer anstehenden Schlichtungsverhandlung auszuschreiben?»):

Um eine zeitgerechte Neuvermietung sicherzustellen, sind vorgängige Vermietungsaktivitäten unumgänglich, zumal die künftige Mietpartei im Regelfall ihren bisherigen Standort aufgeben wird und eine Kündigungsfrist einzuhalten hat. Ausserdem sind durch die künftige Mietpartei Ausbau- oder Anpassungsarbeiten an dem in Rohbaumiete abgegebenen Lokal zu planen, was ebenfalls eine gewisse Vorlaufzeit in Anspruch nimmt.

Zu Frage 7 («Die Liegenschaftsverwaltung hat den Mietwert der Ladenlokale von der Firma Kuoni Müller und Partner (KMP) schätzen lassen. Mit der Kündigung sind die Mieter darauf hingewiesen worden, dass sie mit KMP Kontakt aufnehmen können, wenn sie am Abschluss eines neuen Mietvertrags interessiert sind. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass damit faktisch eine in mietrechtlicher Hinsicht verpönte Änderungskündigung vorgenommen worden ist?»):

Die Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters in der Absicht, von einer oder einem Dritten einen höheren Mietzins zu erzielen, ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich zulässig. Nicht zulässig ist dagegen eine Kündigung, um eine einseitige Vertragsänderung oder Mietzinserhöhung durchzusetzen («Änderungskündigung»).

Um sich nicht dem Vorwurf einer Änderungskündigung auszusetzen, sprach die Liegenschaftsverwaltung die Kündigung der Mietverträge am Werdmühleplatz ohne Vorankündigung und ohne Vertragsverhandlungen aus. Dem amtlichen Kündigungsformular lag ein Begleitschreiben bei, mit dem die Mietparteien informiert wurden, dass der aktuelle Mietzins deutlich unter dem Marktmietzins liege. Die Stadt habe sich entschieden, das Mietverhältnis aufzulösen und zu Marktkonditionen mit einer befristeten Dauer neu zu vermieten. Der Begleitbrief schloss mit dem Satz: «Für allfällige Fragen steht Ihnen die mit der Wiedervermietung beauftragte Firma (Firmenname, Ansprechperson, Telefonnummer) gerne zur Verfügung.» Dieser Dritte hatte die Aufgabe, die Mieterschaft über das Bewerbungsprozedere zu informieren und war angewiesen, nicht über den Mietzins zu sprechen.

Anlässlich der Schlichtungsverhandlungen vom 14. April 2015 hatte die Schlichtungsbehörde bei den fünf Mietobjekten (vier Mietparteien), die ohne Einigung endeten, nach interner Beratung mündlich ausgeführt, sie erachte die Kündigung gestützt auf einen Mehrheitsentscheid (2:1) als missbräuchlich. Zwar sei offenkundig, dass die aktuellen Mietzinse vergleichsweise tief seien, hingegen lasse sich der Satz im Begleitschreiben, wonach sich die Mietparteien für allfällige Fragen an die erwähnte Firma wenden könnten, so interpretieren, dass die Stadt den höheren Mietzins von der bisherigen Mieterschaft und nicht von Dritten erzielen wolle.

Nach Auffassung des Stadtrats liegt weder faktisch noch rechtlich eine verpönte Änderungskündigung vor. Angesichts der teilweise langjährigen Mietverhältnisse suchte die Liegenschaftsverwaltung einen Weg, bei dem nicht einfach das Gespräch verweigert, sondern wenigstens eine externe Stelle offeriert wurde, bei der die Mietparteien ihre Anliegen nach erfolgter Kündigung deponieren konnten.

Die Schlichtungsbehörde hat ihren am 14. April 2015 mündlich bekanntgegebenen Entscheid inzwischen in Form eines schriftlichen Urteilsvorschlags bestätigt. Dabei verzichtete sie auf eine schriftliche Begründung ihres Entscheids.

Zu den Fragen 8, 9 und 10 (8. «Es ist davon auszugehen, dass die Liegenschaftsverwaltung die Ladenlokale am Werdmühleplatz der Kategorie «stark frequentierte Lagen» zugeordnet hat. Nach welchen Kriterien ist bei dieser Zuteilung vorgegangen worden? Wie viele kleine und mittlere Ladenflächen in der Innenstadt sind neben den 15 Objekten um den Werdmühleplatz dieser Kategorie zugeordnet worden?») 9. «Wird mit dieser Aufteilung der Gewerbeimmobilien nicht die noch vom Gemeinderat festzulegende Umsetzung der von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern am 13. Juni 2010 beschlossenen neuen Regeln zur Vermietung von Gewerberäumen präjudiziert? Hat der Stadtrat dieses Vorgehen beschlossen?» 10. «Besteht aus Sicht des Stadtrates kein Interesse, Ladenlokale in der Innenstadt auch dann nicht meistbietend zu vermieten, wenn diese sich an stark frequentierten Lagen befinden?»):

Wie eingangs erwähnt, ist auch nach Umsetzung der Initiative zwischen preisgünstigen Gewerberäumen und solchen mit Marktmiete zu unterscheiden. Da erstere gemäss Initiativtext nicht mehr der periodischen Anlagen-Neubewertung im Finanzvermögen unterworfen sein sollen, ist deren Übertragung ins Verwaltungsvermögen vorgesehen. Der erforderliche Ausgabenbeschluss fällt in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

Eine Übertragung von attraktiv gelegenen Gewerbeobjekten ins Verwaltungsvermögen scheidet für den Stadtrat aus und wurde auch von der Initiative nicht verlangt. Mit der Neuvermietung der Ladenlokale am Werdmühleplatz wird deshalb kein unüberlegtes Präjudiz geschaffen.

Zu Frage 11 («Ist es aus Sicht des Stadtrates nicht angebracht, für solche Mietverhältnisse andere als die von der Liegenschaftsverwaltung angestrebten 10-jährigen Mietverträge (5 Jahre fest plus Option auf weitere 5 Jahre) abzuschliessen und den Geschäftsmietern eine grössere Planungssicherheit zu geben?»):

Im Gegensatz zu unbefristeten Mietverträgen, bei denen die Mieterschaft grundsätzlich jederzeit mit einer Kündigung rechnen muss, bieten befristete Verträge der Mieterschaft während der festen Vertragsdauer eine höchstmögliche Planungssicherheit für ihre Investitionen. Die Höhe der Investitionen lässt sich jeweils bei der konkreten Vertragsdauer berücksichtigen. Ausserdem sieht die Liegenschaftsverwaltung jeweils eine Verlängerungsoption vor, von der die Mieterschaft keinen Gebrauch machen muss, wenn sie den Vertrag früher aufgeben möchte.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti