



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 127. Ratssitzung vom 8. Januar 2025

4153. 2024/105

**Postulat von Flurin Capaul (FDP) und Roger Suter (FDP) vom 13.03.2024:
Wohnungen unter der Verwaltung der IMMO, Verrechnung einer marktüblichen
Miete bei einem nicht-freiwilligen Ausscheiden aus dem städtischen Arbeits-
verhältnis**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Flurin Capaul (FDP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2952/2024): Auslöser der Diskussion war die Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) hinsichtlich der Stadtgärtnerei. Im Rahmen dieses Geschäfts stellten wir Fragen zum Areal. Besonders ein Haus fiel dabei auf. Es ist eine Herrschaftsvilla in einem idyllischen Park mit zwei Wohnungen. In diesen gelten laut Antwort nicht marktübliche Preise, da langjährige Mieter darin wohnen. Der Mietzins der einen Wohnung blieb gleich, während der andere wegen des Wegfalls des Dienstwohnungsstatuts steigen soll. Die Mieter werden also ungleich behandelt. Ausgerechnet die Wohnung des umstrittenen ehemaligen Rektors bleibt bei den marktüblichen Preisen. Auf Kosten des Steuerzahlers wird weiterhin ein bevorzugter Mietzins gelten, während jener der anderen Wohnung steigt. Das ist falsch. Niemand soll aus der Wohnung geworfen, aber auch nicht auf Kosten der Steuerzahler bevorzugt werden, wenn man unfreiwillig aus dem Arbeitsverhältnis ausgetreten ist. Diesen Missstand wollen wir beenden. Das Postulat fordert vom Stadtrat, aktiv zu werden.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Die Prüfung, die das Postulat verlangt, haben wir bereits durchgeführt. Das wurde in einer Schriftlichen Antwort vom 13. März 2023 ausgeführt. Hier bewegen wir uns im Rahmen des Mietrechts und dieses lässt zu Recht nur einen begrenzten Spielraum für Mieterhöhungen zu, besonders bei bestehenden Mietverhältnissen. Bei einer Aufhebung von Dienst- und Personalwohnungen wird zuerst geschaut, ob die Stadt Eigenbedarf hat. Wenn das nicht der Fall ist, wird mit der Mietpartei eine Vereinbarung abgeschlossen, der Status Dienst- und Personalwohnung aufgehoben und eine Anpassung des Mietzinses im Rahmen des Mietrechts vorgenommen. Wenn Eigenbedarf besteht, wird die Wohnung in ihrer Nutzung als Wohnung aufgelöst und für andere städtische Bedürfnisse genutzt. Die Differenz zwischen einem zumutbaren und einem markt-*



üblichen Mietzins wird als Mietzinsreserve ausgewiesen. Bei einer externen Neuvermietung wird der Mietzins auf das marktübliche Niveau angepasst. Neuvermietungen an Externe kommen bei den mittlerweile wenigen Wohnungen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) höchst selten vor. Aus diesen Gründen lehnt der Stadtrat das Postulat ab.

Weitere Wortmeldungen:

Jürg Rauser (Grüne): Aus diesem Postulat nehmen wir mit, dass die FDP die Marktmiete als Strafmittel einsetzt. Im übertragenen Sinn wird alles, was nicht der Marktmiete entspricht, als steuerfinanziert betrachtet. Die Grünen lehnen das Postulat entschieden ab. Das Arbeits- und Mietrecht werden unverständlicherweise vermischt. Bei unfreiwilliger Ausscheidung aus dem Arbeitsverhältnis wären von der Änderung der Wohnsituation auch Lebenspartner und Familie betroffen. Es muss bessere Lösungen geben.

Karen Hug (AL): Ein unfreiwilliges Ausscheiden aus dem städtischen Arbeitsverhältnis kann vieles bedeuten, so bspw. eine Kündigung wegen Umstrukturierung. Kündigungen sind nicht immer rechtens und können angefochten und zurückgezogen werden. Hier wird von einem Einzelfall gesprochen, aber das Postulat ist allgemein formuliert. Wieso sollen Personen, die gerade ihren Job verloren haben und mit weniger Geld auskommen müssen, zusätzlich eine Mietzinserhöhung erhalten? Die AL lehnt das Postulat ab.

Nicolas Cavalli (GLP): Die FDP hat auch das Postulat GR Nr. 2023/265 eingereicht, das die Themen vermischt. Zum einen wurde gefordert, dass diese IMMO-Wohnung zu Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) überführt wird, zum anderen soll sie zu Marktpreisen vermietet werden. Die GLP monierte, dass man über die Themen separat sprechen soll. Die entsprechende Textänderung wurde angenommen. Bei der jetzigen Forderung stört uns, dass es um einen Einzelfall geht. Das ist populistisch. Das Postulat lehnen wir ab.

Moritz Bögli (AL): Hier wird suggeriert, dass es in der Schweiz einen freien Wohnungsmarkt gäbe, von dem man die Preise übernehmen könne. Das ist nicht der Fall. Die Rendite von Wohnungen ist gesetzlich auf 3 Prozent festgelegt. Die Stadt soll die gegen Recht verstossenden Renditen nicht auch noch in ihren eigenen Wohnungen umsetzen.

Dr. Mathias Egloff (SP): Den Impuls des Postulats verstehe ich, aber man sollte darauf verzichten. Die SP spricht sich für die Kostenmiete aus. Die Marktmiete ist in diesem Fall nicht angemessen. Wenn, sollte es um die Aufhebung des Dienstverhältnisses für eine Dienstwohnung gehen, aber das wird nicht thematisiert. Das Postulat lehnen wir ab.

Flurin Capaul (FDP): Ihre Argumente finde ich peinlich. Sie verstehen unser Problem, aber wirklich etwas dagegen machen wollen sie nicht. Weder eine Textänderung noch ein Alternativvorschlag wird angebracht. Jobverluste wegen Umstrukturierungen gibt es praktisch nicht. Selbst die Kostenmiete wäre höher als das, was heute verlangt wird.



3 / 3

Karin Weyermann (Die Mitte): Die Fraktion lehnt das Postulat ab. Ganz verstanden haben wir die verschiedenen Argumente auch nach ernsthaftem Zuhören nicht. Den Punkt und die Problematik des Einzelfalls sehen wir ein und finden ebenfalls stossend, was passiert. Dass eine Person nach Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis in einer günstigen Wohnung bleiben kann, was wir anderen nicht können, ist befremdlich. Trotzdem ist es ein Einzelfall, darum muss nicht das ganze System über den Haufen geworfen werden. Die stadträtliche Ausführung war uns nicht ganz verständlich, aber einzelne Punkte zeigten, dass es scheinbar rechtlich nicht möglich sei, die Situation zu verändern.

Das Postulat wird mit 33 gegen 83 Stimmen (bei 1 Enthaltung) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat