

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 176. Ratssitzung vom 29. November 2017

3521. 2014/407

Weisung vom 17.12.2014:

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

Antrag des Stadtrats

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

Referent zur Vorstellung der Weisung: Präsident Matthias Probst (Grüne)

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss-Nr. 3522/2017–3528/2017)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Änderungsantrag zu Art. 1

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 1 Abs. 2:

Zweck- und Geltungsbereich

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

2 / 9

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 2

Die SK FD beantragt folgenden neuen Art. 2 Abs. 3:

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.

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

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

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

Änderungsantrag zu Art. 3

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 3 Abs. 3 und 4:

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.

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.

3 / 9

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

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

Änderungsantrag zu Art. 4

Die SK FD beantragt folgende Änderung zu Art. 4:

Wirtschaftliche Verhältnisse

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.

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.

³ Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

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

Änderungsantrag zu Art. 5

Die SK FD beantragt folgende Änderung zu Art. 5 Abs. 3 und 4:

Verletzung der Vermietungsvorschriften

Art. 5 ¹ Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 ist ein Wohnungs-

4 / 9

wechsel 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.

~~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.~~

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

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

Änderungsantrag, neuer Art. 6

Die SK FD beantragt folgenden neuen Art. 6:

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.

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 oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung. Bei Haushaltseinkommen über 230 000 Franken kann das Mietverhältnis ohne Ersatzangebot gekündigt werden.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 7 (ursprünglich Art. 6)

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 7:

Untermiete

~~Art. 6¹ 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.~~

Art. 7¹ 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.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

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

Änderungsantrag zu Art. 8 (ursprünglich Art. 7)

Die SK FD beantragt folgende Änderung zu Art. 8 Abs. 1 und 2:

Meldeauskunftspflicht und Kontrolle

~~Art. 7¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Veränderungen in ihren persönlichen Verhältnissen, die die Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 betreffen, der zuständigen Stelle umgehend zu melden die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen.~~

~~² Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird in der Regel alle zwei Jahre regelmässig (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.~~

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

6 / 9

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 113 gegen 1 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neuer Art. 10

Die SK FD beantragt folgenden neuen Art. 10:

Berichterstattung

Art. 10 Die Stadt veröffentlicht alle zwei Jahre eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 6 Abs. 1.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 113 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neuer Art. 11

Die SK FD beantragt folgenden neuen Art. 11:

Teuerung

Art. 11 Die in der Verordnung genannten Frankenbeträge können durch den Stadtrat der Teuerungsentwicklung angepasst werden.

Zustimmung: Präsident Matthias Probst (Grüne), Referent; Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), 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)

Abwesend: Roger Bartholdi (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 113 gegen 0 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 Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen sind 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 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, 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.

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.

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

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 als unterbelegt.

Art. 4 ¹ Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Wirtschaftliche Verhältnisse

² Massgebend sind der Bruttomietzins und das steuerrechtlich massgebende Einkom-

men 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.

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.

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.

Einkommensentwicklung

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 oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung. Bei Haushaltseinkommen über 230 000 Franken kann das Mietverhältnis ohne Ersatzangebot gekündigt werden.

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.

Untermiete

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.

Art. 8 ¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Auskunftspflicht und Kontrolle

² Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird regelmässig (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.

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

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.

Informations- und Anhörungsrechte

Art. 10 Die Stadt veröffentlicht alle zwei Jahre eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 6 Abs. 1.

Berichterstattung

Art. 11 Die in der Verordnung genannten Frankenbeträge können durch den Stadtrat der Teuerungsentwicklung angepasst werden.

Teuerung

9 / 9

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. Einführung

Art. 13 Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 (AS 846.100) wird aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

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

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat