



26. August 2026

Motion

der Fraktionen FDP, SVP und Die Mitte

Der Stadtrat wird beauftragt, die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (AS 846.100; VGV) mit einer Bestimmung zu ergänzen, welche den Mietzins gemäss Art. 4 Abs. 1 VGV an die Einkommensentwicklung der Mieterschaft (Haushaltseinkommen) koppelt. Dabei ist vorzusehen, dass eine Einkommenssteigerung von 10 Prozent keine Auswirkung auf den Mietzins hat. Wird dieser Schwellenwert nach Überschreitung des bei Mietbeginn massgebenden maximalen Einkommens überschritten, soll sich der Mietzins proportional zum Einkommen, maximal bis zur Marktmiete der Wohnung, erhöhen.

Begründung:

Gemäss Teilportfolioreport 2025 "Wohnen und Gewerbe VV" verfügen 18.4 Prozent der Mieter von städtischen Wohnungen über ein zu hohes Einkommen. Damit wird die VGV und das Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (AS 846.101; Mietreglement) verletzt.

Städtische Wohnungen werden maximal zur Kostenmiete vermietet. Damit soll ein Beitrag zu einer sozialen Wohnpolitik und einer sozialen Durchmischung der Quartiere geleistet werden (Art. 1 Abs. 1 VGV). Werden die städtischen Wohnungen durch Mietende gemietet, die zu viel verdienen, schadet das dem sozialen Gedanken.

Eine Steigerung des Haushaltseinkommens der Mieterschaft wird durch die VGV und das Mietreglement antizipiert und ist per se weder unerwünscht noch schlecht. Allerdings fehlt der VGV eine Regelung, wonach die Einkommenssteigerung auch eine Erhöhung der Miete zur Folge haben muss. Damit soll die steigende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter ab Erreichen eines Schwellenwerts von 10 Prozent ab einer Überschreitung des bei Mietbeginn massgebenden maximalen Einkommens gemäss Art. 12 Mietreglement, zu einer proportionalen Erhöhung des Mietzinses führen. Der daraus resultierende Mehrertrag soll in die Stadtkasse fliessen.

Veranschaulichung (exemplarisch):

Einkommen	CHF	70'000	CHF	70'000	CHF	120'000
Mietzins	CHF	1'400	CHF	1'400	CHF	2'400
Einkommen (neu)	CHF	75'000	CHF	85'000	CHF	200'000
Erhöhung Einkommen		7.1%		21.4%		66.6%
Erhöhung Mietzins		0%		11.4%		56.6%
Mietzins (neu)	CHF	1'400	CHF	1'560	CHF	3'760
Marktmiete (CAP)	CHF	1'900	CHF	1'900	CHF	3'750