



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:

Art. 1 ¹Die städtischen Wohnungen leisten einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Einwohnerschaft 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

²Diese 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.

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

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

²Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

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

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

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 als unterbelegt.

¹ AS 101.100

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

Wirtschaftliche
Verhältnisse

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 Franken übersteigt, wird dem Einkommen zugerechnet.

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

Verletzung der
Vermietungs-
vorschriften

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

Einkommens-
entwicklung

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.

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 einem massgebenden Haushaltseinkommen über 230 000 Franken kann das Mietverhältnis ohne Ersatzangebot gekündigt werden.

Untermiete

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.

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.

Auskunftspflicht
und Kontrolle

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

² Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird mindestens alle zwei Jahre von Amts wegen überprüft.

³ Beim Personenmeldeamt und beim Steueramt sowie bei 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 nächsten zulässigen 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. Bericht-erstattung

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

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 wird aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 14 Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.³ Inkrafttreten

³ Inkraftsetzung auf den 1. Januar 2019 (STRB Nr. 167 vom 6. März 2019).