

Zürich,  
1. Dezember 2010

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Einzelinitiative von Harry Lütolf betreffend bessere Informationen über Häusersanierung in der Stadt Zürich, Ablehnung**

#### **1. Ausgangslage**

Am 24. April 2009 reichte Harry Lütolf dem Büro des Gemeinderates eine Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut ein:

Im Falle von Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen sollen Mieterinnen und Mieter in der Stadt Zürich bei der Stadtverwaltung nachfragen können, ob ihr Vermieter Förderbeiträge bzw. Subventionen - insbesondere für die energetische Sanierung der Liegenschaft - erhalten hat.

Begründung:

Vermieter können für bestimmte wertvermehrende Investitionen in ihrer Liegenschaften Förderbeiträge bzw. Subventionen der öffentlichen Hand in Anspruch nehmen. Das ist hauptsächlich bei energetischen Sanierungen der Fall. Solchermassen subventionierte wertvermehrende Investitionen dürfen sich nicht auf den Mietzins auswirken. Es gibt aber Fälle, wo dies trotzdem passiert und die Mieterschaft in rechtswidriger Weise für etwas bezahlen soll, was durch die öffentliche Hand subventioniert wurde. Um den Mieterinnen und Mietern den Gang zu den Schlichtungsbehörden oder gar dem Mietgericht zu ersparen, sollen sie bei einer zentralen Verwaltungsstelle rasch und unkompliziert Auskunft über gesprochene Förderbeiträge verlangen können.

Dies kann bei städtischen Subventionen (zum Beispiel Förderbeiträge aus dem Stromsparfonds des EWZ) ohne weiteres umgesetzt werden. Wurden auch Subventionen von anderen Gemeinwesen und Institutionen ausbezahlt (Energieförderprogramme des Bundes, etwa im Rahmen des Stabilisierungsprogramms 2009; Förderprogramm Energie des Kantons Zürich, etwa durch das EKZ: Umwelt-Förderprogramm; Förderbeiträge durch die Stiftung Klimarappen), ist deren Mitwirkung anzustreben. Die Stadt Zürich soll entsprechende Absprachen treffen.

Abschliessend sei darauf hinzuweisen, dass dieses Anliegen in den Städten Basel, Gossau und St. Gallen ohne grosse Umtriebe für die Verwaltungen bereits realisiert wurde.

Am 3. Juni 2009 beschloss der Gemeinderat die vorläufige Unterstützung dieser Einzelinitiative (GR-Beschluss Nr. 4466) und überwies sie gleichzeitig dem Stadtrat zur Rechtmässigkeitsprüfung sowie zum Bericht und Antrag. Der Stadtrat beauftragte in der Folge den (damaligen) Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements, die Rechtmässigkeit der Initiative zu prüfen und ihm zuhänden des Gemeinderates Bericht und Antrag über die Initiative zu unterbreiten.

Wird eine Einzelinitiative vom Gemeinderat vorläufig unterstützt, so hat der Stadtrat innert sechs Monaten seit diesem Beschluss über die Rechtmässigkeit der betreffenden Initiative zu entscheiden (§ 139 Abs. 3 i.V.m. § 128 Abs. 3 des Gesetzes über die politischen Rechte, GPR, LS 161). Hält der Stadtrat die Initiative für rechtmässig, erstattet er innert 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Jahren nach der vorläufigen Unterstützung Bericht und Antrag an den Gemeinderat (§ 128 Abs. 4 GPR i.V. m. § 139 Abs. 3 Satz 2 GPR und § 67 Abs. 2 der Verordnung über die politischen Rechte, VPR, LS 161.1).

Mit Beschluss vom 11. November 2009 (StRB Nr. 1478/2009) stellte der Stadtrat fest, dass die vorliegende Initiative sowohl in inhaltlicher als auch in formaler Hinsicht alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, weshalb nun dem Gemeinderat eine materielle Beschlussfassung beantragt wird.

## **2. Verfahrensablauf bei Einzelinitiativen in der Form der «allgemeinen Anregung»**

Die vorliegende Einzelinitiative wurde in der Form der «allgemeinen Anregung» eingereicht. Der Stadtrat hat gemäss dem seit 1. Januar 2010 in Kraft stehenden revidierten Gesetz über die politischen Rechte (LS 161; GPR) entweder innert der Frist von § 139a Abs. 3 GPR so gleich eine Umsetzungsvorlage, die dem Initiativbegehren entspricht, zu erarbeiten und diese Umsetzungsvorlage dem Gemeinderat mit dem Antrag, ihr zuzustimmen, zu unterbreiten (§ 139a Abs. 2 i.V.m. § 139b Abs. 1 lit. b GPR). Oder der Stadtrat stellt dem Gemeinderat innert gleicher Frist Antrag auf Ablehnung der allgemein anregenden Initiative, mit oder ohne Antrag auf Zustimmung zu einem gleichzeitig vorgelegten Gegenvorschlag. Dieser muss in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs gehalten sein (§ 139a Abs. 2 i.V.m. § 139b Abs. 1 lit. b und Abs. 2 GPR). Der ausschliesslich auf Volksabstimmungen über Volksinitiative und Gegenvorschlag bezogene Art. 30 Abs. 1 Satz 2 KV, wonach Initiative und Gegenvorschlag «die gleiche Rechtsform» haben müssen, gilt hier also nicht.

## **3. Bericht**

### **3.1 Inhalt und Zweck der Einzelinitiative**

Mit der Initiative möchte der Initiant bewirken, dass Mieterinnen und Mieter bei der Stadtverwaltung Auskunft über an ihre Vermieterschaft geleistete Förderbeiträge verlangen können, wenn ihnen eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen angekündigt wird. Für die Bekanntgabe «ausserstädtischer» Förderbeiträge (Kanton, Bund oder andere Institutionen) sollen laut Begründung entsprechende Absprachen getroffen werden. Zweck eines solchen Auskunftsrechts soll sein, dass dadurch den Mieterinnen und Mietern der Gang zur Schlichtungsbehörde oder gar Mietgericht erspart bleiben soll. Der Initiant weist in seiner Begründung zudem darauf hin, dass dieses Anliegen in anderen Städten (Gossau, St. Gallen und Basel) ohne grossen Verwaltungsaufwand realisiert worden sei.

### **3.2 Bekanntgabe von Subventionen Dritter (Bund, Kanton oder andere Organisationen)**

Der Initiant strebt nicht nur die Bekanntgabe städtischer Förderbeiträge, sondern auch von Subventionen Dritter (Bund, Kanton oder andere Organisationen) an. Dies soll durch entsprechende Absprachen ermöglicht werden.

Auf der Stufe von Bund und Kanton bestehen jedoch keine Rechtsgrundlagen für eine entsprechende Datenbekanntgabe. Ein Abkommen über eine derartige Datenweitergabe wäre damit nicht möglich (Art. 19 i.V.m. Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Datenschutz, DSG, SR 235.1; §16 Abs. 1 IDG).

Hinzu kommt, dass eine solche Regelung auch von der Koordination her kaum zu handhaben bzw. deren Umsetzung sehr schwierig wäre. Einerseits hat die Stadt Zürich keinerlei Möglichkeiten, Kanton, Bund oder andere Organisationen zum tätig werden in diesem Bereich zu verpflichten. Andererseits würden zusätzliche Unsicherheiten entstehen, wenn von gewissen Dritten die Informationen bezogen werden könnten, von anderen hingegen nicht. Ein Gang zur Schlichtungsbehörde könnte damit erst recht provoziert werden. Dies wäre kaum im Sinne des Initianten.

### **3.3 Bekanntgabe von städtischen Subventionen**

#### Beitragsobjekte

Auf der Ebene der Stadt kommen einzig Beiträge aus dem Stromsparfonds (AS 732.320) in Frage. Die einzelnen Beitragsobjekte sind in Art. 2 der Richtlinien zum Stromsparfonds geregelt (vgl. Richtlinien über die finanzielle Förderung von Massnahmen, die der rationellen Elektrizitätsverwendung sowie der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zum Zwecke der Stromerzeugung dienen, Gemeinderatsbeschluss vom 16. Juni 1999, AS 732.350).

Grundsätzlich dürfen Mehrleistungen der Vermieterinnen und Vermieter auf die Mieterschaft überwältigt werden (Art. 269a lit. b OR). Vorliegend würde jedoch nur an denjenigen Beiträgen

ein Auskunftsinteresse bestehen, welche als wertvermehrende Investition im Sinne des Mietrechts gelten. Was als Mehrleistung i.S.v. Art. 269a lit. b OR gilt, wird in Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) definiert.

In Bezug auf die von der Stadt Zürich ausgerichteten Förderbeiträge bedeutet dies, dass für die Mieterinnen und Mieter bei vier Objekten (Kühl- und Gefriergeräte, Wärmepumpen-Wäschetrockner, Sonnenkollektoren und Wärmepumpen) ein Auskunftsinteresse bestehen kann.

Bezüglich dieser Objekte wurde geprüft, wie gross der Unterschied bei der monatlichen Mietzinserhöhung wäre, wenn der Vermieter bei der Überwälzung seiner Kosten die erhaltenen Subvention aus dem Stromsparfonds anrechnen bzw. nicht anrechnen würde:

- a) Kühl- und Gefriergeräte: Unterschied etwa Fr. 2.50/Monat
- b) Wärmepumpen-Wäschetrockner: Unterschied etwa Fr. 1.50/Monat
- c) Sonnenkollektoren: Unterschied etwa Fr. 4.–/Monat
- d) Wärmepumpen: Unterschied zwischen Fr. 2.– und Fr. 15.–/Monat

Die Unterschiede fallen somit eher gering aus. Unabhängig davon profitieren die Mieterinnen und Mieter in der Regel selber von den energetischen Sanierungen durch geringere Strom- und Heizungskosten.

#### Auskunftsrecht

Der Initiant möchte mit dem Auskunftsrecht erreichen, dass den Mieterinnen und Mietern der Gang zur Schlichtungsbehörde oder gar zum Mietgericht erspart bleibt. Es ist jedoch fraglich, ob dies mit einem solchen Auskunftsrecht verhindert würde. Auch wenn die Mieterin oder der Mieter Auskunft über die aus dem Stromsparfonds gesprochenen Förderbeiträge erhält, ist nämlich noch lange nicht klar, wie viel die Vermieterin oder der Vermieter tatsächlich auf den Mietzins überwälzen dürfte. Die Rechnung ist kompliziert und abhängig von allen tatsächlich erhaltenen Beiträgen, d.h. auch aus nicht-städtischen Quellen des Vermieters. Unter Umständen konnte die Vermieterin oder der Vermieter auch noch zusätzlich Steuerabzüge geltend machen, welche auch noch berücksichtigt werden müssten. Solche Auskünfte wären jedoch aus Datenschutzgründen keinesfalls erhältlich.

Es ist zwar unbestritten, dass ein solches Auskunftsrecht für die Mieterschaft eine gewisse Transparenz schaffen würde. Eine Transparenz in einem so kleinen Bereich der insgesamt geförderten Tatbestände könnte den Gang zur Schlichtungsbehörde aber auch erst recht provozieren, was nicht im Sinne des Initianten sein dürfte.

Die tatsächliche Nachfrage hinsichtlich eines solchen Auskunftsrechts ist aufgrund der Erfahrungen in St. Gallen und in Gossau, wo ein solches Auskunftsrecht im Energiefondsreglement verankert ist, zudem in Frage gestellt. Gemäss Auskunft der zuständigen Abteilungen ist in beiden Städten bislang keine einzige Anfrage eingegangen. Die Gemeinden St. Gallen und Gossau können zudem nicht als direkter Vergleich herangezogen werden, da dort (im Gegensatz zu Zürich) auch Förderbeiträge für die in der Regel weitaus kostenintensiveren Gebäudehülle- und Wärmeeffizienzmassnahmen (z. B. Isolation, Fenstersanierung usw.) ausgerichtet werden. Solche Förderbeiträge gibt es in der Stadt Zürich nicht. Es geht in diesen Gemeinden damit um weit höhere Beiträge als in Zürich, dennoch wurde das Auskunftsrecht dort bisher nicht ausgeübt.

Betreffend Kühl- und Gefriergeräte kommt in der Stadt Zürich im Übrigen die «Vereinbarung über die Förderung des Einsatzes energieeffizienter Haushaltgeräte in der Stadt Zürich» zum Tragen. Diese hält fest, dass bezüglich dieser Geräte die Überwälzung der Investitionen auf die Mieterschaft ausgeschlossen ist. Es ist geplant, eine solche Vereinbarung auch betreffend Sonnenkollektoren und weitere Haushaltgeräte zu treffen. Solche Vereinbarungen wären für die Mieterinnen und Mieter transparenter als ein allgemeines Auskunftsrecht, da damit klar ersichtlich wäre, welcher Betrag die Vermieterin oder der Vermieter nicht über-

wälzen darf.

#### **4. Schlussfolgerung und Antrag**

Aus den oben genannten Erwägungen sind erhebliche Zweifel angebracht, ob die Forderung des Initianten den erstrebten Zweck erfüllen kann. Es wird deshalb beantragt, die Einzelinitiative abzulehnen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Die Einzelinitiative von Harry Lütolf betreffend bessere Informationen über Häuser-sanierungen in der Stadt Zürich wird abgelehnt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**