



Beschluss des Stadtrats

vom 4. Mai 2022

GR Nr. 2022/53

Nr. 358/2022

Schriftliche Anfrage von Përparim Avdili, Sabine Koch und 5 Mitunterzeichnenden betreffend Vergabe der Mietobjekte in der Wohnsiedlung Hornbach, Zahlen und Hintergründe zu den Bewerbungen, den Vergaben ohne Ausschreibungen, den Zuschlagskriterien und der sich daraus ergebenden Zusammensetzung der Mieterschaft sowie Haltung zur Subjektfinanzierung hinsichtlich der Zielerreichung der städtischen Wohnbauförderung

Am 9. Februar 2022 reichten Gemeinderat Përparim Avdili, Gemeinderätin Sabine Koch (beide FDP) und fünf Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/53, ein:

Am 5. Februar 2022 berichtet die NZZ über die Wohnsiedlung im Quartier Seefeld und darüber, dass der Öffentlichkeit bekannte Personen aber auch grundsätzlich überdurchschnittlich viele Akademikerinnen und Akademiker den Zuschlag für eines der Mietobjekte erhalten haben.

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

1. Wie viele Bewerbungen wurden insgesamt für eine Wohnung und einen Gewerberaum eingereicht? Bitte um Aufstellung der Anzahl Anmeldungen zur Besichtigung, Besichtigungen und der effektiven Bewerbungen jeweils in den verschiedenen Kategorien der Mieteinheit (Wohnung, Alterswohnung, Gewerbe etc.). Wie hoch war die Chance, eine Wohnung bzw. ein Gewerbeobjekt in der städtischen Siedlung Hornbach zu erhalten (mathematisch ausgedrückt)? Schätzt die Stadt diese Chance als fair ein?
2. Wieviel Wohnungen wurden vermietet, die von der öffentlichen Ausschreibung ausgenommen wurden, um sie Personen zu geben, die gemäss Antwort zu Frage 2 in der schriftlichen Anfrage Nr. 219/265 zu diesen Ausnahmegruppen gehören? Bitte um Aufstellung nach Ausnahmegruppen (z.B. soziale Härtefälle, studentisches Wohnen, Wohnungstausch).
3. Gemäss Antwort zu Frage 2 in der SchA Nr. 219/265 erfolgte die Erstvermietung auf Basis der VGV. Inwiefern wurden die Zuschlagskriterien gemäss Art. 25 Abs. 2 lit. a-f eingehalten? Inwiefern wurden die Vorgaben des städtischen Mietreglements überall eingehalten? Bitte um tabellarische Übersicht der Mietenden aufgeteilt in Einkommen und Belegungszahl nach Wohnungstyp und/oder Mietobjekt.
4. Nach welchen weiteren Kriterien wurde die Auswahl der Mietenden getroffen?
5. Wer und in welchem Rahmen hat über die Zusage der Mietobjekte entschieden?
6. Wir bitten um eine Erläuterung, inwiefern bei der Selektion von Mietern für Gewerbeflächen den in der Beantwortung der SchA 2019/164 definierten Kriterien (Frage 4) Rechnung getragen wurde? Es wurde damals festgehalten, dass «grundsätzlich an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen» vermietet werden soll. Wir bitten darum, dies einzeln für jede vermietete Gewerbefläche darzulegen und dies auch für allenfalls in den Wohnungen bestehendes Gewerbe zu erläutern.
7. Wie erklärt sich die Stadt als Vermieterin die einseitige Verteilung der Wohnungen und Gewerbeobjekte gemäss dem Zeitungsartikel?
8. Wie steht die Stadt zur wissenschaftlich belegten und durch den Artikel untermauerten Tatsache, dass die Subjektfinanzierung offensichtlich besser geeignet wäre, um die Ziele der städtischen Wohnbauförderung zu erreichen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:



2/5

Frage 1

Wie viele Bewerbungen wurden insgesamt für eine Wohnung und einen Gewerberaum eingereicht? Bitte um Aufstellung der Anzahl Anmeldungen zur Besichtigung, Besichtigungen und der effektiven Bewerbungen jeweils in den verschiedenen Kategorien der Mieteinheit (Wohnung, Alterswohnung, Gewerbe etc.). Wie hoch war die Chance, eine Wohnung bzw. ein Gewerbeobjekt in der städtischen Siedlung Hornbach zu erhalten (mathematisch ausgedrückt)? Schätzt die Stadt diese Chance als fair ein?

Die Wohnsiedlung Hornbach war die erste städtische Siedlung, bei der für die Erstvermietung das System der E-Vermietung angewendet wurde: Wohnungssuchende konnten sich für die Teilnahme an einer Wohnungsbesichtigung bewerben. Erfüllten sie gemäss ihren Angaben die Mietbedingungen, kam die Bewerbung in die Auswahl durch den Zufallsgenerator. Pro öffentlich ausgeschriebene Wohnung konnten sechs Interessentinnen oder Interessenten eine Wohnung besichtigen. Zusätzlich wurden 136 Personen zur Besichtigung eingeladen, die sich für die Teilnahme beworben hatten, sich aber nicht der Auswahl durch den Zufallsgenerator stellen mussten. Es handelte sich dabei um Personen mit dauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen sowie um über 75-Jährige. Insgesamt bewarben sich rund 12 000 Personen für die Teilnahme an einer Wohnungsbesichtigung, 766 Bewerbungen konnten zur Besichtigung zugelassen werden, eingereicht wurden schliesslich 509 Wohnungsbewerbungen.

Für diejenigen Interessentinnen und Interessenten, die eine Musterwohnung besichtigen konnten, lag die Chance, eine Wohnung mieten zu können, bei etwa eins zu sieben. Die Frage, ob dieses Verhältnis eine faire Chance darstellt, lässt sich nicht generell beantworten. Tatsache ist, dass die Nachfrage nach zahlbarem Wohnraum in der Stadt Zürich das Angebot deutlich übertrifft. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften unternehmen deshalb grosse Anstrengungen, mehr Wohnraum bereitzustellen.

Es wurden 23 Gewerbeobjekte ausgeschrieben, für die 73 Bewerbungen eingingen. Wegen der eher geringen Bewerbungszahl wurden die Flächen in zwei Durchgängen auf der Website LSZ, im Tagblatt für Stadt Zürich, auf homegate.ch, in der Quartierzeitung «Zürich Kreis 8», auf Facebook und auf ronorp.ch ausgeschrieben. Dazu kamen Massnahmen im Direct Marketing und Bannerwerbung an den Baugerüsten der Wohnsiedlung.

Frage 2

Wieviel Wohnungen wurden vermietet, die von der öffentlichen Ausschreibung ausgenommen wurden, um sie Personen zu geben, die gemäss Antwort zu Frage 2 in der schriftlichen Anfrage Nr. 219/265 zu diesen Ausnahmegruppen gehören? Bitte um Aufstellung nach Ausnahmegruppen (z. B. soziale Härtefälle, studentisches Wohnen, Wohnungstausch).

Liegenschaften Stadt Zürich vermietete 16 von 125 Wohnungen direkt. 11 dieser 16 Vermietungen betrafen interne Wohnungswechsel (Ersatzangebote an bisherige Mietparteien, die in eine kleinere Wohnung wechselten und so die Belegungsvorgaben wieder erfüllten), fünf Wohnungen wurden an die Fachorganisation AÖZ und an Personen vermietet, die vom Sozialdepartement (Dienstabteilung Soziale Dienste) als soziale Härtefälle eingestuft wurden.



3/5

Frage 3

Gemäss Antwort zu Frage 2 in der SchA Nr. 219/265 erfolgte die Erstvermietung auf Basis der VGV. Inwiefern wurden die Zuschlagskriterien gemäss Art. 25 Abs. 2 lit. a-f eingehalten? Inwiefern wurden die Vorgaben des städtischen Mietreglements überall eingehalten? Bitte um tabellarische Übersicht der Mietenden aufgeteilt in Einkommen und Belegungszahl nach Wohnungstyp und/oder Mietobjekt.

Die Einhaltung der Vorgaben gemäss «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen» (VGV, AS 846.100) betr. Wohnsitzpflicht, wirtschaftliche Verhältnisse (steuerbares Einkommen und Vermögen im Verhältnis zum Bruttomietzins) sowie Belegung bilden die Voraussetzung für die Vermietung einer städtischen Wohnung. Das galt auch für die Vermietung der Wohnungen in der Siedlung Hornbach. Insofern erübrigt sich eine tabellarische Übersicht. Angesichts des kleinen Samples (125 Wohnungen) liesse eine Kombination von Einkommen und Wohnungstyp zudem datenschutzrechtlich heikle Rückschlüsse auf einzelne Mietparteien zu.

Bei Wohnungen, die auf besondere Wohnformen ausgerichtet sind, lässt das «Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen» (Mietreglement, AS 846.101) Ausnahmen in Bezug auf die Belegung und die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie das Verfahren zu (Art. 4 Abs. 3 lit. d, Art. 12 Abs. 2 lit. d und Art. 35 Mietreglement). Die beiden Cluster-Wohnungen wurden entsprechend nicht via E-Vermietung, sondern separat (homegate.ch) ausgeschrieben. Sie konnten gemäss Konzept an eine Alters-WG und einen Verein vermietet werden, der betreutes Wohnen für Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung anbietet.

Frage 4

Nach welchen weiteren Kriterien wurde die Auswahl der Mietenden getroffen?

Die Mietenden mussten die Vorgaben der VGV betreffend Wohnsitzpflicht, Belegung und wirtschaftliche Verhältnisse erfüllen. Bei der Auswahl der Mietenden kamen die Vergabeprioritäten und Zuschlagkriterien gemäss Mietreglement (Art. 25 Abs. 2 lit. a–f) zur Anwendung.

Frage 5

Wer und in welchem Rahmen hat über die Zusage der Mietobjekte entschieden?

Über die Zusage der Mietobjekte gemäss Erstvermietungskonzept haben im Sechsaugen-Prinzip die folgenden für die Wohnsiedlung Hornbach zuständigen Personen entschieden: der Bewirtschafter, seine Teamleiterin und der Portfoliomanager.

Die Gewerbeflächen wurden vom zuständigen Immobilienbewirtschafter in Absprache mit der vorgesetzten Teamleiterin vermietet. Je nach Mietvertrag waren gemäss Kompetenzordnung zudem der Portfoliomanager, die Direktorin LSZ oder der Stadtrat involviert.

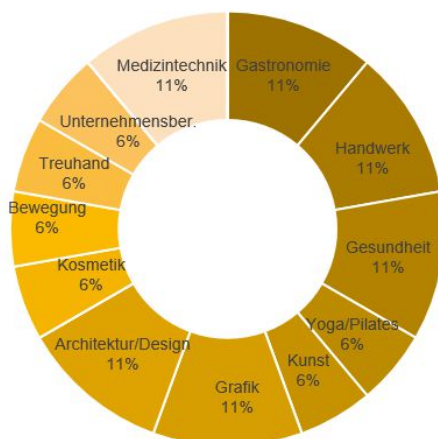


Frage 6

Wir bitten um eine Erläuterung, inwiefern bei der Selektion von Mietern für Gewerbeflächen den in der Beantwortung der SchA 2019/164 definierten Kriterien (Frage 4) Rechnung getragen wurde? Es wurde damals festgehalten, dass «grundsätzlich an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen» vermietet werden soll. Wir bitten darum, dies einzeln für jede vermietete Gewerbefläche darzulegen und dies auch für allenfalls in den Wohnungen bestehendes Gewerbe zu erläutern.

Gemäss der vom Gemeinderat verabschiedeten (noch nicht in Kraft gesetzten) «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen» (VGVG, Beilage zu GR Nr. 2018/250) sind förderungswürdige Kleingewerbebetriebe «Kleinst- oder Kleinunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt». Als ertragsschwach gelten förderungswürdige Kleingewerbebetriebe, «*bei denen im Verhältnis zu den einzusetzenden Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann*». Diese Kriterien konnten bei der Vermietung weitestgehend eingehalten werden. Wegen der eher bescheidenen Nachfrage nach Gewerberäumen in der Siedlung Hornbach, um Leerstände zu vermeiden und um eine gute Angebotsmischung zu erreichen, konnten nicht sämtliche Gewerbeflächen streng gemäss den Vorgaben der VGVG vermietet werden.

Da einzelne der 23 ausgeschriebenen Gewerbeobjekte mit anderen zusammengelegt wurden, schloss Liegenschaften Stadt Zürich schliesslich insgesamt 18 Mietverträge ab, die vielfältigen Branchen zugeordnet werden können. Erwähnenswert ist etwa die Vermietung eines Ladenlokals im Erdgeschoss, in dem eine gemeinnützige Organisation ein integriertes Kulturcafé betreibt.



Gewerbevermietung WS Hornbach: Anteil Branchen an der Gesamtzahl der Gewerbeobjekte

Angesichts der geringen Anzahl Mietparteien ist eine detaillierte Auflistung und Nennung der einzelnen Mietparteien in Kombination mit Ertragszahlen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.



5/5

Frage 7

Wie erklärt sich die Stadt als Vermieterin die einseitige Verteilung der Wohnungen und Gewerbeobjekte gemäss dem Zeitungsartikel?

Für die im erwähnten Zeitungsartikel behauptete und in der Fragestellung erwähnte angeblich «*einseitige Verteilung der Wohnungen und Gewerbeobjekte*» fehlt es an Belegen und die Zusammensetzung der Mieterschaft gemäss den voranstehenden Ausführungen vermittelt ein anderes Bild.

Frage 8

Wie steht die Stadt zur wissenschaftlich belegten und durch den Artikel untermauerten Tatsache, dass die Subjektfinanzierung offensichtlich besser geeignet wäre, um die Ziele der städtischen Wohnbauförderung zu erreichen?

Unter Subjektförderung oder Subjektfinanzierung werden finanzielle Zuschüsse an Personen verstanden mit dem Zweck, dass diese eine ihrem Bedarf entsprechende Wohnung zu Marktkonditionen mieten können. Mit Objektförderung oder Objektfinanzierung ist die angebotsseitige staatliche Förderung gemeint, die bewirkt, dass Wohnungen zu Mietzinsen vermietet werden können, die unterhalb der Marktmiete liegen.

Es liegen keine wissenschaftlich fundierten Erkenntnisse vor, mit denen die Behauptung untermauert werden könnte, dass eine reine Subjektförderung und damit ein Verzicht auf die Objektförderung für die Wohnbauförderung der Stadt Zürich besser geeignet wäre. Im erwähnten Artikel bleibt es bei Vermutungen.

Um die wohnpolitischen Ziele zu erreichen, für die in Politik und Bevölkerung der Stadt Zürich eine breite Akzeptanz besteht, wendet die Wohnbauförderung von Stadt und Kanton Zürich einen differenzierten Instrumentenmix an. Dieser verbindet die objektbezogene Förderung mit subjektbezogenen Elementen. Zu letzteren zählen die wirtschaftliche Sozialhilfe und die Zusatzleistungen zu AHV/IV. Die beiden Ansätze wirken somit ergänzend.

Eine Übersicht zu den Vorteilen der Objektförderung findet sich in der Antwort des Stadtrats auf die Schriftliche Anfrage GR Nr. 2014/73.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cucho-Curti