

Zürich, den 26. Januar 2000

DER STADTRAT VON ZÜRICH**an den Gemeinderat**

Sehr geehrter Herr Präsident
 Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. Juni 1999 reichten die Gemeinderäte Hansjörg Sörensen (FDP) und Ronald Schmid (FDP) folgende Motion GR Nr. 99/241 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen und Geschäftsräumen vom 6. September 1995 an die aktuellen Verhältnisse in der Stadt Zürich anzupassen.

1. Vermietung von Wohnungen
 - 1.1 Ziel ist eine gute soziale Durchmischung aller Altersklassen der Mieterschaft namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen.
 - 1.2 Der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten kann in Betracht gezogen werden.
 - 1.3 Bei mehreren annehmbaren Bewerbungen sind besonders folgende Kriterien zu berücksichtigen:
 - Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen
 - Unbescholtener Leumund
 Personen, die mit Kindern zusammenleben, geniessen den Vorrang.
 - 1.4 In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um zwei unterschreiten.
 - 1.5 Im freitragenden Wohnungsbau ist der zusätzliche Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit angemessen zu berücksichtigen.
 - 1.6 Unverändert
 - 1.7 Bei Vermietung von neu erstellten Wohnungen an ausländische Personengruppen soll ab 1999 deren Anteil pro Wohnhaus 25 Prozent nicht überschreiten.
 - 1.8 Bei Wiedervermietung von Wohnungen an ausländische Personengruppen soll deren Anteil pro Wohnhaus nach Möglichkeit 25 Prozent nicht überschreiten. In jedem Fall muss im subventionierten Wohnungsbau diese Beschränkung bis 2004 erreicht werden.
2. und 3. Unverändert

Begründung:

Die aktuellen Mieterstrukturen in den städtischen Liegenschaften sind zunehmend unbefriedigend. Besonders bei Liegenschaften, die eine ethnische Monokultur aufweisen, kann sich nachbarschaftlich sozialer Konfliktstoff aufbauen, der nur schwierig zu lösen ist. Mit der Verordnung vom 6. September 1995 wurde die soziale Durchmischung nicht erreicht. Das veränderte Verhältnis von Personenzahl zu Anzahl Zimmer soll ermöglichen, angemessen Rücksicht auf eine ältere Mieterschaft zu nehmen. Die Festsetzung der Anzahl ausländischer Personengruppen auf maximal 25 Prozent soll eine ausgewogene Durchmischung von Schweizern und Ausländern gewährleisten. Die Unterscheidung von Alt- und Neubauten soll die Durchführung der beschränkenden Massnahmen erleichtern.

Gemäss Art. 91 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates hat der Stadtrat innerhalb von 6 Monaten nach der Einreichung eine schriftliche Begründung abzugeben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt oder die Umwandlung in ein Postulat beantragt.

Mit der vorliegenden Motion wird die Änderung der vom Gemeinderat am 6. September 1995 beschlossenen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung verlangt. Aus formellen und inhaltlichen Gründen muss der Stadtrat das Begehren ablehnen. In wenigen Punkten ist er mit einer Anpassung einverstanden; diese können von der Bedeutung her in eine spätere Revision einfließen.

Verletzung übergeordneter Rechts

Mit der neuen Ziff. 1.8 der Vermietungsgrundsätze wird verlangt, dass bei der Wiedervermietung

- der Anteil an ausländischen Personen pro Haus nach Möglichkeit 25 Prozent nicht überschreitet;
- beim subventionierten Wohnungsbau der Anteil der ausländischen Personen bis 2004 zwingend auf 25 Prozent zu beschränken ist.

Die von den Motionären geforderte Ergänzung der Vermietungsrichtlinien bzw. die entsprechend formulierten Ausschreibungen neuer oder freigewordener Wohnungen stimmt mit dem Gehalt von Art. 8 Abs. 1 und 2 der Bundesverfassung (in Kraft ab 1. Januar 2000) nicht überein, wonach alle Menschen vor dem Gesetz gleich sind und eine Diskriminierung nach der Herkunft und der Rasse untersagt ist. Die vorgeschlagene Beschränkung lässt sich aber auch sachlich nicht begründen. Es geht bei ihr nicht um das gerechtfertigte Anliegen der guten sozialen Durchmischung, sondern um einen starren, auf einer willkürlichen Quote beruhenden Ausschluss von Personen anderer Herkunft oder Rasse. Die Stadt als öffentliches Gemeinwesen sollte das Gleichbehandlungsgebot auch bei ihrem privatrechtlichen Handeln beachten.

Ausserdem stellt die übergeordnete kantonale Wohnbauförderungsverordnung ausländische Personen mit Niederlassungsbewilligung Schweizern und Schweizerinnen gleich, verlangt aber andererseits die Niederlassungsbewilligung für den Bezug einer subventionierten Wohnung. Auch aus dieser Sicht wäre es fragwürdig, wenn die Stadt eigene Beschränkungen beim subventionierten Wohnungsbau für diese Personengruppe einführen würde.

Schliesslich wäre die bis 2004 durchzusetzende Quote im subventionierten Wohnungsbau nur durch Vertragsauflösungen realisierbar. Eine Kündigung wegen der Staatszugehörigkeit der Mieterinnen und Mieter würde jedoch dem Gleichbehandlungsprinzip widersprechen und vor den Bestimmungen des Obligationenrechts über den Kündigungsschutz (Art. 271ff.), welche sowohl für freitragende als auch subventionierte Wohnungen gelten, nicht standhalten. Eine solche Kündigung könnte zu Recht und erfolgreich angefochten werden.

Änderung der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung (Gemeinderatsbeschluss vom 6. September 1995)

Der Stadtrat hat sich unlängst bereits zur Vermietung von städtischen Wohnungen an ausländische Personen geäussert (Interpellation Schwyn GR Nr. 98/437, StRB Nr. 1078/1999).

Er nimmt deshalb unter Verzicht auf ausführliche Darlegungen nachstehend synoptisch Stellung zu den mit der Motion verlangten Änderungen und führt eine aus seiner Sicht mögliche Anpassung der Vermietungsgrundsätze auf.

| | | | |
|------------------------------------|--|--|---|
| | Bei der Vermietung von städtischen Wohnungen und Geschäftsräumen gelten nachstehende Grundsätze. Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlässen. | Streichen | Bisherige Formulierung belassen. <i>Der Hinweis auf zwingend zu beachtendes, ständig im Fluss befindliches übergeordnetes (Miet-)Recht und Wohnbauförderungserlasse ist zweckmässig.</i> |
| 1. Vermietung von Wohnungen | | | |
| 1.1 | Ziel ist eine gute soziale Durchmischung der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen. | Ziel ist eine gute soziale Durchmischung <u>aller Altersklassen</u> der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen. | Bisherige Formulierung belassen. Die zusätzliche Nennung der Altersklassen macht wenig Sinn, bringt doch nur eine verbesserte soziale Durchmischung die angestrebte Wirkung, unabhängig von den «Altersklassen». Letztere kann schwerlich überall erreicht werden. Wo gut situierte ältere Personen und junge Familien mit bescheidenerem Einkommen wohnen, ist zwar die soziale und die altersmässige Durchmischung erreicht, nicht aber die soziale Durchmischung aller Altersklassen. Wo aber neu ein Angebot mit grossen Familienwohnungen entsteht, fehlen Alterswohnungen, womit wiederum die altersmässige Durchmischung nicht erreicht wird. |
| 1.2 | Priorität erhält der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten und Über- oder Unterbelegung. | <u>Der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten kann in Betracht gezogen werden.</u> | Bisherige Formulierung belassen. - Mit der neuen Formulierung würden Tausche abschliessend geregelt und wären nur noch bei Umbauten möglich. - Ist eine Wohnung für eine Familie zu gross oder zu klein geworden, soll ein Tausch nach wie vor Priorität haben. Oberdies verlangen die übergeordneten Wohnbauförderungserlasse in bestimmten Fällen von Unterbelegung, dass ein Mietvertrag aufgelöst wird. Durch den Tausch erhöht sich der Bestand an subventionierten Wohnungen nicht. Auf jährlich etwa 900 Vermietungen entfallen rund 200 Tausche. |

| | | | |
|------------|---|--|--|
| <p>1.3</p> | <p>Bei mehreren in Betracht kommenden Bewerbungen sind unter anderen folgende Kriterien zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen; - Einbezug von Personen und Personengruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind; - Dringlichkeit eines Gesuches. <p>Personen, die mit Kindern zusammenleben, geniessen Vorrang.</p> | <p>Bei mehreren <u>annehmbaren</u> Bewerbungen sind <u>besonders</u> folgende Kriterien zu berücksichtigen:</p> <p>Unverändert</p> <p>Streichen</p> <p>Streichen</p> <p><u>Unbescholtener Leumund</u></p> <p>Personen, die mit Kindern zusammenleben, geniessen den Vorrang.</p> | <p><u>Bisherige Formulierung belassen.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein ersichtlicher Unterschied zwischen «in Betracht kommenden» und «annehmbaren» Bewerbungen. - Gemäss der auf 1. Januar 2000 geänderten Verordnung zum Strafregister können neu Auszüge beim Zentralregister in Bern (die kantonalen Strafregister werden aufgehoben) nur noch durch die betreffenden Personen gegen Gebühr eingeholt werden. Dadurch ergäbe sich für den Vermietungsentscheid eine unerwünschte Verzögerung. Ein unbescholtener Leumund bietet überdies keine Gewähr für ein gutes Verhalten als Mieterin und Mieter. Entscheidend ist aber, dass das Einverlangen eines Leumundberichts bei Vermietungen ganz unüblich wäre. - Benachteiligte Personen, Dringlichkeit: Hier beweist sich das soziale Engagement der Stadt, das aber anerkanntermassen im Rahmen der angestrebten guten sozialen Durchsichtung erfolgen muss (vgl. Ziff. 1.1 der Vermietungsgrundsätze). |
| <p>1.4</p> | <p>In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um 1 unterschreiten.</p> <p>Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt.</p> <p>Der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit kann angemessen berücksichtigt werden.</p> | <p>In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um <u>zwei</u> unterschreiten.</p> <p>Streichen</p> <p>Neue Ziff. 1.5: <u>Im freitragenden Wohnungsbau ist der zusätzliche Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit angemessen zu berücksichtigen.</u></p> | <p><u>Anpassung:</u> <u>«Unter Vorbehalt des kantonalen Rechts soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer üblicher Grosse in der Regel höchstens um zwei unterschreiten.</u></p> <p>Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt.</p> <p>Der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit kann angemessen berücksichtigt werden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bisherige Mindestpersonenzahl entspricht dem Familienwohnungsbau II (schwach subventioniert). Bei den subventionierten Wohnungen gelten zwingend die übergeordneten Belegungsvorschriften. Bei den nicht subventionierten Wohnungen kann der Spielraum jedoch etwas vergrössert werden. - Der bisherige Hinweis auf Alleinerziehende dient lediglich der (notigen) Klarstellung und entspricht auch den Wohnbauförderungsvorschriften. |

| | | | |
|-----|--|---|---|
| 1.5 | Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung. | Streichen | Bisherige Formulierung belassen. Zweitwohnungen sind in aller Regel nicht «Mittelpunkt der persönlichen Beziehungen» und daher auch nicht Steuersitz. |
| 1.6 | Für Beschäftigte der Stadt Zürich gelten die gleichen Grundsätze. | Unverändert | |
| 1.7 | | Neue Ziff. 1.7: <u>Bei Vermietung von neu erstellten Wohnungen an ausländische Personengruppen soll ab 1999 deren Anteil pro Wohnhaus 25 Prozent nicht überschreiten.</u> | Ablehnung der Ergänzung In der Praxis ist die Forderung bei der Erstvermietung in der Regel automatisch erfüllt. Aus grundsätzlichen Überlegungen soll sie aber nicht in die Vermietungsrichtlinien aufgenommen werden: - Die übergeordnete kantonale Wohnbauförderungsverordnung stellt ausländische Personen mit Niederlassungsbewilligung Schweizern und Schweizerinnen gleich. - Ausschlaggebend für eine gute soziale Durchmischung ist nicht die blosse Staatszugehörigkeit, sondern der Integrationsgrad der jeweiligen Personen. - Der Vermietungsgrundsatz einer guten sozialen Durchmischung gilt auch ohne den verlangten Zusatz. |
| 1.8 | | Neue Ziff. 1.8 <u>Bei Wiedervermietung von Wohnungen an ausländische Personengruppen soll deren Anteil pro Wohnhaus nach Möglichkeit 25 Prozent nicht überschreiten. In jedem Fall muss im subventionierten Wohnungsbau diese Beschränkung bis 2004 erreicht werden.</u> | Ablehnung der Ergänzung - Der örtlich überdurchschnittliche Anteil ausländischer Personen erklärt sich mit der fehlenden Bereitschaft von Schweizer/innen, ein Mietverhältnis einzugehen, weil z.B. das soziale Umfeld, die Immissionssituation oder die Grundrissqualität nicht ihren Ansprüchen genügen. Die Änderung der Vermietungsgrundsätze vermag hier keine Abhilfe zu schaffen. Vielmehr ist die Wohnqualität wirksam anzuhoben, z.B. durch Massnahmen im Rahmen des Projektes «Aufwertung von Stadtgebieten» und/oder eingreifende bauliche Vorkehrungen. - Die zwingende Durchsetzung bei den subventionierten Wohnungen bis 2004 liesse sich – wie eingangs erwähnt – wegen der kantonalen Wohnbauförderungserlasse sowie aus mietrechtlichen Gründen nicht realisieren. - Vgl. im Übrigen auch Begründung zu 1.7 |

| | | |
|--|--|-------------|
| 2. <i>Vermietung von Geschäftsräumen</i> | | |
| 2.1 | Bei der Vermietung von Geschäftsräumen wird Betrieben, die der Quartiersversorgung dienen, sowie gemeinnützigen oder kulturellen Institutionen angemessene Priorität eingeräumt. | Unverändert |
| 3. <i>Informations- und Anhörungsrecht</i> | | |
| 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 ¹⁾ über die Vermietung von Wohnungen in städtischen Wohnhäusern wird aufgehoben. | Unverändert |

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Josef Estermann

der Stadtschreiber

Martin Brunner