

Interpellation Nr. 104 (Januar 2007)

06.5394.01

betreffend ZLV, Verkauf der Liegenschaften Feldbergstrasse 1, 3 und 5 sowie darauffolgende Massenkündigungen durch die neuen Eigentümer Stamm & Co

Mit Medienmitteilung vom 15.12.2006 kündigt Frau Regierungsrätin Eva Herzog an, die Vermietungspraxis der ZLV näher durchleuchten zu wollen. Der Verkauf der Pensionskassenliegenschaften an der Feldbergstrasse 3 und 5 an Stamm & Co, Adrian Zoller, Hakan Yakin sowie Murat Yakin bildet den Auslöser für diese Untersuchung. In der Tat ist diese Immobilientransaktion alles andere als glücklich verlaufen, da zwei Dutzend langjährigen Mietparteien von den neuen Eigentümern gekündigt worden ist, obwohl die ZLV der Mieterschaft schriftlich versichert hatte, die neuen Eigentümer würden die bestehenden Mietverhältnisse übernehmen. Diese Wohnungen sind nur durch Eigenleistungen der Mieterinnen während all diesen Jahren instandgehalten worden. Die bisherige Eigentümerseite hat während all den Jahren praktisch nichts gemacht. Es ist bekannt, dass die ZLV den Unterhalt der Liegenschaften oft vernachlässigt. Bereits in einem anderen Fall (s. Interpellation Nr. 96 vom 8.12.2004) hat die ZLV aufgrund von nachholenden Sanierungen den Mieterinnen und Mietern der Bäumlhofstrasse 46-66, Magdenstrasse 11-17 und 21-25 sowie an der Wittlingerstrasse 136-150 massenweise gekündigt. Leider fehlt der ZLV der Vorbildcharakter, den eine staatliche Liegenschaftsverwaltung gegenüber anderen privaten Verwaltungen haben müsste.

Auf Grund dieser Vorkommnisse bittet die Interpellantin um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Handelt es sich um eine neue Strategie der ZLV, Liegenschaften, die massiv sanierungsbedürftig sind, zu verkaufen, um es den neuen Eigentümer zu überlassen, Massenkündigungen auszusprechen?
2. Welche Strategie beim Verkauf von PK-Liegenschaften verfolgt die ZLV generell? Welche Art von Liegenschaften stehen zum Verkauf? Instandgestellte? Nicht instandgestellte?
3. Welche Liegenschaften der Pensionskasse stehen im Rahmen der neuen Portfoliostrategie zum Verkauf? Beziehungsweise, wie viele Mieterinnen und Mieter müssen befürchten, dass ihnen gekündigt wird?
4. Aus welchem Grund bzw. nach welchen Kriterien wurden gerade die Liegenschaften an der Feldbergstrasse 1 bis 5 verkauft?
5. Nach welchen Kriterien wurden Käufer ausgesucht? Wieso wurde gerade die einfache Gesellschaft Feldbergstrasse (Stamm & Co, Zoller; Yakin und Yakin) ausgewählt?
6. Wieso hat die ZLV der Mieterschaft an der Feldbergstrasse mit Brief von Ende Oktober 2006 versichert, dass die neuen Eigentümer die Mietverhältnisse weiterführen würden?
7. Wieso hat die ZLV mit den neuen Eigentümern keine schriftliche Vereinbarung getroffen, wonach den Mieterinnen und Mietern nicht gekündigt werden dürfte?
8. Wird die ZLV mit den Käufern in Zukunft schriftliche Vereinbarungen treffen, beziehungsweise ihnen Liegenschaften nur mit der Auflage (unter Konventionalstrafe) verkaufen, es seien die bisherigen Mietverhältnisse weiterzuführen?
9. Hat die Pensionskasse eine Rendite aus diesen Liegenschaften an der Feldbergstrasse erzielt? Wenn ja, wie hoch liegt diese?
10. Wieso wurde kaum je in Wert erhaltende Massnahmen investiert?
11. Erzielen die neuen Eigentümer auf Grund des Kaufpreises und der bestehenden Mietzinsen eine angemessene bzw. eine nach mietrechtlichen Bestimmungen mögliche Rendite?
12. Gemäss der in VMWG Art. 11 erwähnten Kriterien (Lage, Grosse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode) und gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes müssen Vergleichsobjekte mit einbezogen werden, um die Orts- und Quartierüblichkeit festzustellen. In Anbetracht der Tatsachen, dass die Wohnungen einen einfachen Standard aufweisen (keine Geschirrwashmaschine, kein Dampfzug, kein Balkon), dass sie sich an einer in Bezug auf Lärm und Abgase problematischen Lage befinden (am verkehrsreichen Cityring und an der lärmigen Johanniterbrücke mit immissionsbeladenen Diesel- bzw. Gasbussen [keine Trolleybusse mehr]), dass der Zustand der Wohnungen schlecht ist (keine Wert erhaltenden

Investitionen, verschimmelte Waschküche, mehrere Wasserschäden) - ist der Regierungsrat nicht auch der Meinung, dass die bestehenden Mietzinsen angemessen sind?

13. Ist der Regierungsrat nicht auch der Meinung, dass es nichts Verwerfliches ist, wenn Staatsangestellte staatliche Liegenschaften bewohnen, zumal wenn sie dies schon seit Jahrzehnten tun und womöglich zu einer Zeit eingezogen sind, als noch Wohnsitzzwang für Staatsbeamte herrschte und sie noch nicht leitende Funktionen inne hatten, sondern einfache Staatsangestellte waren?

Patrizia Bernasconi