

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 154. Ratssitzung vom 17. Mai 2017**

### **2922. 2016/453**

**Weisung vom 21.12.2016:**

**Liegenschaftenverwaltung, Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich», Umsetzung betreffend Wohnungen, Genehmigung Ausnahmeliste und Erlass Kostenmieteverordnung**

Antrag des Stadtrats

1. Die Liste «Spezielle Wohnobjekte» gemäss Ziff. 3.2 der Erwägungen wird genehmigt.
2. Es wird eine Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen (VKW, AS ...) gemäss Beilage (Entwurf des Finanzdepartements vom 9. Dezember 2016) erlassen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei künftigen Liegenschaftsmutationen, die im Rahmen seiner Kompetenz erfolgen, auch über die Zuweisung i.S.v. Abs. 4 Satz 1 des neuen Gemeindeordnungsartikels Art. 2<sup>septies</sup> zu befinden.
4. Unter Ausschluss des Referendums:  
Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die mit der Umsetzung des neuen Gemeindeordnungsartikels Art. 2<sup>septies</sup> verbundenen, saldoneutralen Auswirkungen auf das Budget 2017 lediglich im Rahmen der Rechnung 2017, unter Erläuterung der Budgetabweichungen, abgebildet werden.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

**Dr. Pawel Silberring (SP):** *Im Juni 2010 ist die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» mit einem Ja-Anteil von 71 % der Stimmen vom Volk angenommen worden. Diese Weisung setzt die Initiative im Bereich Wohnungen um, für Gewerberäume ist eine weitere Weisung angekündigt worden. Die Initiative verlangt, dass die Wohnungen der Stadt im Verwaltungsvermögen geführt werden, auch bei Einzelliegenschaften. Grund dafür ist, dass Immobilien im Finanzvermögen einer gesetzlich vorgegebenen, periodischen Neubewertung unterliegen, was in der Praxis zu einer Mieterhöhung führt. Diese ist nur bei Neuvermietungen durchsetzbar, weil das Obligationenrecht einen Erhöhungsgrund «Neubewertung der Liegenschaft» gar nicht vorsieht und die Stadt ist eine normale Vermieterin, die ans Obligationenrecht gebunden ist. Zusätzlich wird in der Initiative eine Verordnung über die Grundsätze der Kostenmiete verlangt, die in der Weisung so umgesetzt wird, dass die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung für die Ermittlung der Kostenmiete angewendet werden. Die Initiative enthält weiter eine Liste von Ausnahmen, weil die Initiantinnen und Initianten eine Ausnahmebedingung eingebaut haben, um dem Gemeinderat die Kompetenz zu geben, Luxuswohnungen von der Umsetzung herauszunehmen. Die Weisung betrifft ungefähr 2500 Wohnungen.*

*Das Finanzdepartement hat eine Kriterienliste erstellt, wie die Wohnungen bestimmt werden sollen, die zu den Ausnahmen zählen. Ausgehend von einem Mietzins von 3600 Franken für eine 4-Zimmerwohnung, was das doppelte der Ansätze der Wohnbauförderung ist, wurde eine Tabelle der Mietzinse pro Wohnungsgrösse erstellt. Wohnungen, die teurer sind als dieser Zins, können sich nur ungefähr 10 % der Bevölkerung leisten und in diesem Segment gibt es auch Konkurrenz von Privaten. Zusätzlich sind Wohnungen, die einen hohen Ausbaustandard, eine grosse Fläche oder einen repräsentativen Charakter aufweisen, den Ausnahmen zugeordnet worden. Diese Kriterien sind naturgemäss nicht hundertprozentig scharf. Es bleibt ein Ermessen. Man wollte nicht Einzelwohnungen in der gleichen Liegenschaft unterschiedlich bewirtschaften. Daher hat man pro Liegenschaft geschaut, ob das Gros der Wohnungen in die eine oder die andere Kategorie fällt. Nach diesen Kriterien sind 53 Wohnungen in 15 Immobilien unter die Ausnahmeregelung gefallen und diese sollen im Finanzvermögen verbleiben.*

(Fraktionserklärung siehe Beschluss-Nr. 2923/2017–2923/2017)

**2922. 2016/453****Weisung vom 21.12.2016:****Liegenschaftenverwaltung, Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich», Umsetzung betreffend Wohnungen, Genehmigung Ausnahmeliste und Erlass Kostenmieteverordnung**

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Dr. Pawel Silberring (SP):** *Die Initiative wäre an und für sich sehr einfach umzusetzen, weil sie weder mit übergeordneten Gesetzen noch mit anderen Artikeln in der Gemeindeordnung oder sonstigen Verpflichtungen der Stadt kollidiert. Finanzrechtlich ist es so, dass die Übertragung der Wohnungen nach dem Volksbeschluss eine gebundene Ausgabe darstellt, die der Stadtrat in eigener Kompetenz durchführen könnte. Die Initiantinnen und Initianten haben aber eine Ausnahmeklausel eingebaut, aus der Erkenntnis heraus, dass auch ein gutes Anliegen im Einzelfall zu unerwünschten Resultaten führen kann, wenn es hundertprozentig rigide gehandhabt werden muss. Konkret hat die Stadt beispielsweise ein 7-Zimmer-Einfamilienhaus in ihrem Portfolio, das gemäss Vermietungsreglement an eine 6-Personen-Familie oder eine WG zu vermieten wäre, die erst noch bereit sein müsste, bei Mietantritt ungefähr 25 % ihres Einkommens für die Miete aufzubringen. Und das auf einem Niveau von über 5000 Franken. Die Folge wäre offensichtlich: Diejenigen, die das Haus mieten wollen, dürfen nicht, und diejenigen, die dürfen, würden wohl nicht wollen, denn in diesem Segment gibt es genügend Angebote in Zürich. Es würde also zu Leerständen kommen und um dies zu vermeiden, haben die Initianten Ausnahmen vorgesehen. Die Kompetenz und Verantwortung, diese Ausnahmen festzulegen, wurde dem Gemeinderat angetragen. Gemäss Stadtrat sollen 53 Wohnungen auf diese Ausnahmeliste. Es gab eine gewisse Versuchung, an den einzelnen Objekten zu schrauben. Bei den Gegnern der Initiative in Richtung mehr Ausnahmen, bei den*

*Befürwortern in Richtung weniger Ausnahmen. Die Mehrheit der Kommission kam jedoch zum Schluss, dass mit der vorliegenden Weisung der Volkswille fair und nach bestem Wissen und Gewissen umgesetzt wird. Die Mehrheit stimmt deshalb der Weisung zu. Der Rückweisungsantrag verlangt, dass alle Wohnungen, bei denen die Mieten über dem Ansatz des Wohnbauförderungsgesetzes liegen, in die Ausnahmeliste aufgenommen werden. Alle Wohnungen, die nicht subventioniert werden können, würde man also als Luxuswohnungen bezeichnen. Die Initiative redet von speziellen Wohnobjekten, die nicht für die Versorgung der Bevölkerung erforderlich sind und in der Begründung ist von Luxuswohnungen die Rede. Wann immer eine Weisung eine angenommene Initiative zum Inhalt hat, sind wir demokratiepolitisch gefordert. Es geht nicht nur darum, was wir gut oder schlecht finden, sondern auch, den Willen des Volks bestmöglich umzusetzen. Die Rückweisung wird mindestens 444 Wohnungen aufgrund einer Ausnahmeklausel aus der Umsetzung entfernen. Wegen der Bedingung, dass normalerweise ganze Immobilien gleich bewirtschaftet werden sollen, könnten es noch mehr sein. Wenn wir die Weisung mit dieser Begründung zurückweisen würden, käme das einem Missbrauch der Ausnahmeregelung gleich. Die Folge wäre, dass die Initiative sicher nicht im Sinne der Annehmenden umgesetzt wäre. So eine exzessive Anwendung einer Ausnahmeklausel wäre nicht im Sinne der Initiative. Die zweite Folge wäre, dass zukünftige Initiativkomitees sich hüten werden, uns mit Ausnahmeklauseln, egal zu welchem Thema, Handlungsspielraum zuzugestehen. Solche Ausnahmeklauseln sind eine intelligente Sache und man wird sich auch in anderen Bereichen wünschen, dass neben den strikten Regeln auch so etwas wie Ermessen und gesunder Menschenverstand bei der Anwendung Platz hätte. Aber wer mit gescheiterten Anwendungen nicht umzugehen weiss, verdient sie nicht und bekommt sie deshalb auch nicht.*

**Urs Fehr (SVP):** *Wir sagen nur, dass man die Richtlinien der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons anwenden soll. Wir sagen nicht, wir wollen den Initiativtext nicht umsetzen. Wenn die kantonalen Richtlinien nicht mehr gelten sollen, müssen wir aufhören zu politisieren. Wenn man den motivierten Rückweisungsantrag annehmen würde, wäre die Zahl von 53 Wohnungen immerhin auf 268 Wohnungen gestiegen. Wir haben einfach versucht, der Verstaatlichung von Wohneigentum Einhalt zu gebieten. Dem können wir nicht einfach so zustimmen. Hätte man die kantonalen Richtlinien angewendet, hätten alle damit leben können.*

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Urs Egger (FDP):** *Die FDP war damals gegen die Initiative und diese Haltung haben wir immer noch. Man muss sie entsprechend umsetzen. Die Frage ist, wo ist der Umfang der Anzahl Wohnungen, die man im Finanzvermögen behalten möchte? Das steht nicht direkt in der Initiative und deshalb brauchte es Ansätze, damit man Limiten festlegen kann. Wir sind zum Schluss gekommen, dass wir uns eine Neubeurteilung des Grenzwertes wünschen. Wir stimmen dem Rückweisungsantrag zu und lehnen die Weisung ab.*

**Martin Luchsinger (GLP):** Wir reden bei der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons bei uns in der Stadt von der Grundlage für die Möglichkeit einzelne Wohnungen zu subventionieren. Wir diskutieren nicht per se die Grundlage für Kostenmiete, die dort definiert ist. Dafür haben wir ein Reglement, das für uns funktioniert. Wenn man Wohnungen subventionieren will, also Kostenmiete minus etwas, dann muss das entsprechend den Richtlinien der Wohnbauförderungsverordnung geschehen. Das ist der Unterschied zwischen gemeinnützigem Wohnen und subventioniertem Wohnen. Gemeinnütziges Wohnen heisst: Wohnungen mit Kostenmiete. Die Diskussion, ob die Limite anders sein soll und was eine Luxuswohnung bedeutet, wurde in der Kommission besprochen. Nach SVP-Definition ist jetzt eine Luxuswohnung eine 4-Zimmerwohnung über 1800 Franken. Ich denke nicht, dass dies eine realistische Umsetzung des Volkswillens ist. Was ist das Interesse daran, dass man Wohnungen aus dem gemeinnützigen Anteil herausnimmt und zu Marktpreisen von der Stadt vermietet, die dann im Prinzip Private in diesem Bereich konkurrenziert? Wenn man diese Wohnungen herausnimmt, muss man sie nachher, aufgrund des Drittelsziels, kommunal wieder nachbauen oder entsprechende Baurechte an Genossenschaften vergeben. Ganz abgesehen davon, dass man einen Text unterstützt, in dem es heisst, dass die Wohnungen wegen der Verschiebung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen verstaatlicht würden. Es sind jetzt schon staatliche Wohnungen, egal in welchem Vermögen sie sind.

**Christina Schiller (AL):** 70,9 % der Stimmberechtigten in Zürich haben 2010 Ja zu bezahlbaren Wohnungen und zum Prinzip der Kostenmiete gesagt. Das Hauptziel war: Keine periodischen Neubewertungen von Einzelwohnliegenschaften. Mit diesem Rückweisungsantrag verletzt die SVP den von ihnen so geliebten Volkswillen. Seit langem vermietet die Stadt die Wohnungen in ihrem Besitz nach dem Grundsatz der Kostenmiete. 2007 hat der Kanton angeordnet, mit dieser Tradition zu brechen. Die Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher haben sich aber erfolgreich gegen die rein buchhalterisch motivierte Schikane gewehrt und forderten, dass die Miete für alle städtischen Wohnungen wie bisher auf der Basis der effektiven Anlagewerte und nicht aufgrund von künstlich aufgeblähten Marktwerten berechnet werden soll. Der Stadtrat hat den Volkswillen mit der Weisung mehr oder weniger umgesetzt. Wir finden die Auswahlkriterien stimmig und deshalb werden wir den Rückweisungsantrag ablehnen.

**Dr. Pawel Silberring (SP):** Wir haben hier einen einfachen Fall. Wir haben keine übergeordneten Gesetze, die irgendwie der Umsetzung entgegenstehen. Das ist bei der Masseneinwanderungsinitiative ganz anders. Wir haben hier keine Kollision zwischen dem, was man im Abstimmungskampf versprochen hat und dem, was man machen kann. Wenn man mit der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative nicht zufrieden ist, gibt das noch nicht das Recht, ab jetzt jede Initiative abzuschmettern, die einem nicht passt. In der vorliegenden Fassung des Rückweisungsantrags ist von 444 Wohnungen die Rede und nicht von 268, das war die erste Zahl. Man käme ungefähr auf 20 % Ausnahmen. So ist die Ausnahmeregelung nicht kommuniziert worden und das ist auch nicht angenommen worden.

**Mario Mariani (CVP):** Auch die CVP gehörte bei der ursprünglichen Volksabstimmung zu den Gegnern der Initiative. Heute sehen wir das anders. Dem wohnbaupolitischen Grundsatzartikel haben wir im November 2011 zugestimmt und das ist die Grundlage. Es gab Diskussionen in der Fraktion, ob es richtig ist, die Wohnungen, die eigentlich im Finanzvermögen bleiben müssen, ins Verwaltungsvermögen zu schieben. Aber wenn es einen Weg gibt, dem Volksentscheid entgegenzukommen, muss man diesen gehen, weshalb wir der Weisung zustimmen.

**Roger Liebi (SVP):** Wenn wir schreiben, dass der Verzicht auf die künftige Realbewertung der Wohnungen nicht clever ist und das im Prinzip die Steuern von morgen belastet, kann man nicht sagen, dass man vor einem Jahr die Wohnungen aufgewertet hat. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Wenn in der Weisung des Stadtrats steht, dass er explizit künftig auf Neubewertungen verzichtet, dann ist der Fall klar. Wenn die Sprecherin der AL sagt, wir wollen keine künstlich aufgeblähten Marktwerte, kann man sich fragen, ob ein Marktwert künstlich ist oder nicht. In meinem Verständnis ist ein Marktwert der Wert, der den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage sicherstellt. Wieso überführt man denn die Wohnungen aus dem Finanz- ins Verwaltungsvermögen? Was ist der Grund? Künftig braucht man eine Volksabstimmung, um diese Wohnungen zu verschieben. Der Umstand, dass jetzt Hunderte von Millionen Franken aus dem Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen verschoben werden, hat selbstverständlich einen Einfluss auf die Berechnung der Nettoschulden. Wir reden nicht von einer Ablehnung des Ganzen, sondern machen eine Rückweisung. Weil wir nicht der Meinung sind, dass die Ausweisung der Immobilien in dieser Form richtig ist. Wir akzeptieren den Volksentscheid, aber dieser gab die Anzahl der Wohnungen nicht vor. Es müsste möglich sein, dies zu diskutieren ohne gleich einen Volksentscheid nicht umsetzen zu wollen.

**Matthias Probst (Grüne):** Das Erstaunlichste was ich bisher in dieser Debatte gehört habe, war, dass sich offenbar die SVP auf städtischer Ebene am meisten für die Umsetzung des Volkswillens interessiert. Es geht darum, welche Liegenschaften wir herausnehmen, weil sie nicht zur Versorgung der Stadt Zürich zählen. In der Gemeindeordnung steht: Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind, werden durch Genehmigung des Gemeinderats von diesen Bestimmungen ausgenommen. Die Frage ist jetzt: Wie viele dieser Objekte müssen wir schlussendlich herausnehmen, weil sie nicht wirklich dazu geeignet sind, den Volkswillen umzusetzen? Wir haben damals über einzelne Villen diskutiert, bei denen man ein Problem bekommen könnte, diese überhaupt zu vermieten. Der Stadtrat hat eine Liste von Objekten mit repräsentativem Charakter als Kriterium und einer Limite beim Mietpreis als weiteres Kriterium entworfen. Darauf sind nun über fünfzig Objekte zu finden. Das ist bereits mehr, als man gedacht hat. Mit der Rückweisung will man einen Fünftel von allen Objekten herausnehmen. Das ist nicht die Umsetzung des Volkswillens und ich weiss auch nicht, was damit erreicht werden soll. Mit dem Mietpreis der Objekte wird nicht real etwas passieren. Der Markt ist angespannt, die Objekte werden sich vorläufig weder verteuern noch vergünstigen, sondern erstmal gleich bleiben. Es gibt auch noch das Obligationenrecht und das Mietrecht und man kann nicht einfach spekulieren. Das einzige, was man machen kann, ist, die Objekte zu verkaufen.

*Wenn man am Ende sogar noch die ganze Weisung ablehnt, nimmt man kein einziges Objekt heraus, sondern steht bei Null.*

**Urs Fehr (SVP):** *Sicherlich gehört das Verwaltungsvermögen sowie das Finanzvermögen der Bevölkerung, aber von der Berechnungsgrundlage unterscheiden sie sich. Wenn etwas im Verwaltungsvermögen ist, bleibt es immer dort, es braucht eine Volksabstimmung, um dort etwas herauszunehmen. Das Verwaltungsvermögen ist auch nicht der richtige Ort, es regelt die Finanzierung von Schulhäusern, alles was für das Gemeinwesen nötig ist, und nicht Wohnungen. Diese sind richtig im Finanzvermögen aufgehoben. Der Rückweisungsantrag ist fundiert, man kann dieser Meinung sein oder nicht. Die Masseneinwanderungsinitiative hat damit nichts zu tun.*

**Martin Luchsinger (GLP):** *Bei dieser Weisung wäre es spannend gewesen, darüber zu diskutieren, ob die Ausnahmeliste Sinn macht. Das haben wir gemacht, wir haben die Objekte einzeln präsentiert bekommen, sie anschauen können und gesehen, ob es Luxusobjekte sind oder nicht. Wenn die SVP die Weisung ablehnt, will sie, dass die Kostenmiete auf der Höhe bleibt und die Ausnahmeliste nicht gewährt wird. Wenn der Rückweisungsantrag nicht durchkommt, müsste man eigentlich auf die andere Seite wechseln, will man das umsetzen, was in der Fraktionserklärung steht. Wenn man Kostenmiete hat und der Mieter danach wohnt, kann man die Miete nicht einfach erhöhen, nur weil das Objekt jetzt mehr Wert hat. Man muss entsprechend mietrechtlich die Miete aufrechterhalten. Man hätte immer einen Graben zwischen der tatsächlichen Kostenmiete und dem, was die Kostenmiete wäre. Die Nettoschulden steigen damit an. Das steht in der Weisung. Deswegen werden die Steuern nicht erhöht. Viel eher dadurch, dass, wenn man 1000 Wohnungen herausnimmt und so viele neue bauen muss, um das Drittel zu erhöhen, dies mehr Effekt auf eine allfällige steuerliche Belastung hat. Der Initiativtext sagt klar, dass wir mit der Liste Luxusobjekte definieren. Für die SVP heisst das, Wohnungen über 1800 Franken sind Luxusobjekte. Dann müsste der Stadtrat noch viel massiver ausbauen, dann hätten wir wahnsinnig viel Investitionen. Einfach nur, weil man einen Wert für Luxuswohnungen nimmt, der keinerlei Basis in der Realität hat.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Es ist schade, dass das Thema nicht sachlich diskutiert werden konnte. Die Fraktionserklärung der SVP hat ganz bewusst wieder einmal die subventionierten Wohnungen quergestellt zu den freitragenden. Das ist jedoch der falsche Zusammenhang. Es war nicht ganz so einfach, den Übertrag zu machen und uns mit dem Kanton zu einigen. Wir mussten die ganze Liste mit objektiven Kriterien beurteilen, wohlwissend, dass die Wohnungswelt viel zu vielfältig ist, um exakte Berechnungen anzustellen. Es brauchte eine gewisse Einschätzung. Die Volksinitiative wollte ganz klar, dass der Grossteil der Einzelliegenschaften, die die Stadt im Laufe der Jahre dazugekauft hat, ins Verwaltungsvermögen überführt und der regelmässigen Aufwertung entzogen wird. Die 15 Liegenschaften und die 53 Wohnungen gehen später in den freien Markt über. Es können später durch Zukäufe noch weitere dazukommen.*

7 / 8

### Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrates mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat wird aufgefordert, dem Gemeinderat eine neue Weisung vorzulegen, welche die Umsetzung der Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» im Bereich der Wohnungen neu definiert. Primärer Grund der Rückweisung ist die vom Stadtrat definierte Liste «Spezielle Wohnobjekte» (Dispo 1 der Weisung). Diese Liste soll vom Stadtrat neu festgelegt werden und sich dabei konsequent an die Richtlinien der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (WBFV) halten. So kann erreicht werden, dass markant mehr hochpreisige Wohnungen im Finanzvermögen der Stadt Zürich verbleiben, da sie für die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum nicht notwendig sind. Mit der Ausnahmeliste GR Nr. 2016/453 würden lediglich 53 von 2'507 städtischen Wohnungen im Finanzvermögen der Stadt Zürich verbleiben. Gemäss WBFV werden es 444 städtische Wohnungen sein, die nicht verstaatlicht werden. Ein deutlicher Mehrwert für die Stadt Zürich.

Mehrheit: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Markus Baumann (GLP) i. V. von Martin Luchsinger (GLP), Simon Diggelmann (SP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP)  
Minderheit: Urs Fehr (SVP), Referent; Dubravko Sinovcic (SVP) i. V. von Roger Bartholdi (SVP)  
Enthaltung: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Onorina Bodmer (FDP)  
Abwesend: Linda Bär (SP), Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die «Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen» ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

**Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen (Kostenmieteverordnung, VKW)**

vom 17. Mai 2017

8 / 8

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 2<sup>septies</sup> der Gemeindeordnung vom 26. April 1970<sup>1</sup>,  
nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom ...<sup>2</sup>

*beschliesst:*

**Art. 1** <sup>1</sup> Diese Verordnung gilt für die Wohnungen der stadteigenen Wohnsiedlungen und Einzelwohnliegenschaften. Geltungsbereich

<sup>2</sup> Nicht unter den Geltungsbereich fallen die vom Gemeinderat ausgenommenen speziellen Wohnobjekte im Sinne von Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 4 der Gemeindeordnung<sup>3</sup> sowie die vom Kanton subventionierten Wohnungen.

**Art. 2** <sup>1</sup> Die Stadt bewirtschaftet und vermietet ihre Wohnungen im Geltungsbereich dieser Verordnung ohne Beanspruchung von Steuergeldern und ohne Gewinnabsicht nach dem Prinzip der K $\square$ stenmiete. Mietzinskalkulation

<sup>2</sup> In Bezug auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und den Bewirtschaftungszuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung und Erneuerungsreserven (Liegenschaftsfonds) gelten sinngemäss die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung<sup>4</sup>.

**Art. 3** <sup>1</sup> Zusätzlich zu Art. 2 sind die Bestimmungen des Obligationenrechts<sup>5</sup> über die Miete anwendbar. Obligationenrecht

<sup>2</sup> Die Mietzinse betragen nicht mehr als die Ansätze gemäss Art. 2.

**Art. 4** Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft. Inkraftsetzung

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> STRB Nr. 1049 vom 21. Dezember 2016

<sup>3</sup> vom 26. April 1970, AS 101.100.

<sup>4</sup> vom 1. Juni 2005, LS 841.1.

<sup>5</sup> vom 30. März 1911, SR 220.