

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation der SP-Fraktion vom 7. Mai 2022 betreffend Leerkündigungen St.-Johannes-Strasse 23

Antwort des Stadtrats Nr. 2745 vom 28. Juni 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Mai 2022 hat die SP-Fraktion die Interpellation „Leerkündigungen St.-Johannes-Strasse 23“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang (Anhang 1) ersichtlich.

I Einleitende Bemerkungen

Gemäss § 1 Abs. 1 des Reglements über die Pensionskasse der Stadt Zug vom 9. Dezember 2014 (SRZ 177.1) ist die Pensionskasse der Stadt Zug eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die Treuepflicht verlangt vom Vorstand, bei seinem gesamten Handeln die umfassende, am Zweck der Pensionskasse orientierte Wahrung von deren Interessen. Die Liegenschaft St.-Johannes-Strasse 23 bildet einen Bestandteil des Anlagevermögens der Pensionskasse der Stadt Zug. Auf diesen treuhänderisch verwalteten Vermögen der Destinatäre hat sie eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Die Pensionskasse der Stadt Zug hat einen gesetzlichen Auftrag und verfolgt klar wirtschaftliche Zwecke.

Der Stadtrat hat die Interpellation dem Vorstand der Pensionskasse der Stadt Zug zur Beantwortung der Fragen zugestellt. Diese hat die Fragen freiwillig und transparent wie folgt beantwortet:

Die Pensionskasse der Stadt Zug hat am 5. April 2022 ihren Mieterinnen und Mietern der St.-Johannes-Strasse 23 mit einer Vorlaufzeit von einem Jahr die Wohnungen gekündigt (Anhang 2). Im gleichen Zuge wurde allen Mieterinnen und Mietern das Recht zum Wiedereinzug in ihre Wohnung mit einem Rabatt auf den neuen Mietzins zugesichert. Zusätzlich wurde ihnen das Recht eingeräumt, ihrerseits jeweils auf Ende eines Monats zu kündigen.

Mit der schriftlichen Kündigung wurde ein aktiver, individueller Dialog eröffnet:

- Die Mieterinnen und Mieter konnten - wahlweise telefonisch oder per Video-Chat - eine Sprechstunde nutzen, in der sie ihr Interesse an einem Wiederbezug «ihrer» oder einer anderen präferierten Wohnung im Hause anmelden und Fragen zur bevorstehenden Kündigung stellen konnten.
- Diese Möglichkeit wurde von 20 der 30 Mietparteien (teils wiederholt) genutzt. Die Gespräche dauerten jeweils zwischen 5 und 45 Minuten. Dabei konnten Lösungsansätze diskutiert und individuelle Anliegen aufgenommen sowie eine kleine Anzahl von Härtefällen identifiziert werden.

- Ein Feedback auf Fragen von allgemeinem Interesse erfolgte schriftlich an alle Mietparteien.

Diese Form der individuellen Betreuung wurde von Seiten der Mieterschaft grossmehrheitlich explizit gelobt und als sehr nützlich empfunden.

Die ersten Reaktionen auf die Leerkündigungen waren geprägt von viel Verständnis seitens der Mieterschaft. Zu Beginn lag eine einzige Negativmitteilung vor, welche direkt beim Stadtpräsidenten platziert wurde. In dieser wurde die Angst geäussert, den kommenden Mietzins nicht mehr bezahlen zu können. Der Mieterin wurde zugestanden, nach der Sanierung eine günstigere Wohnung in einem tieferen Stockwerk der Liegenschaft St.-Johannes Strasse 23 zu mieten. Es wurde somit eine einvernehmliche Lösung gefunden.

Am Freitag, 6. Mai 2022 schaltete sich der Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Zug (MV) mit einer Medienmitteilung ein (Anhang 3). Leider wurde diese Medienmitteilung des Mieterinnen- und Mieterverbandes des Kantons Zug nicht mit der Pensionskasse der Stadt Zug abgesprochen. Sie beinhaltete Falschaussagen insbesondere im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der vorgesehenen Ertüchtigungen wodurch die Mieterschaft gegen die Besitzerin der Liegenschaft, Pensionskasse der Stadt Zug, aufgewiegelt wurde. Nach dieser Mitteilung häuften sich die Beschwerden und es gingen in der Folge 21 Schlichtungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht des Kantons Zug ein. Die Pensionskasse der Stadt Zug suchte im Anschluss das Gespräch mit dem Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Zug. Ein erstes Gespräch fand am Montag, 16. Mai 2022 statt. Daraus resultierte einerseits eine gemeinsame Medienmitteilung (Anhang 4) und es wurde vereinbart, die Situation gemeinsam anzugehen und im gemeinsamen Dialog für die heutigen Mieterinnen und Mieter sozialverträgliche Lösungen zu erarbeiten.

So sind weitere Schritte geplant:

- Ein nächstes Treffen mit dem Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Zug, zwecks weiterer Abstimmung der gemeinsamen Kommunikation
- Eine gemeinsame Informationsveranstaltung für alle Mieterinnen und Mieter der St.-Johannes-Strasse 23 betr. aktueller Sachlage (Brand- und Erdbebengefahr etc.), Angebote der Pensionskasse der Stadt Zug etc.
- Einzelgespräche mit den Mieterinnen und Mietern

Bei der Mieterschaft an der St.-Johannes-Strasse handelt es sich um sehr langjährige Mietverhältnisse. Der Pensionskasse der Stadt Zug war es von Anfang an ein Anliegen, ihren Mieterinnen und Mietern bei Fragen und Unsicherheiten kompetente und verlässliche Ansprechpartner zu bieten. So konnten sie sich direkt an die Liegenschaftenverwaltung Regimo AG oder auch an die Pensionskasse der Stadt Zug wenden. Die Regimo Zug bietet für die Mieterschaft nach Möglichkeit alternative Wohnungen während der neunmonatigen Umbauzeit an. Zudem garantiert die Pensionskasse der Stadt Zug allen Mieterinnen und Mietern (mit unbefristeten Mietverträgen) die Möglichkeit der Rückkehr in die eigene Wohnung zu vergünstigten Konditionen. Zusätzlich wird die finanzielle Tragbarkeit der Miete individuell geprüft. Die Rückmeldungen laufen zurzeit noch und werden danach ausgewertet. Für jene Mieterinnen und Mieter, welche die Mietpreise künftig nicht mehr bezahlen können, werden individuelle Lösungen gesucht. Die Rückmeldungen werden auch dazu genutzt, finanziell tragbare Angebote für die Umbauzeit von neun Monaten zu suchen.

Die Pensionskasse der Stadt Zug hat bereits bei vergangenen Bauprojekten bewiesen, dass ihr die Sozialverträglichkeit wichtig ist und wenn immer möglich, auf eine Leerkündigung verzichtet. So ist dies beispielsweise bei der Sanierung des Laubenhofes geschehen. Diese Liegenschaft wurde in zwei Etappen umgebaut. Selbstverständlich wurde ein solches Vorgehen auch für die St.-Johannes-Strasse 23 eingehend geprüft. Leider war in diesem Fall eine Etappierung nicht möglich (siehe Detailantwort bei Frage 2).

Die Wohnungen wurden wie oben erwähnt mit einer Vorlaufzeit von einem Jahr gekündigt. Dies ist eine normale Fristansetzung, wie sie auch andere Pensionskassen oder Grundeigentümer anwenden.

II Beantwortung der Fragen

Frage 1

Wird den heutigen Mieter/innen garantiert, dass sie zurück in «ihre» Wohnungen können?

Antwort

Ja, die Pensionskasse der Stadt Zug hat den heutigen Mietern garantiert, dass sie nach der Erneuerung wieder in «ihre» Wohnungen zu vergünstigten Konditionen zurückkehren können.

Frage 2

Wie wird das Leerkündigen genau begründet?

Antwort

Die Pensionskasse der Stadt Zug hat über Jahre hinweg bei einem Auszug einer Mieterschaft aus der St.-Johannes-Strasse 23 die jeweilige Wohnung saniert und neuvermietet. Da die Mieterinnen und Mieter jedoch durchschnittlich ca. 25 Jahre im Haus verweilen, konnten mit dieser Vorgehensweise in den vergangenen Jahren nur wenige Wohnungen teilsaniert werden. Das Gebäude ist bereits 54 Jahre alt. Dies hat die Pensionskasse der Stadt Zug dazu bewogen, eine Überprüfung des Gesamtzustandes zu machen und zu klären, ob sie den Weg der Einzelsanierungen weitergehen kann. Dafür hat sie für die unabhängige Beurteilung/Analyse spezielle Fachexperten beigezogen.

Diese Beurteilung schloss die Gebäudestatik (Erbebensicherheit und Windlasten) bzw. eine eingehende Gebäudeanalyse mit ein. Liegt ein solches Gutachten erst einmal vor, so sind die Gebäudeeigener verpflichtet zu handeln und die Mängel zu beheben. Das vorliegende Gutachten zeigt auf, dass die Pensionskasse der Stadt Zug dringend handeln und eine umfassende Sanierung des Gebäudes bezüglich der Statik und in Folge auch des Brandschutzes vornehmen muss. So wurde festgestellt, dass bei dem doch schon 54jährigen Gebäude elementare Normen wie Erbebensicherheit, Windlast und auch Brandschutz nicht eingehalten werden und dieses deshalb komplett zu sanieren ist. Dazu müssen unter anderem an den Tragwänden Stahllamellen – durchgehend über sechs bis sieben Stockwerke – eingebaut werden, sämtliche Hausinstallationen (Lüftung, Abwasser, Frischwasser, Elektro) müssen komplett ersetzt werden, da sie ihre Lebensdauer bereits überschritten haben und nicht mehr repariert werden können. Auch im Bereich der Fluchtwege sind bauliche Massnahmen unabdingbar (heute sind z.B. brennbare Bodenbeläge vorhanden).

Die Pensionskasse der Stadt Zug hat explizit geprüft ob eine Strangsanierung in zwei Etappen (Ost-, Weststrang) möglich wäre. Da aber nur ein Treppenhaus, welches im bewohnten Zustand als einziger Fluchtweg dient und zudem auch nur ein Elektrosteigstrang aufweist, zur Verfügung steht, ist dies schlicht nicht möglich. Für bewohnte Wohnungen ist jederzeit ein permanent einwandfreier Fluchtweg zu gewährleisten. Hinzu kommt, dass die Bewohnenden während einer derart tiefgreifenden Sanierung lediglich eine partielle provisorische Stromversorgung hätten und zudem über eine längere Dauer sehr hohen Lärmimmissionen (z.B. für Bohrungen durch Betondecken und Aufstocken der Betonwände für den Einbau der Stahllamellen) ausgesetzt wären. Eine tief greifende Sanierung des Gebäudes ist somit unumgänglich. Eine Etappierung ist aus technischen Gründen nicht möglich. Eine Leerkündigung ist zweckmässig, sinnvoll und in vergleichbaren Fällen üblich. Denn mit der Sanierung sind über Monate Begleiterscheinungen verbunden, welche die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner tangieren würde und unzumutbar wie auch unzulässig wären. Aus all diesen Gründen entschloss sich die Pensionskasse der Stadt Zug zu dem besagten Vorgehen.

Frage 3

Wie lange müssen die Mieter/innen ihre Wohnungen verlassen und welche Massnahmen wurden oder werden ergriffen um die Mieter/innen zu unterstützen in dieser Zeit?

Antwort

Die Mietenden müssen die Wohnungen für ca. neun Monate verlassen. Die Pensionskasse der Stadt Zug bietet in Zusammenarbeit mit der Regimo Zug, der Abteilung Immobilien der Stadt Zug und den Alterszentren Zug den Mieterinnen und Mietern prioritär Übergangslösungen in bestehenden anderen Liegenschaften bei Mietwechseln an.

Gemäss heutigem Wissensstand wollen ca. die Hälfte aller Mieterinnen und Mieter zurück in ihre Wohnungen. Mit ihnen werden Übergangslösungen gesucht. Die Pensionskasse der Stadt Zug ist zuversichtlich, diese Lösungen gemeinsam mit der Mieterschaft zu finden.

Frage 4

Wurden Varianten geprüft, dass diese Zeit auf wenige Wochen verkürzt werden kann?

- a) Falls ja, welche Varianten?
- b) Falls nein; wieso nicht?

Antwort

Beim vorliegenden Bauprojekt, handelt es sich um eine umfassende Sanierung. Eine Etappierung wurde seriös geprüft und dazu Fachleute beigezogen. Diese haben – wie schon oben erwähnt – ihre unabhängige Expertise eingereicht. Leider ist die Sanierung nur in einer Etappierung möglich, was zu diesen Leerkündigungen führt. Dazu sind auch gesetzliche und fachliche Auflagen zu erfüllen, insbesondere die SIA- und VKF-Normen. Die SIA-Normen bilden die rechtsgültigen Grundlagen für sämtliche Planende und Baugewerke, die VKF-Normen sind die schweizweit rechtsgültigen Brandschutzvorschriften. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde geprüft, wie die Sanierung möglichst effizient und rasch umgesetzt werden kann und ein Wiedereinzug möglichst rasch erfolgen kann. Dies vor allem auch im Hinblick darauf, dass viele Mieterinnen und Mieter wieder zurück in ihre Wohnungen möchten (Aktuell rund 50 %; das heisst 15 Mieterinnen und Mieter möchten – gemäss heutigem Wissensstand - zurück in ihre Wohnung). Die notwendigen neun Monate entsprechen bereits einem sehr stark optimierten Terminprogramm für die umfassende Sanierung. Erschwerend kommt hinzu,

dass sich aktuell die Lieferzeiten von Baumaterialien sehr volatil verhalten. Zusammenfassend ist somit eine Frist von neun Monaten als realistisch zu betrachten, eine weitere Kürzung ist nicht realistisch.

Frage 5

Wie hoch sind die prozentualen Aufschläge auf die heutige Nettomiete für bestehende Mieter/innen nach der Renovation und liegen die Mieten unter den Richtwerten gemäss der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau?

Antwort

Die St.-Johannes-Strasse 23 befindet sich in einer ordentlichen Wohnzone und nicht in einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau. So hat die Pensionskasse der Stadt Zug keinen «Bonus» für den preisgünstigen Wohnungsbau (beispielsweise höhere Ausnutzungsziffer) erhalten. Vielmehr lagen diese Wohnungen im Zeitpunkt des Baus in den Sechziger Jahren als Wohnungen in einem mittleren Preissegment. Sie wurden erst mit der Zeit sehr günstig, weil die Pensionskasse der Stadt Zug die Mieten nie hochgesetzt hat. Auf diese Weise dürfte es einigen langjährigen Mieterinnen und Mietern auch gelungen sein, gewisse finanzielle Reserven anzuäufnen. Angesichts der nun nötigen Investitionen in die Liegenschaft von mehreren Millionen Franken und den Rahmenbedingungen, wonach die wirtschaftlichen Interessen der Destinatärinnen und Destinatäre der Pensionskasse der Stadt Zug zu wahren sind, ist eine angemessene Erhöhung der heute zum Teil äusserst günstigen Mietzinsen unumgänglich.

Auf den 15 Stockwerken befinden sich je 15 3.5 Zimmer-Wohnungen (ostseitig) und 15 4.5 Zimmer-Wohnungen (nur zwei Typen).

Die heutigen teilweise sehr tiefen Mietwerte basieren ausschliesslich auf langjährigen Mietverhältnissen, bei welchen über Jahrzehnte keine Preisaufschläge erhoben wurden.

So variiert der Mietzins für eine 3.5 Zimmer-Wohnung zwischen CHF 931.00 und CHF 2'080.00; respektive kostet im Durchschnitt CHF 1'343.00. (Netto)

Der Mietzins für eine 4.5 Zimmer-Wohnung variiert zwischen CHF 1'001.00 und CHF 2'253.00; respektive kostet im Durchschnitt CHF 1'280.00. (Netto)

Aus Gründen des Datenschutzes können die einzelnen Mieten nicht bekannt gegeben werden.

Nach der Sanierung werden diese Mietpreise für bisherige Mieterinnen und Mieter angepasst und werden neu für 3.5 Zimmer-Wohnungen zwischen CHF 1'750.00 und CHF 2'185.00 zu liegen kommen. Im Durchschnitt wird eine 3.5 Zimmer-Wohnung für CHF 1'985.00 vermietet.

Die 4.5 Zimmer-Wohnungen werden den bisherigen Mieterinnen und Mietern zu Preisen zwischen CHF 1'911.00 und CHF 2'378.00 angeboten. Im Durchschnitt wird eine 4.5 Zimmer-Wohnung CHF 2'166.00 kosten.

Frage 6

Wie hoch sind die prozentualen Aufschläge auf die heutige Nettomiete für neue Mieter/innen nach der Renovation und liegen die Mieten unter den Richtwerten gemäss der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau?

Antwort

Die Mieten für Neumieterinnen und –mieter werden sich für eine 3.5 Zimmer-Wohnung zwischen CHF 2'150.00 und CHF 2'585.00 bewegen. Im Durchschnitt wird eine 3.5 Zimmer-Wohnung neu für CHF 2'385.00 vermietet.

Die Mieten für die 4.5 Zimmer-Wohnungen werden zwischen CHF 2'311.00 und CHF 2'778.00 zu stehen kommen. Im Durchschnitt wird eine 4.5 Zimmer-Wohnung neu für CHF 2'566.00 vermietet.

Gesamthaft entspricht dies einer Mietzinserhöhung von ca. 58 Prozent. Damit kommen die Mieten nach der Erneuerung (mit neuem Bad, Küche, Böden, Waschtürme, verbesserter Sicherheit, mehr Komfort etc.) ganz klar wiederum im mittleren Preissegment zu liegen (Quelle: Wüest und Partner).

Die Richtlinien gemäss Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau kommen nicht zur Anwendung (vgl. Antwort zu Frage 5).

III Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 28. Juni 2022

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- BEI1: Vorstoss vom 7. Mai 2022
- BEI2: Kündigungsschreiben an die Mieterschaft der St. Johannes-Strasse 23
- BEI3: Artikel der Luzerner Zeitung infolge Medienmitteilung des Mieterinnen- und Mieterverbandes des Kantons Zug vom 6. Mai 2022
- BEI4: Gemeinsame Medienmitteilung mit dem Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Zug vom 31. Mai 2022

Die Vorlage wurde vom Präsidiatdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtpräsident Dr. Karl Kobelt, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 90 10.