

Antrag der Redaktionskommission

vom 15.12.2017

<p>Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100)</p> <p>vom</p> <p><i>Der Gemeinderat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 41 lit. I der Gemeindeordnung,</p> <p>nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 17. Dezember 2014</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	001	<p>AS 846.100</p> <p>Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV)</p> <p>vom ...</p> <p><i>Der Gemeinderat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 41 lit. I GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 17. Dezember 2014²,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>
	002	
<p>Zweck- und Geltungsbereich</p> <p>Art. 1 ¹ Die städtischen Wohnungen leisten einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadt und ihrer Quartiere. Durch eine gute Belegung soll der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum Rechnung getragen und der Wohnflächenverbrauch pro Person begrenzt werden.</p>	003	<p>Zweck- und Geltungsbereich</p> <p>Art. 1 ¹ Die städtischen Wohnungen leisten einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadt und ihrer Quartiere. Durch eine gute Belegung soll der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum Rechnung getragen und der Wohnflächenverbrauch pro Person begrenzt werden.</p>
<p>² Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung für städtische Wohnungen, die zur Kostenmiete vermietet werden. Die Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Mietreglement.</p>	004	<p>² Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung für städtische Wohnungen, die zur Kostenmiete vermietet werden. Die Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Mietreglement.</p>

¹ **AS 101.100**

² **Begründung siehe STRB Nr. 1074 vom 17. Dezember 2014.**

	³ Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen, insbesondere für Wohnungen, die durch Stadt, Kanton oder Bund subventioniert sind.	005		³ Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen, insbesondere für Wohnungen, die durch Stadt, Kanton oder Bund subventioniert sind.
		006		
Grundsätze der Vermietung	Art. 2 ¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.	007	Grundsätze der Vermietung	Art. 2 ¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.
	² Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.	008		² Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.
	³ Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.	009		³ Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.
		010		
Wohnungsbelegung	Art. 3 ¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.	011	Wohnungsbelegung	Art. 3 ¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
	² Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.	012		² Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.
	³ Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung als unterbelegt.	013		³ Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung als unterbelegt.
		014		
Wirtschaftliche Verhältnisse	Art. 4 ¹ Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.	015	Wirtschaftliche Verhältnisse	Art. 4 ¹ Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

	² Massgebend sind der Bruttomietzins und das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltvermögens, das 200 000 Franken übersteigt, wird dem Einkommen zugerechnet.	016		² Massgebend sind der Bruttomietzins und das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltvermögens, das 200 000 Franken übersteigt, wird dem Einkommen zugerechnet.
	³ Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.	017		³ Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.
		018		
Verletzung der Vermietungsvorschriften	Art. 5 ¹ Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 ist ein Wohnungswechsel erforderlich. Das Mietreglement setzt dafür eine Frist fest.	019	Verletzung der Vermietungsvorschriften	Art. 5 ¹ Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 ist ein Wohnungswechsel erforderlich. Das Mietreglement setzt dafür eine Frist fest.
	² Die Stadt macht bei Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung.	020		² Die Stadt macht bei Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung.
		021		
Einkommensentwicklung	Art. 6 ¹ Der Stadtrat setzt die Verordnung so um, dass der Anteil Wohnungen, bei denen das massgebende Haushaltseinkommen (Art. 4 Abs. 2) Fr. 70 000 überschreitet und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt, höchstens 15 Prozent beträgt.	022	Einkommensentwicklung	Art. 6 ¹ Der Stadtrat setzt die Verordnung so um, dass der Anteil Wohnungen, bei denen das massgebende Haushaltseinkommen gemäss Art. 4 Abs. 2 über 70 000 Franken liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt, höchstens 15 Prozent beträgt.
	² Soweit zur Einhaltung der 15%-Grenze erforderlich, kann von den betreffenden Haushalten ein Wohnungswechsel verlangt werden.	023		² Soweit zur Einhaltung der 15%-Grenze erforderlich, kann von den betreffenden Haushalten ein Wohnungswechsel verlangt werden.
	³ Wird ein Wohnungswechsel verlangt, macht die Stadt nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin	024		³ Wird ein Wohnungswechsel verlangt, macht die Stadt nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin

	oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung. Bei Haushaltseinkommen über 230 000 Franken kann das Mietverhältnis ohne Ersatzangebot gekündigt werden.		oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung. Bei einem massgebenden Haushaltseinkommen über 230 000 Franken kann das Mietverhältnis ohne Ersatzangebot gekündigt werden.
		025	
Untermiete	Art. 7 ¹ Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig. Ab Einzug der Untermieterinnen und Untermieter gelten die Bestimmungen der Vermietungsverordnung für den Haushalt als Ganzes.	026	Untermiete Art. 7 ¹ Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig. Ab Einzug der Untermieterinnen und Untermieter gelten die Bestimmungen der Vermietungsverordnung für den Haushalt als Ganzes.
	² Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat. Sie hat keine Belegungs-, Wohnsitz- und Einkommensvorgaben zu erfüllen.	027	² Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat. Sie hat keine Belegungs-, Wohnsitz- und Einkommensvorgaben zu erfüllen.
		028	
Auskunftspflicht und Kontrolle	Art. 8 ¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen.	029	Auskunftspflicht und Kontrolle Art. 8 ¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen.
	² Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird regelmässig (mindestens alle zwei Jahre) von Amtes wegen überprüft.	030	² Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird mindestens alle zwei Jahre von Amtes wegen überprüft.
	³ Beim Personenmeldeamt und beim Steueramt sowie anderen zuständigen Stellen können die für den Vollzug erforderlichen Daten eingeholt werden.	031	³ Beim Personenmeldeamt und beim Steueramt sowie bei anderen zuständigen Stellen können die für den Vollzug erforderlichen Daten eingeholt werden.
	⁴ Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stadt das Mietverhältnis auf den nächstzulässigen Termin kündigen.	032	⁴ Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stadt das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin kündigen.

		033	
Informations- und Anhörungsrechte	Art. 9 Mieterinnen und Mieter sowie ihre gewählten Vertretungen können in ihre Liegenschaftsrechnung und die Berechnung der Mietzinse Einsicht nehmen. Sie werden bei wichtigen baulichen Veränderungen und Umgebungsgestaltungen sowie bei Änderung der Hausordnung angehört.	034	Informations- und Anhörungsrechte Art. 9 Mieterinnen und Mieter sowie ihre gewählten Vertretungen können in ihre Liegenschaftsrechnung und die Berechnung der Mietzinse Einsicht nehmen. Sie werden bei wichtigen baulichen Veränderungen und Umgebungsgestaltungen sowie bei Änderung der Hausordnung angehört.
		035	
Berichterstattung	Art. 10 Die Stadt veröffentlicht alle zwei Jahre eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 6 Abs. 1.	036	Berichterstattung Art. 10 Die Stadt veröffentlicht alle zwei Jahre eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 6 Abs. 1.
		037	
Teuerung	Art. 11 Die in der Verordnung genannten Frankenbeträge können durch den Stadtrat der Teuerungsentwicklung angepasst werden.	038	Teuerung Art. 11 Die in der Verordnung genannten Beträge können durch den Stadtrat der Teuerungsentwicklung angepasst werden.
		039	
Einführung	Art. 12 Für Mietverhältnisse, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung nach fünf Jahren. Der Stadtrat erlässt die erforderlichen Bestimmungen für die Einführung der Vermietungsregelung.	040	Einführung Art. 12 Für Mietverhältnisse, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung nach fünf Jahren. Der Stadtrat erlässt die erforderlichen Bestimmungen für die Einführung der Vermietungsregelung.
		041	
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 13 Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 (AS 846.100) wird aufgehoben.	042	Aufhebung bisherigen Rechts Art. 13 Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 wird aufgehoben.
		043	

Inkrafttreten Art. 14 Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft.	044	Inkrafttreten Art. 14 Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.
	045	
	046	<p style="text-align: right;"> Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Eva Hirsiger (Grüne), Patrick Hadi Huber (SP), Guy Krayenbühl (GLP), Mario Mariani (CVP), Derek Richter (SVP), Claudia Simon (FDP) Abwesend: Eduard Guggenheim (AL) </p> <p style="text-align: right;"> Für die Redaktionskommission Präsident Mark Richli (SP) Sekretärin Marion Engeler </p>