

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 187. Ratssitzung vom 10. Januar 2018

3635. 2014/407

Weisung vom 17.12.2014:

Liegenschaftenverwaltung, Neuerlass der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100)

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 3521 vom 29. November 2017:

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)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Mark Richli (SP): *Die Zeile 022 haben wir etwas umformuliert, die Klammer aufgelöst, was wieder zu kleinen Umformulierungen führte, schliesslich wird aber dasselbe ausgesagt. In der Zeile 024 haben wir das «massgebende» Haushaltseinkommen eingesetzt, das entspricht der Definition von Art. 4 Abs. 2. Beim Fehlen handelte es sich um ein Versehen der Kommission. Zur Zeile 030: In der alten Fassung hiess es: «Wird regelmässig alle zwei Jahre von Amts wegen überprüft». Das änderten wir auf «mindestens alle zwei Jahre» und strichen «regelmässig»; auch diese Doppelung war ein Versehen der Kommission.*

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über den bereinigten Antrag des Stadtrats

Die SK FD beantragt Zustimmung zum bereinigten Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Roger Bartholdi (SVP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Corina Gredig (GLP), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Christina Schiller (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

Es wird eine Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) gemäss Beilage erlassen.

AS 846.100

Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV)

vom 10. Januar 2018

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. I GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 17. Dezember 2014²,

beschliesst:

Zweck- und
Geltungsbe-
reich

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.

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.

³ Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen, insbesondere für Wohnungen, die durch Stadt, Kanton oder Bund subventioniert sind.

Grundsätze
der Vermie-
tung

Art. 2 ¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.

² Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

³ Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.

Wohnungs-
belegung

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.

³ Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung als unterbelegt.

Wirtschaftli-
che Verhält-
nisse

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

¹ AS 101.100

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

	<p>Franken übersteigt, wird dem Einkommen zugerechnet.</p> <p>³ Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.</p>
Verletzung der Vermietungsvorschriften	<p>Art. 5 ¹ Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 ist ein Wohnungswechsel erforderlich. Das Mietreglement setzt dafür eine Frist fest.</p> <p>² Die Stadt macht bei Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung.</p>
Einkommensentwicklung	<p>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.</p> <p>² Soweit zur Einhaltung der 15%-Grenze erforderlich, kann von den betreffenden Haushalten ein Wohnungswechsel verlangt werden.</p> <p>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 einem massgebenden Haushaltseinkommen über 230 000 Franken kann das Mietverhältnis ohne Ersatzangebot gekündigt werden.</p>
Untermiete	<p>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.</p> <p>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.</p>
Auskunftspflicht und Kontrolle	<p>Art. 8 ¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen.</p> <p>² Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird mindestens alle zwei Jahre von Amts wegen überprüft.</p> <p>³ Beim Personenmeldeamt und beim Steueramt sowie bei anderen zuständigen Stellen können die für den Vollzug erforderlichen Daten eingeholt werden.</p> <p>⁴ Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stadt das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin kündigen.</p>
Informations- und Anhörungsrechte	<p>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.</p>
Berichterstattung	<p>Art. 10 Die Stadt veröffentlicht alle zwei Jahre eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 6 Abs. 1.</p>
Teuerung	<p>Art. 11 Die in der Verordnung genannten Beträge können durch den Stadtrat der Teuerungsentwicklung angepasst werden.</p>
Einführung	<p>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.</p>

4 / 4

Aufhebung
bisherigen
Rechts Art. 13 Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 wird
aufgehoben.

Inkrafttreten Art. 14 Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. Januar 2018 gemäss Art.
12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 19. März 2018)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat