



**Stadt Zürich**  
Gemeinderat

# Neue Vermietungsverordnung

Medienkonferenz der Spezialkommission Finanzdepartement (SK FD)  
Mittwoch, 15. November 2017

# Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

**Art. 1** <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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

# Art. 2 Grundsätze der Vermietung

**Art. 2** <sup>1</sup> Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.

<sup>2</sup> Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

<sup>3</sup> **Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.**

# Art. 3 Wohnungsbelegung

**Art. 3** <sup>1</sup> Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

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

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

<sup>4</sup> ~~Das Mietreglement regelt Ausnahmen und Einzelheiten.~~

# Art. 4 Wirtschaftliche Verhältnisse

**Art. 4 [Streichung Art. 4 Entwurf Stadtrat]**

**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 Mieterinnen und Mieter soll zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.**

# Art. 5 Verletzung der Vermietungsvorschriften

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

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

~~<sup>3</sup> **Das Mietreglement kann vorsehen, dass geringfügige Verletzungen der Vermietungsvorschriften während höchstens fünf Jahren zulässig sind.**~~

~~<sup>4</sup> **Ist ein Umzug nicht zumutbar, namentlich bei gesundheitlich beeinträchtigten oder betagten Personen, kann dieser aufgeschoben werden.**~~

# Art. 6 Einkommensentwicklung (neu)

**Art. 6 <sup>1</sup> 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.**

**<sup>2</sup> Soweit zur Einhaltung der 15%-Grenze erforderlich, kann von den betreffenden Haushalten ein Wohnungswechsel verlangt werden.**

**<sup>3</sup> 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 Untermiete (vorher Art. 6)

[Streichung Art. 6 Entwurf Stadtrat]

**Art. 7 <sup>1</sup> Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig. Ab Einzug der Untermieterinnen und Untermieter gelten die Bestimmungen der Vermietungsverordnung für den Haushalt als Ganzes.**

**<sup>2</sup> 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 Auskunftspflicht und Kontrolle (vorher Art. 7)

**Art. 7 8<sup>1</sup>** 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.

<sup>2</sup> Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird in der Regel alle zwei Jahre regelmässig (mindestens alle zwei Jahre) von Amtes wegen überprüft.

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

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

# Art. 9 Informations- und Anhörungsrechte (vorher Art. 8)

**Art. 8 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.

# Art. 10 Berichterstattung (neu)

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

# Art. 11 Teuerung (neu)

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

# Art. 12 Einführung (vorher Art. 9)

**Art. 9 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.

# Art. 13 Aufhebung bisherigen Rechts (vorher Art. 10)

**Art. ~~10~~ 13** Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 (AS 846.100) wird aufgehoben.

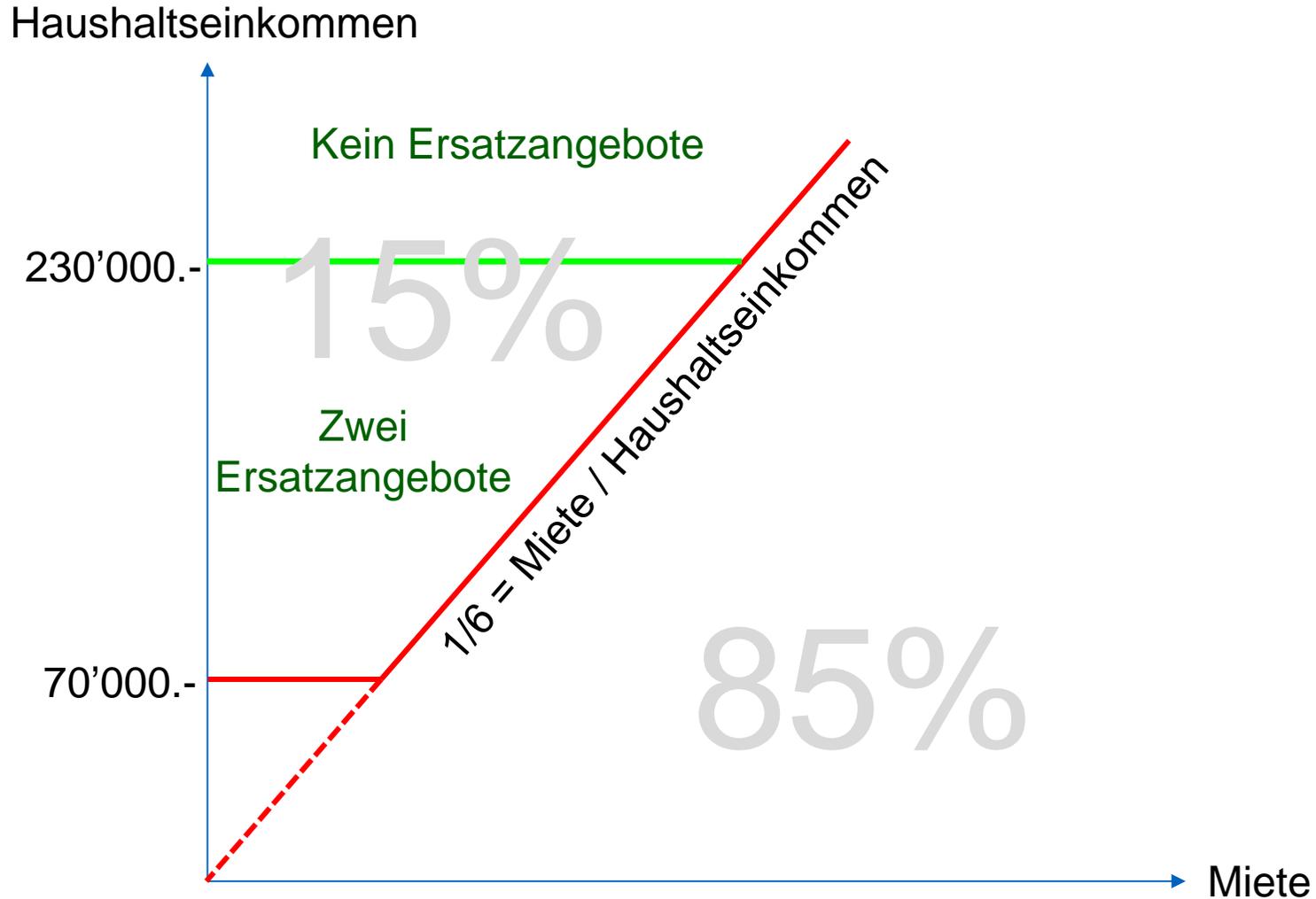
# Art. 14 Inkrafttreten (vorher Art. 11)

Art. ~~11~~ 14 Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft.

# Zusammenfassung

- Wirtschaftliche Verhältnisse:
  - 1/6 (Miete zu Haushaltseinkommen)
    - 2 Ersatzangebote wenn darüber
  - 85 % (Ziel für Umsetzung 1/6)
  - Bis 70 000.– wird nicht mitgezählt
  - Ab 230 000.– gibt's kein Ersatzangebot
  - Übergangsfrist von 5 Jahren
- Bei Erstvermietung 1/4

# Zusammenfassung



# Zusammenfassung

- Belegungsvorschriften
  - Zimmer minus 1
  - Übergangsfrist von 5 Jahren
- Untermiete:
  - Höchstens 1 Jahr (ohne Einschränkung)
  - Ansonsten gleiche Bedingungen wie alle
- Vergabe:
  - Transparent, dokumentiert, nachvollziehbar
- Alle zwei Jahre Berichterstattung
- Details in Ausführungsbestimmungen

# Zusammenfassung

Die Mitglieder der Spezialkommission  
Finanzdepartement (SK FD) haben dem  
Kompromiss **EINSTIMMIG** zugestimmt

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Auskünfte:

Matthias Probst (Grüne), Präsident SK FD  
[mat\\_probst@gmx.ch](mailto:mat_probst@gmx.ch); 079 382 06 13

Dr. Urs Egger (FDP), Vizepräsident SK FD  
[uegger@bluewin.ch](mailto:uegger@bluewin.ch); 079 346 49 93

Weitere Informationen unter [www.gemeinderat-zuerich.ch](http://www.gemeinderat-zuerich.ch)