

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. September 2017

757.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Urs Fehr, Walter Anken und 39 Mitunterzeichnenden betreffend Untervermietung einer städtischen Zweitwohnung an der Mühlegasse, Angaben zu den Kontrollen der Liegenschaftenverwaltung, zum Mietverhältnis der Mieterin und den erzielten Mehrerlösen sowie mögliche Konsequenzen für die Mieterin

Am 23. August 2017 reichten Gemeinderäte Urs Fehr und Walter Anken (beide SVP) und 39 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2017/270, ein:

In der NZZ vom 15. August wurde dem Leser mitgeteilt, dass eine städtische Angestellte ihre Zweitwohnung an der Mühlegasse 31 untervermietet hat und damit eine Mehrmiete von über 50 Prozent erzielt hat.

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

1. Wie konnten die Kontrollen der Liegenschaftenverwaltung dermassen versagen?
2. Wieso geht der Stadtrat davon aus, dass es sich hier um einen Einzelfall handelt? (Interview Artikel NZZ vom 18. August mit Stadtrat Daniel Leupi)
3. Wieso verzichtet die Liegenschaftenverwaltung auf den Einzug von diesem Mehrerlös durch Untermiete?
4. Wie hoch war der Mehrerlös durch Untermiete über die Jahre? Bitte Aufstellung pro Jahr und im Total angeben.
5. Ist es richtig, dass die städtische Angestellte nicht mit Konsequenzen rechnen muss? Falls ja, weshalb nicht?
6. Wie man dem Zeitungsartikel entnehmen kann, wohnt die städtische Angestellte in Hottingen. Ist sie dort Mieterin von einer städtischen Liegenschaft oder einer Genossenschaftswohnung? Wie hoch sind dort die Mietkosten?
7. Wie lange hat diese Mitarbeiterin an der Mühlegasse 31 gewohnt bzw. wann wurde der Mietvertrag abgeschlossen?
8. Wie lange wohnt die Mitarbeiterin in Hottingen bzw. seit wann ist diese Mitarbeiterin in Hottingen gemeldet?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass es sich entgegen der Annahme der Unterzeichnenden der Dringlichen Schriftlichen Anfrage und anders, als es im erwähnten Artikel suggeriert wurde, bei der ehemaligen Mieterin nicht um eine städtische Angestellte handelt.

Das Mietrecht lässt die Untermiete grundsätzlich zu, sofern der Vermieter seine Zustimmung gibt (Art. 262 Abs. 1 des Obligationenrechts [OR, SR 220]); die Voraussetzungen, unter denen die Zustimmung verweigert werden kann, sind in Art. 262 Abs. 2 OR definiert. Entsprechende Bestimmungen sind auch in den Mietverträgen der Liegenschaftenverwaltung enthalten. Diese beschränkt die Untermiete in der Regel auf höchstens ein Jahr.

Am 31. August 2017 bestanden, bei einem Gesamtbestand von rund 9200 Wohnungen, 321 bewilligte Untermietverträge für Wohnungen der Liegenschaftenverwaltung. Sie wurden für insgesamt 150 Wohnungen abgeschlossen. Die Zahl der Wohnungen ist kleiner als die Zahl der Verträge, weil bei Wohngemeinschaften je nach Zimmerzahl oft mehrere Untermietverträge abgeschlossen werden.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wie konnten die Kontrollen der Liegenschaftenverwaltung dermassen versagen?»):

Die geltende «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» (AS 846.100) schreibt u. a. vor, dass städtische Wohnungen nicht als Zweitwohnsitz vermietet werden dürfen. Sie beschränkt aber diese und weitere Vorgaben für nicht subventionierte Wohnungen auf den Zeitpunkt der Vermietung. Der Stadtrat hat hier Handlungsbedarf erkannt und dem Gemeinderat Ende 2014 eine Weisung betreffend Neuerlass der Vermietungsverordnung vorgelegt. Der

vorgesehene Neuerlass hat u. a. zum Ziel, die Beibehaltung des zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitzes während der ganzen Mietvertragsdauer durchzusetzen und Untervermietungen einzuschränken. Diese sollen nur noch zulässig sein, wenn der Haushalt als Ganzes die Vorgaben über die Belegung und den Wohnsitz einhält. Das Geschäft (GR Nr. 2014/407) wird zurzeit in der Spezialkommission Finanzdepartement beraten.

Im vorliegenden Fall legte die Mieterin den Untermietvertrag einige Tage nach Einzug der Untermieter der Liegenschaftenverwaltung zur Bewilligung vor. Diese teilte der Mieterin mit, dass sie den Untermietvertrag wegen der Höhe des Mietzinses für missbräuchlich halte und ihn deshalb nicht bewillige. In der Folge kündigte die Mieterin die Wohnung. Von früheren Untervermietungen oder davon, dass allfällige frühere Untermieter die Wohnung über die Plattform «Airbnb» weitervermietet haben sollen, hatte die Liegenschaftenverwaltung keine Kenntnis.

Die Liegenschaftenverwaltung bringt ihren Mieterinnen und Mietern grundsätzlich Vertrauen entgegen. Bei Untervermietungen ist sie darauf angewiesen, dass die Mietpartei ihr den entsprechenden Vertrag zur Genehmigung vorlegt. Andernfalls kann sie nur zufällig aufgrund von Meldungen von dritter Seite über allfällige nicht bewilligte Untervermietungen davon Kenntnis erlangen.

Zu Frage 2 («Wieso geht der Stadtrat davon aus, dass es sich hier um einen Einzelfall handelt? (Interview Artikel NZZ vom 18. August mit Stadtrat Daniel Leupi)»):

Der Stadtrat sieht keine Anzeichen dafür, dass unbewilligte Untervermietungen verbreitet sein könnten; insbesondere erhielt die Liegenschaftenverwaltung bisher, etwa von anderen Bewohnenden einer Liegenschaft oder aus der Nachbarschaft, nur wenige Hinweise auf mögliche Missbräuche.

Zu Frage 3 («Wieso verzichtet die Liegenschaftenverwaltung auf den Einzug von diesem Mehrerlös durch Untermiete?»):

Die Liegenschaftenverwaltung verzichtete auf den Einzug bzw. auf die Einforderung des Mehrerlöses, weil dieser bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens zwischen der Mieterin und den Untermietern der Liegenschaft Mühlegasse 31 war. In einem Vergleich wurde der Betrag festgelegt, den die Mieterin den Untermietern in der Folge zurückerstattete. Ein Einzug des Mehrerlöses stand deshalb für die Liegenschaftenverwaltung nicht mehr zur Diskussion.

Zu Frage 4 («Wie hoch war der Mehrerlös durch Untermiete über die Jahre? Bitte Aufstellung pro Jahr und im Total angeben.»):

Da die Liegenschaftenverwaltung noch nicht über detaillierte Informationen zu früheren Untervermietungen verfügt, lässt sich nicht sagen, wie hoch ein allfälliger Mehrerlös durch Untermiete war. Die Liegenschaftenverwaltung hat die ehemalige Mieterin jedoch aufgefordert, ihr über allfällige frühere Untervermietungen Auskunft zu geben. Je nach Ergebnis wird sie weitere Schritte unternehmen.

Zu Frage 5 («Ist es richtig, dass die städtische Angestellte nicht mit Konsequenzen rechnen muss? Falls ja, weshalb nicht?»):

Wie bereits einleitend festgehalten, handelt es sich bei der ehemaligen Mieterin nicht um eine städtische Angestellte. Falls mit der Frage Konsequenzen gemeint sind, die ihr Arbeitsverhältnis betreffen, gibt es dafür keine Handhabe, da die Stadt nicht Arbeitgeberin der ehemaligen Mieterin ist oder war. Falls finanzielle Konsequenzen gemeint sind, sei auf die Antworten zu den Fragen 3 und 4 (Einzug des Mehrerlöses) verwiesen.

Zu Frage 6 («Wie man dem Zeitungsartikel entnehmen kann, wohnt die städtische Angestellte in Hottingen. Ist sie dort Mieterin von einer städtischen Liegenschaft oder einer Genossenschaftswohnung? Wie hoch sind dort die Mietkosten?»):

Wie erwähnt handelt es sich bei der ehemaligen Mieterin nicht um eine städtische Angestellte. Die Wohnung in Hottingen ist keine städtische Wohnung und die Mieterin ist auch seit der Beendigung des Mietvertrags für die Liegenschaft Mühlegasse 31 nicht mehr Mieterin einer städtischen Wohnung. Der Stadtrat sieht keinen Anlass, Angaben über die aktuelle Vermieterin oder über die Mietkonditionen in Erfahrung zu bringen.

Zu Frage 7 («Wie lange hat diese Mitarbeiterin an der Mühlegasse 31 gewohnt bzw. wann wurde der Mietvertrag abgeschlossen?»):

Mietbeginn war der 1. April 2003, per 1. Juli 2017 wurde die Wohnung an der Mühlegasse 31 neu vermietet.

Zu Frage 8 («Wie lange wohnt die Mitarbeiterin in Hottingen bzw. seit wann ist diese Mitarbeiterin in Hottingen gemeldet?»):

Die ehemalige Mieterin, die, wie erwähnt, nicht bei der Stadt angestellt war oder ist, war bis zur Beendigung des Mietverhältnisses für die Wohnung an der Mühlegasse 31 während rund sechs Jahren in Hottingen angemeldet.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti