

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 17. Dezember 2014

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

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Am 6. September 1995 erliess der Gemeinderat die geltende «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» für städtische Wohnungen und Geschäftsräume (AS 846.100). Deren Schwerpunkte bilden die gute soziale Durchmischung, die ausreichende Belegung der Wohnungen und das angemessene Verhältnis zwischen Einkommen und Mietzins.

Zur Vermietung von Geschäftsräumen ist festgehalten, es sei Betrieben, die der Quartiersversorgung dienen, sowie gemeinnützigen oder kulturellen Institutionen angemessen Priorität einzuräumen.

Die Verordnung gilt für die freitragenden Wohnungen, das heisst jene Wohnungen, die kostendeckend und ohne Beanspruchung von Steuermitteln bewirtschaftet werden. Für die mit öffentlichen Mitteln subventionierten Wohnungen gelten die speziellen Vermietungsvorschriften der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1), das städtische «Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen» (AS 841.160) und die Umsetzungsbestimmungen der jeweiligen Wohnbauaktion (neueste: AS 842.191). Die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften wird während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses kontrolliert. Im Gegensatz dazu beschränkt die heutige «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» die Vorgaben für die nicht subventionierten Wohnungen auf den *Zeitpunkt der Vermietung*. Die Entwicklung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse findet gemäss dieser Regelung nach dem Vermietungszeitpunkt, also bei laufenden Mietverträgen, keine Beachtung.

Auch Mietzinse der nicht subventionierten Wohnungen liegen in der Regel unter den Marktmieten, weil sie auf dem Prinzip der Kostenmiete basieren und keine Verteuerung durch spätere Handänderungen oder andere Marktwertanpassungen erfahren. Wegen des breiten Mietzinsspektrums kommen diese Wohnungen sowohl für tiefere Haushalteinkommen als auch für solche des Mittelstands in Betracht. Angesichts der grossen Nachfrage, aber auch mit Blick auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die in der Gemeindeordnung festgehaltenen Nachhaltigkeitsziele, rechtfertigt sich insbesondere eine Ausdehnung der Belegungsvorschriften auf die ganze Mietdauer. Mit dem vorgesehenen Neuerlass der Verordnung werden folgende Ziele angestrebt:

- Gewährleistung einer guten Belegung;
- Beibehaltung des zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitzes während der ganzen Mietvertragsdauer;
- Einschränkung der Untervermietung.

Weiterhin soll auf eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft während der Mietdauer verzichtet werden (die Kontrolle bleibt auch zukünftig auf den subventionierten Wohnungsbau beschränkt). Zudem wird die Vermietung von Geschäftsräumen nicht geregelt: Für die Vermietung der Geschäftsräume ist gemäss der von den Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 angenommenen Volksinitiative betreffend Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum ein eigener Erlass vorgesehen, der die Vermietung umfassender als bisher regelt (vgl. Ziff. 2).

Das ergänzende Mietreglement des Stadtrats zur Umsetzung der Vermietungsgrundsätze soll erlassen werden, nachdem der Gemeinderat die neuen Grundsätze der Vermietung beschlossen hat.

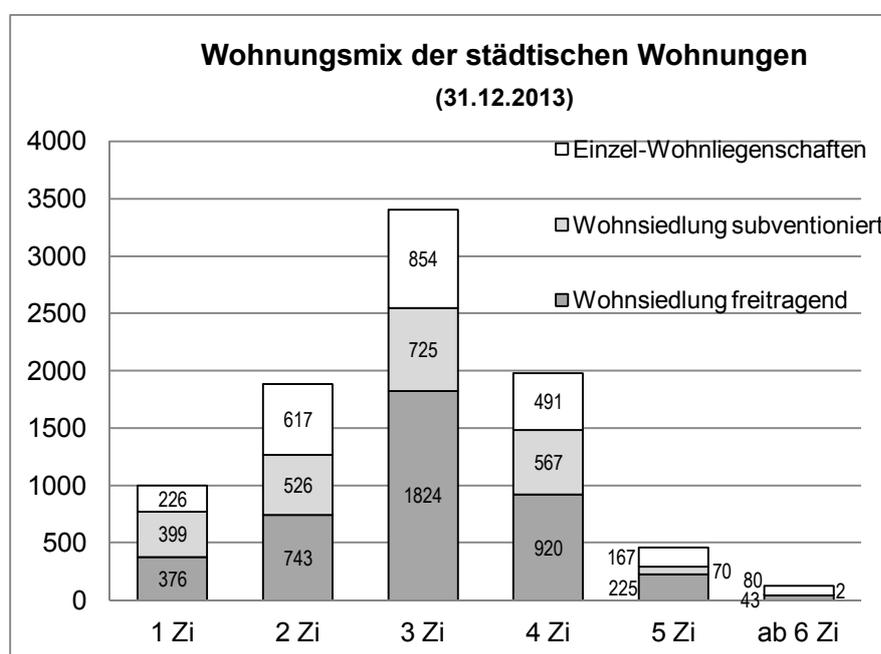
2. Die Wohnungen der Stadt Zürich

Ende 2013 umfasste das von der Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftete Wohnungsportfolio 8855 Wohnungen. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	Anzahl Wohnungen subventioniert	Anzahl Wohnungen freitragend
Wohnsiedlungen (kommunaler Wohnungsbau) ¹	2289	4131
Einzel-Wohnliegenschaften (gekaufte Objekte)		2435
Total	2289	6566

¹ Weitere rund 940 Wohnungen sind geplant oder im Bau.

Aufgeteilt nach Zimmerzahl ergibt sich folgendes Bild:



Die Mietzinse der stadteigenen Wohnungen richten sich nach dem Kostenmietmodell gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1). Diesen Grundsatz haben die Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 mit der Annahme der Volksinitiative betreffend Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum bestätigt. Der entsprechende neue Artikel in der Gemeindeordnung lautet:

Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung und der kleingewerblichen Versorgung fördert die Stadt Zürich die Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum.

Zu diesem Zweck bewirtschaftet und vermietet die Stadt Zürich nicht nur die im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellten kommunalen Wohnsiedlungen, sondern auch ihre übrigen Wohnliegenschaften ohne Beanspruchung von Steuergeldern und ohne Gewinnabsicht grundsätzlich nach dem Prinzip der Kostenmiete. Dabei stützt sie sich hinsichtlich Investitions- und Kapitalkosten, Abschreibungen und Erneuerungsrückstellungen sinngemäss auf die anerkannten Grundsätze der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträger. Der Gemeinderat erlässt hierzu ein Reglement.

Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt. Das Nähere bestimmt ein Reglement.

Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind, werden durch Genehmigung des Gemeinderats von diesen Bestimmungen ausgenommen. Geschäftsräume, die nicht kleingewerblich genutzt werden, sind generell von diesen Bestimmungen ausgenommen.

Die Gespräche mit dem Kanton über die vermögensrechtliche Behandlung dieses Liegenschaftensegments sind noch nicht abgeschlossen, weshalb die Umsetzung der Initiative noch hängig ist.

Die Kostenmiete umfasst die Verzinsung der Anlagekosten sowie einen Zuschlag von höchstens 3¼ Prozent des Gebäudeversicherungswerts für laufende Kosten, Verwaltung, Abschreibungen sowie zur Reservebildung für künftige umfassende Renovationen.

Die Kostenmiete erlaubt eine selbsttragende Bewirtschaftung der Wohnungen ohne Inanspruchnahme von Steuermitteln. Letztere beschränkt sich entweder auf die gezielte Subventionierung eines Wohnungssegments zur besseren sozio-ökonomischen Durchmischung der Überbauung oder auf eine im Einzelfall angezeigte Reduktion des Landwerts bei Neubauten (Abschreibung des Buchwerts auf den einschlägigen Richtlinienwert im gemeinnützigen Wohnungsbau). Die dafür erforderlichen Ausgaben werden vom Gemeinderat oder – im Fall der Wohnbauaktionen – von den Stimmberechtigten separat beschlossen.

Die Liegenschaftenverwaltung verzinst der Stadtkasse die gesamten Investitionen zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz. Ende 2013 betrug der verzinste Anlagewert der Wohnliegenschaften in den Rechnungskreisen 2022 und 2031 rund 1,6 Milliarden Franken. Umgekehrt verzinst die Stadtkasse die aus Mieteinnahmen geäußerten Erneuerungsreserven von 753,2 Millionen Franken.

Wie eingangs erwähnt, liegen die nach der Kostenmiete kalkulierten Mieten grundsätzlich unter dem Niveau der Marktmieten. Wo die Stadt eine Liegenschaft erwirbt oder eine Überbauung neu erstellt, resultieren jedoch Mietzinse im Bereich der Marktmiete. Ferner steigen die Mietzinse im Zuge der periodischen umfassenden Renovationen im Vergleich zum Altbestand jeweils deutlich an. Ausserdem finden sich unter den Wohnungen sowohl Objekte mit einfachster Ausstattung, bei denen die Beheizung der Einzelöfen der Mieterschaft obliegt, als auch kostspielige Denkmalschutzobjekte. Entsprechend breit gefächert ist das Mietzinsspektrum:

31.12.2013	Erworbene Einzel-Liegenschaften		Erstellte Wohnsiedlungen (freitragend)		Erstellte Wohnsiedlungen (subventioniert)	
	Kostenmiete netto ¹ Fr.		Kostenmiete netto ¹ Fr.		Kostenmiete netto ¹ Fr.	
Zimmer	min.	max.	min.	max.	min.	max.
1–1,5	428	1786	371	1358	322	868
2–2,5	503	4318	522	1390	435	1106
3–3,5	625	4968	560	2212	506	1459
4–4,5	738	5685	652	2222	504	1510
5–5,5	1280	6547	1165	3040	1134	1624
ab 6	1631	6970	1800	3457	1546	1546

¹ ohne Nebenkosten

3. Die bestehende Vermietungspraxis

Die Vermietung der freitragenden städtischen Wohnungen richtet sich nach den Vorgaben der erwähnten, vom Gemeinderat 1995 erlassenen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung (AS 846.100). Diese enthält folgende Bestimmungen:

Grundsätze der Vermietung

Bei der Vermietung von städtischen Wohnungen und Geschäftsräumen gelten nachstehende Grundsätze. Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen.

1. Vermietung von Wohnungen

- 1.1 Ziel ist eine gute soziale Durchmischung der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen.
- 1.2 Priorität erhält der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten und Über- oder Unterbelegung.
- 1.3 Bei mehreren in Betracht kommenden Bewerbungen sind unter anderen folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen;
 - Einbezug von Personen und Personengruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
 - Dringlichkeit eines Gesuches.
 - Personen, die mit Kindern zusammenleben, geniessen Vorrang.
- 1.4 In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um 1 unterschreiten. Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt. Der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit kann angemessen berücksichtigt werden.
- 1.5 Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.
- 1.6 Für Beschäftigte der Stadt Zürich gelten die gleichen Grundsätze.
- 2. Vermietung von Geschäftsräumen**
- 2.1 Bei der Vermietung von Geschäftsräumen wird Betrieben, die der Quartiersversorgung dienen, sowie gemeinnützigen oder kulturellen Institutionen angemessen Priorität eingeräumt.
- 3. Informations- und Anhörungsrechte**
- 3.1 Mieterinnen und Mieter, sowie gewählte Siedlungskommissionen und -vereine, erhalten auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsgrundlagen ihres Mietzinses, in die aktuelle Bilanz und in die Rechnung der Liegenschaft. Bei Modernisierungen, Grundrissveränderungen, Fragen der Umgebungsgestaltung, der Regelung der Hausordnung usw. sind sie anzuhören.

Der Beschluss des Grossen Stadtrates vom 15. Dezember 1926 über die Vermietung von Wohnungen in städtischen Wohnhäusern wird aufgehoben.

Die zur Vermietung gelangenden Wohnungen, ob freitragend oder subventioniert, werden jeden Mittwoch im Tagblatt der Stadt Zürich ausgeschrieben. Die nach der Besichtigung eingehenden Anmeldeformulare werden zunächst auf Belegung und wirtschaftliche Verhältnisse geprüft. So darf die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner die Zahl der Zimmer grundsätzlich höchstens um 1 unterschreiten. Ferner soll das steuerbare Haushalteinkommen in der Regel höchstens das Vierfache des Bruttomietzinses betragen. Unter den in Betracht kommenden Anmeldungen werden sodann der Beitrag zur sozialen Durchmischung, die Dringlichkeit des Gesuchs, die Priorisierung von Personen mit Kindern sowie Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt.

Wohnungen, die einem Wohnungstausch dienen, werden nicht ausgeschrieben. Zu den Tauschgründen zählen: Geplante bauliche Massnahmen, Über- oder Unterbelegung, gesundheitliche Beeinträchtigung oder Aufhebung des Mietvertrags wegen Verletzung von Subventionsvorschriften.

Auch wenn die bestehende Verordnung des Gemeinderats lediglich die im Zeitpunkt der Vermietung zu erfüllenden Vorgaben regelt, versucht die Liegenschaftenverwaltung, dem Anwachsen unterbelegter Wohnungen bereits heute entgegenzuwirken. Bei Hinweisen auf deutliche Unterbelegungen von Wohnungen mit 4½ und mehr Zimmern sucht sie das Gespräch mit den Betroffenen und klärt deren Bereitschaft für einen Umzug in eine kleinere Wohnung. Auf gesundheitlich beeinträchtigte oder betagte Personen wird indessen Rücksicht genommen. Auch hat die Liegenschaftenverwaltung mit der städtischen Ombudsstelle Richtlinien für den abwechslungsweisen Aufenthalt der Kinder im Falle von Scheidung oder Trennung der Eltern erstellt, bei denen das Kindeswohl im Vordergrund steht.

4. Die Struktur der Mieterschaft in den städtischen Wohnungen

Ende 2013 wohnten in der Stadt Zürich 398 575 Personen. Davon lebten 19 675 (4,9 Prozent) in den von der Liegenschaftenverwaltung bewirtschafteten Wohnungen. Die Bewohnerschaft setzte sich wie folgt zusammen:

Altersstruktur 2013				
	0–19 J. (in %)	20–39 J. (in %)	40–64 J. (in %)	> 64 J. (in %)
Städtische Wohnsiedlungen	27	27	33	13
Städtische Einzel-Wohnliegenschaften	19	35	33	13
Gesamte Stadt Zürich inkl. gemeinnütziger Wohnungsbau	16	38	31	15
Staatsangehörigkeit 2013				
	Schweiz (in %)		Andere Staatsangehörigkeit (in %)	
Städtische Wohnsiedlungen	72,2		27,8	
Städtische Einzel-Wohnliegenschaften	77,4		22,6	
Gesamte Stadt Zürich inkl. gemeinnütziger Wohnungsbau	68,4		31,6	

Was die wirtschaftlichen Verhältnisse betrifft, so ist bereits aus einer früheren Erhebung bekannt, dass Mieterinnen und Mieter mit tiefen Einkommen und Vermögen in den städtischen Liegenschaften überdurchschnittlich stark vertreten sind (vgl. Publikation Statistik Stadt Zürich «4×25: Günstig Wohnen in Zürich», Zürich 2009, ISBN 978-3-9522932-7-0, Seiten 146/147).

Diese Ergebnisse wurden durch eine neue, anonymisierte Auswertung von Statistik Stadt Zürich (SSZ) bestätigt. Zwar liegt es in der Natur der Sache, dass sich die finanziellen Verhältnisse in einem Haushalt während der laufenden Mietdauer verändern, beispielsweise durch berufliche Entwicklung oder Erbschaft. Wie die nachstehenden Tabellen zeigen, bleiben Mieterinnen und Mieter mit sehr hohen Einkommen oder Vermögen dennoch Ausnahmefälle. Zudem ist bei der Beurteilung dieser Einkommens- und Vermögenszahlen das breite Mietzinnspektrum der städtischen Wohnungen zu beachten (vgl. Ziff. 2).

Einkommen in städtischen Wohnsiedlungen (31.12.2012)					
Steuerbares Einkommen in Tausend Fr.	0–50	51–100	101–150	151–200	> 200
Grundtarif					
Steuersubjekte (inkl. subventionierte Whg.)	4102	618	36	8	2
Prozentanteile	86,1 %	12,9 %	0,8 %	0,2 %	-
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	64,8 %	28,4 %	4,7 %	1,1 %	1,0 %
Verheiratetentarif / Ehepaar					
Steuersubjekte (inkl. subventionierte Whg.)	1073	1036	168	34	12
Prozentanteile	46,1 %	44,6 %	7,2 %	1,5 %	0,6 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	27,8 %	43,0 %	16,2 %	6,3 %	6,7 %
Verheiratetentarif / Alleinerziehend					
Steuersubjekte (inkl. subventionierte Whg.)	733	130	9	0	3
Prozentanteile	83,8 %	14,9 %	1,5 %	0,0 %	0,3 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	67,2 %	25,9 %	4,5 %	1,3 %	1,1 %

Einkommen in städtischen Einzel-Wohnliegenschaften (31.12.2012)					
Steuerbares Einkommen in Tausend Fr.	0–50	51–100	101–150	151–200	> 200
Grundtarif					
Steuersubjekte	1443	432	54	5	11
Prozentanteile	74,2 %	22,2 %	2,8 %	0,3 %	0,7 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	64,8 %	28,4 %	4,7 %	1,1 %	1,0 %

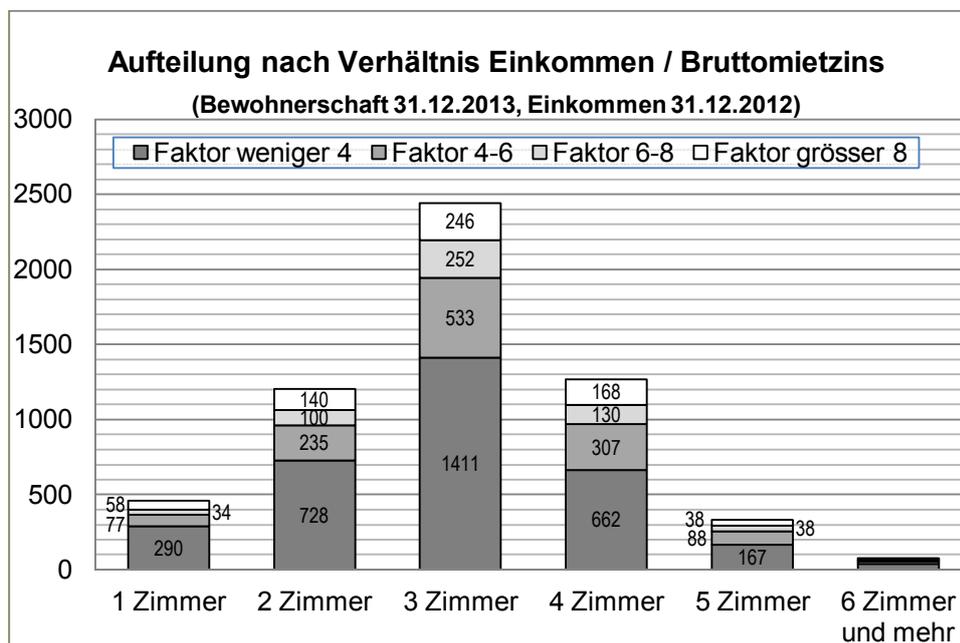
Verheiratetentarif / Ehepaar					
Steuersubjekte	216	261	119	35	29
Prozentanteile	32,8 %	39,4 %	18,0 %	5,3 %	4,5 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	27,8 %	43,0 %	16,2 %	6,3 %	6,7 %
Verheiratetentarif / Alleinerziehend					
Steuersubjekte	155	63	4	2	0
Prozentanteile	69,2 %	28,1 %	1,8 %	0,9 %	-
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	67,2 %	25,9 %	4,5 %	1,3 %	1,1 %

Vermögen in städtischen Wohnsiedlungen (31.12.2012)					
Steuerbares Vermögen in Tausend Fr.	0–70	71–100	101–200	201–1000	> 1000
Grundtarif					
Steuersubjekte (inkl. subventionierte Whg.)	3992	179	297	278	20
Prozentanteile	83,7 %	3,8 %	6,2 %	5,9 %	0,4 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	69,9 %	4,8 %	8,6 %	13,1 %	3,6 %
Verheiratetentarif / Ehepaar					
Steuersubjekte (inkl. subventionierte Whg.)	1690	119	217	269	28
Prozentanteile	72,8 %	5,1 %	9,3 %	11,7 %	1,1 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	49,2 %	5,3 %	11,8 %	24,1 %	9,6 %
Verheiratetentarif / Alleinerziehend					
Steuersubjekte (inkl. subventionierte Whg.)	803	20	22	28	2
Prozentanteile	91,8 %	2,3 %	2,5 %	3,2 %	0,2 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	77,0 %	4,6 %	7,4 %	8,8 %	2,2 %

Vermögen in städtischen Einzel-Wohnliegenschaften (31.12.2012)					
Steuerbares Vermögen in Tausend Fr.	0–70	71–100	101–200	201–1000	> 1000
Grundtarif					
Steuersubjekte	1456	90	131	223	45
Prozentanteile	74,9 %	4,6 %	6,7 %	11,5 %	2,3 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	69,9 %	4,8 %	8,6 %	13,1 %	3,6 %
Verheiratetentarif / Ehepaar					
Steuersubjekte	363	31	91	138	37
Prozentanteile	55,0 %	4,7 %	13,8 %	20,9 %	5,6 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	49,2 %	5,3 %	11,8 %	24,1 %	9,6 %
Verheiratetentarif / Alleinerziehend					
Steuersubjekte	175	9	26	14	0
Prozentanteile	78,2 %	4,0 %	11,6 %	6,2 %	0,0 %
Zum Vergleich: Ganze Stadt Zürich (inkl. gemeinn. Whg.)	77,0 %	4,6 %	7,4 %	8,8 %	2,2 %

Zu vorstehenden Tabellen ist zu beachten, dass sie sich auf Steuersubjekte (Steuerpflichtige) beziehen. In einer Wohnung können mehrere Steuerpflichtige wohnen.

Die nachstehende Grafik zeigt, dass eine Einkommensentwicklung nach Vertragsabschluss zwar erwartungsgemäss stattfindet, jedoch in moderatem Umfang. Das jeweilige Verhältnis zwischen Bruttomietzins und steuerbarem Haushalteinkommen ist mit einem «Faktor» abgebildet. Um den wirtschaftlichen Verhältnissen besser gerecht zu werden, wurde zum Einkommen $\frac{1}{10}$ des über Fr. 200 000.– liegenden steuerbaren Haushaltvermögens hinzuge-rechnet. Erfasst wurden 5777 auswertbare nicht subventionierte Wohnungen in den Wohnsiedlungen und den Einzelwohnliegenschaften.



Lesebeispiel zu den 4-Zimmer-Wohnungen:

Bei 662 der insgesamt 1267 4-Zimmer-Wohnungen beträgt das steuerbare Haushalteinkommen (inkl. allfälligem Vermögensanteil) im laufenden Mietverhältnis höchstens das Vierfache des Bruttomietzinses. Bei 307 Wohnungen liegt das steuerbare Haushalteinkommen zwischen dem Vierfachen und dem Sechsfachen des Bruttomietzinses usw.

5. Die aktuelle Belegung

Die Belegungsdichte in den städtischen Wohnungen ist vergleichsweise hoch. Dazu tragen die entsprechende Vermietungspraxis, die oftmals bescheidenen Wohnflächen sowie die periodischen Belegungskontrollen im subventionierten Wohnungsbau bei. Insgesamt liegt der Wohnflächenkonsum pro Person deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert:

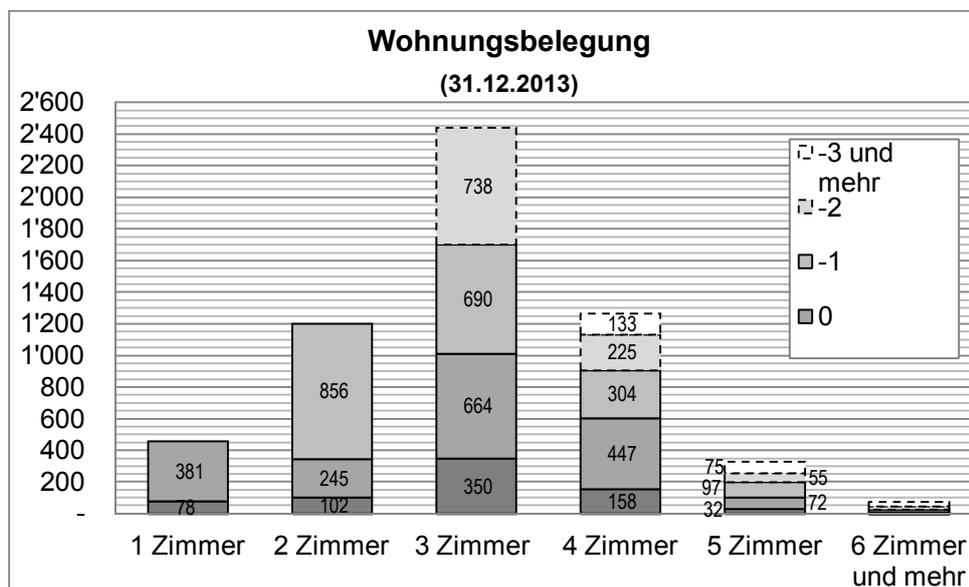
Wohnflächenkonsum 2013	Wohnsiedlungen ¹	Einzel-Wohnliegenschaften	Gesamte Stadt ²
Erforderliche Belegung bei Neuvermietung nach Vermietungsverordnung	13 008 Personen	5092 Personen	
Angemeldete Personen	14 476 Personen	5199 Personen	
Wohnflächenkonsum pro Person	29,6 m²	34,4 m²	39,0 m²

¹ Einschliesslich subventionierte Wohnungen

² Einschliesslich gemeinnütziger Wohnungsbau

Trotz hoher Gesamtbelegung weisen die nicht subventionierten Wohnungen eine beachtliche Anzahl Unterbelegungen auf. Gemäss Vermietungsverordnung liegt eine Unterbelegung vor, wenn die Personenzahl die Anzahl Zimmer um mehr als 1 unterschreitet.

Gemäss einer durch Statistik Stadt Zürich per 31. Dezember 2013 vorgenommenen Auswertung waren von 5777 auswertbaren nicht subventionierten Wohnungen rund 1300 unterbelegt (vgl. nachstehende Grafik). Das entspricht einem Anteil von knapp 23 Prozent. Die meisten Unterbelegungen betreffen die 3-Zimmer-Wohnungen. Bei den 1- bis 2½-Zimmer-Wohnungen sind gemäss Definition in der Vermietungsverordnung keine Unterbelegungen möglich.



Lesebeispiel zu den 4-Zimmer-Wohnungen:

In 158 Wohnungen wohnt mindestens eine Person mehr als die Wohnung Zimmer aufweist. In 447 Wohnungen stimmt die Zahl der Personen mit der Zahl der Zimmer überein. In 304 Wohnungen liegt die Anzahl Personen um 1 unter der Zimmerzahl (= Mindestbelegung gemäss Vermietungsverordnung). In 225 Wohnungen wohnen zwei Personen weniger und in 133 Wohnungen mindestens drei Personen weniger als es Zimmer hat. (Unterbelegte Wohnungen = gestrichelte Linien)

Trotz ausgeglichener Gesamtbilanz besteht somit Handlungsbedarf. Die Unterbelegung bei den grösseren Wohnungen verhindert den Einzug neuer Familien, insbesondere den Tausch aus überbelegten kleineren Wohnungen. Mit dem immer knapper werdenden Boden muss haushälterisch umgegangen werden, damit die Zersiedelung gebremst und die Grünräume erhalten bleiben. Zudem sollen die städtischen Wohnungen einen Beitrag zu den vordringlichen Nachhaltigkeitszielen gemäss Art. 2^{ter} Gemeindeordnung leisten. Dazu gehört die Reduktion des Energieverbrauchs pro Person, dem mit einer guten Wohnungsbelegung Rechnung getragen werden kann.

6. Die neue Regelung im Überblick

Detailierungsgrad der Verordnung

Die neue Verordnung soll die wichtigsten Grundsätze für die Vermietung der städtischen Wohnungen regeln. Dazu gehören grundsätzliche Festlegungen zur Zusammensetzung der Mieterschaft, zu den Vermietungsbedingungen sowie zur Kontrolle und Durchsetzung der Vorgaben. Die Konkretisierung der Einzelheiten erfolgt über ein vom Stadtrat zu erlassendes Mietreglement.

Inhaltliche Schwerpunkte der Verordnung

Die Regelung orientiert sich am Ziel, dass die städtischen Wohnungen einen dauerhaften Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft von Stadt und Quartieren sowie der Überbauungen leisten.

Von den steuernden Elementen sollen die Pflicht zum persönlichen Gebrauch der Wohnung, die Minimalbelegung sowie die im gesetzlichen Rahmen mögliche Einschränkung der Untervermietung auch während des laufenden Mietverhältnisses gelten und durchgesetzt werden.

Dies hat in der Regel keine unverhältnismässigen Folgen für die Betroffenen. Wer eine Wohnung nicht mehr selber dauerhaft nutzen will, ist durch eine Kündigung naturgemäss nicht unverhältnismässig betroffen. Kann jemand seine Wohnung aufgrund der eingetretenen

Entwicklung der persönlichen Verhältnisse nicht mehr ausreichend belegen, ist ihm ein Umzug in eine von der Stadt angebotene Ersatzwohnung in der Regel zuzumuten. Für Härtefälle sind im Mietreglement Ausnahmen vorzusehen.

Demgegenüber soll das angemessene Verhältnis zwischen wirtschaftlichen Verhältnissen und Mietzins weiterhin auf den Vermietungszeitpunkt beschränkt bleiben und während der Mietvertragsdauer nicht überprüft werden. Die wirtschaftliche Entwicklung der Mietparteien entspricht im Regelfall dem Ziel einer sozialen Durchmischung.

Wie unter Ziff. 4 aufgezeigt, ist der Anteil der Haushalte in sehr guten wirtschaftlichen Verhältnissen (oberste Einkommens- und Vermögenssegmente) schon bisher gering. Dieser Anteil dürfte sich weiter verringern, weil die Mindestbelegung der Wohnungen künftig während der ganzen Mietdauer durchgesetzt werden soll, und Personen in sehr guten wirtschaftlichen Verhältnissen in der Regel eher grosszügige Wohnflächen anstreben. Hinzu kommt, dass die regelmässige Erhebung der wirtschaftlichen Verhältnisse bei sämtlichen Mietverhältnissen und die Umsetzung der sich daraus ergebenden Massnahmen mit einem grossen administrativen Aufwand verbunden wären.

7. Die neuen Bestimmungen im Einzelnen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹Die 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.

²Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung für städtische Wohnungen, die zur Kostenmiete vermietet werden. Die Einzelheiten regelt der Stadtrat in einem Mietreglement.

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

Bei der sozialen Durchmischung handelt es sich um einen Auftrag, wie er in Art. 2^{quater} Abs. 1 Gemeindeordnung (AS 101.100) festgehalten ist. Auch wurde dieser Grundsatz in der von den Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 angenommenen Volksinitiative für bezahlbare Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich postuliert. Die neue Verordnung nennt diesen Grundsatz – wie schon bisher – unter den Hauptzielrichtungen. Als weiterer zentraler Punkt soll mit Blick auf die Nachhaltigkeitsziele (Art. 2^{ter} Gemeindeordnung) eine gute Wohnungsbelegung bzw. ein begrenzter Wohnflächenverbrauch festgehalten werden.

Nicht anwendbar ist die Verordnung auf jene Wohnungen, deren Mietzins nicht auf der Kostenmiete beruht. Darunter fallen einerseits die vereinzelt Wohnobjekte ausserhalb des Stadtgebiets, andererseits jene Objekte, die gemäss der erwähnten, von den Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 angenommenen Volksinitiative für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume von der Kostenmiete auszuklammern sind (vgl. Ziff. 2). Der entsprechende Abschnitt lautet: «Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind, werden durch Genehmigung des Gemeinderats von diesen Bestimmungen ausgenommen.» Die Definition dieser Objekte erfolgt mit der Umsetzung der Volksinitiative.

Die subventionierten Wohnungen sind im Grundsatz nicht vom Geltungsbereich der Verordnung ausgeschlossen. Allerdings gehen die spezifischen Erlasse für subventionierte Wohnungen dieser Verordnung vor. Generell vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

Da sich die Verordnung auf die Grundsätze der Vermietung beschränkt, soll die konkrete Umsetzung bzw. die Regelung der Einzelheiten neu in einem vom Stadtrat zu erlassenden Reglement erfolgen.

Art. 2 Grundsätze der Vermietung

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

²Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

Die einzelnen Kriterien sind in dem vom Stadtrat zu erlassenden Mietreglement näher zu definieren. Die bisherige Verordnung nannte – nebst dem generellen Ziel der sozialen Durchmischung – die Priorisierung von Personen mit Kindern und den Einbezug von Personen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Zu den weiteren in das Mietreglement aufzunehmenden Durchmischungskriterien werden voraussichtlich Altersstruktur, Staatsangehörigkeit und berufliche Vielfalt zählen.

Art. 3 Wohnungsbelegung

¹Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

²Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

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

⁴Das Mietreglement regelt Ausnahmen und Einzelheiten.

Die Belegungsregel und der Ausschluss der Vermietung einer Wohnung als Zweitwohnung sind bereits in der bisherigen Verordnung enthalten. Neu werden diese Grundsätze etwas näher ausgeführt. Ferner wird auf die zu definierenden Ausnahmen vom Belegungsgrundsatz im Mietreglement verwiesen. Diese betreffen einerseits die bisherigen Kriterien: Abweichen von der Wohnsitzpflicht für Personen in Ausbildung (Wochenaufenthalt), Alleinerziehende und Raumbedarf für freiberufliche Tätigkeit. Andererseits sollen Kriterien aufgenommen werden, die sich im Vermietungsalltag als sinnvoll erweisen. Dazu zählen der Umgang mit sehr kleinflächigen Wohnungen oder solchen mit besonderen Grundrissen (gefangene Zimmer, Zimmer unter 10 m² usw.) sowie der Wohnflächenbedarf bei Trennung und Scheidung in Verbindung mit Kindern.

Art. 4 Wirtschaftliche Verhältnisse

Bei der Vermietung ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Mietzins und den wirtschaftlichen Verhältnissen (steuerrechtlich massgebendes Einkommen und Vermögen) der Mietbewerberin oder des Mietbewerbers zu achten.

Nach bisheriger Regelung soll im Vermietungszeitpunkt ein angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen bestehen. Die neue Formulierung ist etwas weiter gehalten, indem sie anstelle des «Einkommens» den Begriff «wirtschaftliche Verhältnisse» setzt. Entsprechend kann das Mietreglement vorsehen, dass bei der Beurteilung der Angemessenheit nicht nur das Einkommen, sondern ab einem bestimmten Umfang – wie dies bei den subventionierten Wohnungen auch der Fall ist – zusätzlich das Vermögen miteinbezogen wird.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft sollen wie bisher nach erfolgter Vermietung nicht überprüft werden.

Art. 5 Verletzung der Vermietungsvorschriften

¹Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 ist ein Wohnungswechsel erforderlich. Das Mietreglement setzt dafür eine Frist fest.

²Die Stadt macht bei Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung.

³Das Mietreglement kann vorsehen, dass geringfügige Verletzungen der Vermietungsvorschriften während höchstens fünf Jahren zulässig sind.

⁴Ist ein Umzug nicht zumutbar, namentlich bei gesundheitlich beeinträchtigten oder betagten Personen, kann dieser aufgeschoben werden.

Diese Bestimmung hält fest, dass die Vermietungsvorschriften im Bereich der Belegung und der Wohnsitzpflicht neu während der ganzen Vertragsdauer Gültigkeit haben. Im Fall der Unterbelegung werden nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote gemacht. Erst wenn diese scheitern, erfolgt eine Kündigung.

Die für den Wohnungswechsel zu gewährende Frist wird im Mietreglement festgelegt. Dabei kann eine Abstufung nach der Erheblichkeit der Vorschriftenverletzung erfolgen, indem beispielsweise Unterbelegungen im Umfang von einer Person länger geduldet werden als solche von mehreren Personen. Ausserdem soll die Zumutbarkeit des Wohnungswechsels, namentlich bei gesundheitlich beeinträchtigten oder betagten Personen, konkretisiert werden.

Art. 6 Untermiete

¹Die Untervermietung ist nur zulässig, wenn der Haushalt als Ganzes die Vorgaben über die Belegung und den Wohnsitz einhält. Bei gänzlicher Untervermietung sind zusätzlich die Vorgaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse einzuhalten.

²Das Mietreglement legt die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren fest.

Die Möglichkeit zur Untervermietung soll im Rahmen der mietrechtlichen Grenzen eingeschränkt werden. Künftig ist zu verhindern, dass die von der Stadt festgelegten Vermietungsvorschriften durch eine Untervermietung hinfällig werden.

Die Zustimmung zur teilweisen Untervermietung einer Wohnung soll deshalb nur noch erteilt werden, wenn der Haushalt als Ganzes die Vermietungsvorschriften betreffend Belegung und Wohnsitz einhält. Bei der vollständigen Untervermietung einer Wohnung wird zusätzlich verlangt, dass auch die Vorgaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Untervermietung erfüllt sind.

Die Einzelheiten und das Vorgehen zur Umsetzung sind im Mietreglement festzulegen. Dazu zählt bei der vollständigen Untervermietung die Befristung der Zustimmung. Für die Verlängerung ist jeweils nachzuweisen, dass die Rückkehr der Mieterschaft in das Mietobjekt absehbar ist.

Art. 7 Meldepflicht und Kontrolle

¹Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Veränderungen in ihren persönlichen Verhältnissen, die die Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 betreffen, der zuständigen Stelle umgehend zu melden.

²Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird in der Regel alle zwei Jahre von Amtes wegen überprüft.

³Beim Personenmeldeamt und beim Steueramt sowie anderen zuständigen Stellen können die für den Vollzug erforderlichen Daten eingeholt werden.

⁴Bei Verletzung der Meldepflicht oder Täuschung kann die Stadt das Mietverhältnis auf den nächstzulässigen Termin kündigen.

Trotz Pflicht der Mieterschaft, Änderungen bei der Belegung und dem Wohnsitz zu melden, ist zur Durchsetzung der Vorschriften eine ergänzende periodische Kontrolle unabdingbar. Das alleinige Abstellen auf Meldungen der Mieterschaft wäre angesichts der grossen Zahl von Mietverhältnissen nicht zu bewältigen (Vollständigkeitskontrolle, wiederholtes Nachfassen usw.). Die Kontrolle muss in Form von elektronischen Auswertungen automatisiert erfolgen. Bei den zu erhebenden Daten handelt es sich im Wesentlichen um die angemeldeten Personen (Bevölkerungsamt) sowie den steuerlichen Wohnsitz (Steueramt).

Die Kontrolle soll nicht laufend, sondern stichtagsbezogen stattfinden, beispielsweise alle zwei Jahre wie im subventionierten Wohnungsbau. Die Periodizität ist im Mietreglement festzulegen.

Art. 8 Informations- und Anhörungsrechte

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.

Diese Regelung entspricht inhaltlich der bestehenden Regelung (AS 846.100, Ziff. 3.1).

Art. 9 Einführung

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.

Die Vermietungsgrundsätze werden ab Inkraftsetzung der Verordnung in die neuen Mietverträge aufgenommen. Für die bei Inkraftsetzung der Verordnung bereits bestehenden Mietverhältnisse kommen Massnahmen wegen Verletzung der Vermietungsvorschriften hingegen erst fünf Jahre nach der Inkraftsetzung zur Anwendung. Einzelheiten zur Einführung (Übergangsregelung) werden im Mietreglement festgehalten.

Art. 10 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 (AS 846.100) wird aufgehoben.

Die bisherige Verordnung wird durch die neue Regelung ersetzt.

Art. 11 Inkrafttreten

Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft.

Die Verordnung wird gleichzeitig mit der Verabschiedung des Mietreglements durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

8. Auswirkungen der neuen Regelung auf die bestehende Mieterschaft

Die neue Vermietungsverordnung sieht in Art. 9 eine fünfjährige Frist bis zur Umsetzung der Vorschriften (Belegung, Wohnsitz, Untervermietung) bei bestehenden Mietverhältnissen vor. Dadurch erhalten die Betroffenen einerseits Zeit, sich auf die neue Situation einzustellen, andererseits berücksichtigt diese grosszügige Frist das Vertrauen, das die Mieterschaft in die bisherige Vermietungspraxis setzen konnte.

9. Mietrechtliche Beurteilung der neuen Regelung

Bei neuen Mietverträgen

Einer Aufnahme der Vorschriften zu Belegung, Wohnsitz und Untervermietung in neue Mietverträge steht mietrechtlich nichts entgegen.

Bei laufenden Vertragsverhältnissen

Bei laufenden Vertragsverhältnissen wird die Mieterschaft nach Inkraftsetzung über die neue Regelung und die Übergangsfrist informiert.

Was die Durchsetzung nach Ablauf der Übergangsfrist betrifft, ist zwischen Belegungsvorschriften und Wohnsitzpflicht einerseits und den Vorschriften betreffend Untermiete andererseits zu unterscheiden.

- Die neue Verordnung sieht bei Verletzung der Bestimmungen zur Wohnungsbelegung vor, dass die Liegenschaftsverwaltung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote macht. Wenn diese scheitern, erfolgt nach einer im Mietreglement festgelegten Frist die Kündigung. Eine Kündigung erfolgt zudem bei Verletzung der Wohnsitzpflicht.

Das Kündigungsrecht gemäss Obligationenrecht ist eine Missbrauchsgesetzgebung. Sie statuiert Kündigungsgründe, die die Kündigung missbräuchlich und damit anfechtbar machen. Umgekehrt bedarf es aber keines besonderen Kündigungsgrunds für eine rechtlich einwandfreie Kündigung. Das Bundesgericht umschreibt dies wie folgt (BGE 138 III 59 E. 2.1): *«Eine ordentliche Kündigung setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig,*

wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt und Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.»

In Übereinstimmung mit dieser Rechtsprechung kommt ein eingeholtes Rechtsgutachten zum Schluss, dass Vermietungsgrundsätze, die im öffentlichen Interesse liegen, in aller Regel das vorausgesetzte objektive, ernsthafte und schützenswerte Kündigungsinteresse begründen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Kündigung bei Unterbelegung oder Verletzung der Wohnsitzpflicht grundsätzlich auch dann durchsetzbar ist, wenn im Mietvertrag nichts dazu vereinbart wurde. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt der Mieterschaft eine Übergangsfrist von fünf Jahren bis zur Geltendmachung einräumt und in Fällen von Unterbelegung – soweit möglich – Ersatzwohnungen anbietet.

- Das gesetzlich sehr offen gestaltete Untervermietungsrecht kann durch vertragliche Vereinbarungen eingeschränkt werden. Dauerhafte Untervermietungen ohne absehbares Ende können gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts durch die Vermieterin unterbunden werden. Um die Zustimmung zu einer Untervermietung aus einem anderen Grund verweigern zu können, muss diese einen wesentlichen Nachteil für die Vermieterin i.S.v. Art. 262 Abs. 2 lit. c OR darstellen. Als wesentlicher Nachteil gilt eine Untervermietung, die zu einer Änderung des Vertragszwecks oder der Art und Weise des Gebrauchs gegenüber dem Hauptvertrag führt.

Eine klare Abgrenzung, wann ein wesentlicher Nachteil vorliegt, lässt sich aus Lehre und Rechtsprechung nicht ableiten. Einigkeit herrscht indessen darüber, dass der Mietvertrag näher umschreiben kann, was im konkreten Mietverhältnis als wesentlicher Nachteil i.S.v. Art. 262 Abs. 2 lit. c OR gilt.

Art. 6 der neuen Vermietungsverordnung umschreibt, was aus Sicht der Stadt als wesentlicher Nachteil gilt. Damit diese Beschränkung Wirkung entfalten kann, bedarf es einer Übernahme in den entsprechenden Mietvertrag.

Da es sich bei Belegung, Wohnsitz sowie wirtschaftlichen Verhältnissen im Vermietungszeitpunkt um die zentralen Punkte der Verordnung handelt, sollen diese auch bei den Untermietverhältnissen durchgesetzt werden. Sie werden deshalb in die neu abzuschliessenden Mietverträge aufgenommen. Um die Auflagen auch in laufenden Mietverhältnissen wirksam werden zu lassen, sollen sie – zusammen mit den anderen neuen Vermietungsvorschriften (Belegung, Wohnsitz) – den Mietparteien mit amtlichem Formular als formelle Vertragsänderung angezeigt werden. Die Umsetzung erfolgt gemäss Art. 9 erst nach einer Frist von fünf Jahren ab Inkraftsetzen der Verordnung. Allenfalls ausgelöste mietrechtliche Anfechtungsverfahren sind in Kauf zu nehmen.

10. Datenschutzrechtliche Beurteilung

Der Datenschutzbeauftragte hat die vorgesehenen Regelungen betreffend Meldepflichten, Kontrollen und Einholung der für den Vollzug erforderlichen Daten als konform mit dem Datenschutzrecht beurteilt.

11. Die Kostenfolgen der neuen Regelung

Die periodische Überprüfung von Belegung und Wohnsitz während der ganzen Vertragsdauer ist für die Liegenschaftenverwaltung mit Zusatzaufwand verbunden.

Informatik

Für die Implementierung einer Informatiklösung wird mit einem einmaligen Aufwand von rund Fr. 200 000.– gerechnet (Fr. 80 000.– externe Dienstleistungen, Fr. 80 000.– Dienstleistungen Organisation und Informatik (OIZ), Fr. 60 000.– Eigenleistung Liegenschaftenverwaltung). Die Kosten für den laufenden Betrieb dieses Systems werden auf rund Fr. 25 000.– pro Jahr geschätzt (Fr. 6000.– externe Dienstleistungen, Fr. 13 000.– OIZ, Fr. 6000.– Liegenschaftenverwaltung).

Die Finanzierung des Aufwands erfolgt über die aus Mietzinseinnahmen erwirtschafteten Mittel.

Personalaufwand

Die Bereinigung der Verstösse gegen die Vermietungsvorschriften nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist wird mit einem bedeutenden Arbeitsanfall verbunden sein. Darin enthalten sind die schriftlichen und mündlichen Kontakte mit der betroffenen Mieterschaft, die Evaluation von Ersatzangeboten und die Vornahme der Wohnungswechsel, verbunden mit den entsprechenden Instandstellungsarbeiten.

Die Liegenschaftenverwaltung geht davon aus, dass von den derzeit rund 1300 Unterbelegungen ein Teil der Betroffenen bis zum Beginn der Massnahmen nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist auf eigene Initiative in eine neue Wohnung zieht. Umgekehrt werden während der Übergangsfrist weitere Fälle hinzukommen.

Ausgehend von rund 1300 zu bereinigenden Fällen ergibt sich bei einem Zeitbedarf von 6 bis 8 Stunden pro Fall ein zusätzlicher Arbeitsaufwand von 7800 bis 10 400 Stunden bzw. 3,6 bis 4,8 Personenjahren, den die Liegenschaftenverwaltung nicht ohne temporäre Verstärkung auffangen kann. Die Finanzierung von befristet angestellten Fachkräften erfolgt wie bei den Informatikkosten über die aus Mietzinseinnahmen erwirtschafteten Mittel.

Der auf die anfängliche Bereinigung folgende jährliche Aufwand dürfte sich bei angenommenen 250 Fällen bzw. 0,7 bis 0,9 Personenjahren einpendeln. Dieser kann vom Personal der Liegenschaftenverwaltung voraussichtlich ohne Personalaufstockung bewältigt werden.

Was die mit den zusätzlichen Wohnungswechseln verbundenen Renovationsaufwendungen betrifft, so werden diese grundsätzlich kostenneutral über Rückstellungen finanziert.

12. KMU-Regulierungsfolgenabschätzung

Der Erlass hat keine Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Die Regulierungsfolgenabschätzung i.S.v. Art. 3 der Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) erübrigt sich damit.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

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

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Beilage zur Weisung des Stadtrats vom 17. Dezember 2014 (GR Nr. 2014/407)

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

vom

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. I der Gemeindeordnung,
nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 17. Dezember 2014
beschliesst:

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.

Zweck und Geltungsbereich

² Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung für städtische Wohnungen, die zur Kostenmiete vermietet werden. Die Einzelheiten 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.

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

Grundsätze der Vermietung

² Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

Art. 3 ¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Wohnungsbelegung

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 in der Regel als unterbelegt.

⁴ Das Mietreglement regelt Ausnahmen und Einzelheiten.

Art. 4 Bei der Vermietung ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Mietzins und den wirtschaftlichen Verhältnissen (steuerrechtlich massgebendes Einkommen und Vermögen) der Mietbewerberin oder des Mietbewerbers zu achten.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Art. 5 ¹ Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 ist ein Wohnungswechsel erforderlich. Das Mietreglement setzt dafür eine Frist fest.

Verletzung der Vermietungsvorschriften

² Die Stadt macht bei Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung.

³ Das Mietreglement kann vorsehen, dass geringfügige Verletzungen der Vermietungsvorschriften während höchstens fünf Jahren zulässig sind.

⁴ Ist ein Umzug nicht zumutbar, namentlich bei gesundheitlich beeinträchtigten oder betagten Personen, kann dieser aufgeschoben werden.

- Art. 6** ¹ Die Untervermietung ist nur zulässig, wenn der Haushalt als Ganzes die Vorgaben über die Belegung und den Wohnsitz einhält. Bei gänzlicher Untervermietung sind zusätzlich die Vorgaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse einzuhalten.
² Das Mietreglement legt die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren fest. Untermiete
- Art. 7** ¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Veränderungen in ihren persönlichen Verhältnissen, die die Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 betreffen, der zuständigen Stelle umgehend zu melden. Meldepflicht
und Kontrolle
² Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird in der Regel 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.
⁴ Bei Verletzung der Meldepflicht oder Täuschung kann die Stadt das Mietverhältnis auf den nächstzulässigen Termin kündigen.
- Art. 8** 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. Informations- und An-
hörungsrechte
- Art. 9** 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. Einführung
- Art. 10** Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 (AS 846.100) wird aufgehoben. Aufhebung
bisherigen Rechts
- Art. 11** Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft. Inkrafttreten