

Protokolleintrag vom 06.10.2010

2010/431

Dringliche Schriftliche Anfrage von Monika Erfigen (SVP), Christian Traber (CVP) und 28 Mitunterzeichnenden vom 06.10.2010:

Büro für Wohnbauförderung, Gewährleistung der Rechtsicherheit bei der Bewilligung von Mietzinsänderungen

Von Monika Erfigen (SVP), Christian Traber (CVP) und 28 Mitunterzeichnenden ist am 6. Oktober 2010 folgende Dringliche Schriftliche Anfrage eingereicht worden:

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 Mietzins erhöhungen 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 Zürich gefördert wurden, sondern auch weitere Mietobjekte wie Abstellplätze, Gewerberäume, 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 Hypothekarzins erhöhungen 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 gemeinnütziger Wohnbauträger aber auch aller Mieter zu beseitigen ist.

Die Mietzins erhöhung 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 Mietzins erhöhung.

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 und durch die gemeinnützigen Wohnbauträger und die Durchsetzung allfälliger Mietzins erhöhungen beeinträchtigt? Wenn ja, wie gedenkt er die Trennung 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 Mietzins erhöhungen 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?

Mitteilung an den Stadtrat