

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 13. Juni 2018

**483.**

**Schriftliche Anfrage der FDP-Fraktion betreffend Umsetzung der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV), Angaben über die Mieterschaftswechsel, Wohnungsvergaben ohne Ausschreibung, Untermietverhältnisse, Wohnungsbelegung und Haushaltseinkommen sowie Massnahmen zur Einhaltung des Anteils an Wohnungen, bei denen die Einkommensgrenze überschritten wird**

Am 14. März 2018 reichte die FDP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2018/115, ein:

Am 10.01.2018 hat der Gemeinderat dem Neuerlass der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) ohne Gegenstimme zugestimmt. Die Referendumsfrist wird demnächst ablaufen. Die rasche und konsequente Umsetzung der VGV ist von eminentem Interesse, was auch jüngste Medienberichte zur bestehenden Vermietungspraxis erneut unterstrichen haben.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Zu wie vielen Mieterschaftswechseln ist es in den vergangenen vier Jahren (2014-2017) pro Jahr gekommen?
2. In wie vielen Fällen pro Jahr und aus welchen Gründen ist es in den vergangenen vier Jahren zu Wohnungsvergaben ohne vorherige Ausschreibung im Tagblatt gekommen?
3. Wie viele Mietverhältnisse bestehen seit mehr als zehn Jahren? Wie viele seit mehr als 20 Jahren?
4. Wie viele Untervermietungen sind der Liegenschaftsverwaltung aktuell gemeldet?
5. Wie viele Untermietverhältnisse bestehen seit mehr als einem Jahr?
6. Wie viele Mietverhältnisse stehen im Widerspruch zu den Belegungsvorschriften gemäss Art. 3 VGV?
7. Bei wie vielen Mietverhältnissen ist das massgebende Haushaltseinkommen gemäss Art. 4 VGV überschritten? In wie vielen Fällen liegt dabei das massgebliche Haushaltseinkommen über CHF 230'000?
8. Wie viele Mietverhältnisse halten weder die Belegungsvorschriften noch das massgebende Haushaltseinkommen ein?
9. Mit welchen Massnahmen gedenkt der Stadtrat diejenigen Mieterinnen und Mieter zum Auszug zu bewegen, deren massgebendes Haushaltseinkommen gemäss Art. 4 VGV über CHF 230'000 liegt?
10. Mit welchen Massnahmen gedenkt der Stadtrat diejenigen Mieterinnen und Mietern, deren massgebendes Haushaltseinkommen gemäss Art. 4 VGV das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt, zu einem Wohnungswechsel zu bewegen, um den maximalen Anteil einhalten zu können?
11. Wie ist das weitere Verfahren bis zur Inkraftsetzung der VGV und des darauf gestützten Mietreglements und wann ist mit deren Inkraftsetzung zu rechnen?
12. Wie wird die 5-jährige Übergangsphase ausgestaltet? Wann erfolgt die erste Berichterstattung an den Gemeinderat?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die aktuell noch geltende Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 (VGV, AS 846.100) regelt lediglich die im Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung von den Mietenden zu erfüllenden Vorgaben. Unter anderem bestimmt sie, dass zum Vermietungszeitpunkt «*in der Regel [...] die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um 1 unterschreiten*» und ein «*angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen*» bestehen soll. Zudem darf eine Wohnung nicht als Zweitwohnsitz vermietet werden. Eine Reaktion auf die während der Mietdauer eintretenden Veränderungen bei Belegung, Wohnsitz oder wirtschaftlichen Verhältnissen der Mietenden sieht die bisherige VGV für Wohnungen, die zur Kostermiete ohne Beanspruchung von Steuergeldern vermietet werden, nicht vor. Eine solche erfolgte nur bei den rund 2200 (von insgesamt rund 9200) städtischen Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln subventioniert wurden; dies gestützt auf die separaten Rechtsgrundlagen im

Bereich der Wohnbauförderung. Keinerlei Vorgaben enthielt die bisherige VGV überdies zur Untervermietung.

Demgegenüber legt die neu erlassene Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGV, AS 846.100) nicht nur die Voraussetzungen fest, die bei Mietbeginn in Bezug auf Belegung, Wohnsitz und wirtschaftliche Verhältnisse zu erfüllen sind, sondern macht auch Vorgaben zum Umgang mit diesbezüglichen Veränderungen während dem Mietverhältnis. Darüber hinaus gibt sie vor, in welchem Rahmen Untervermietungen erfolgen können. Diese neuen Regelungen sollen bei bestehenden Mietverhältnissen nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren ab Inkraftsetzung zur Umsetzung gelangen.

Die Themen Belegung und Wohnsitz werden in der neuen VGV in Art. 3 und 5 geregelt:

#### *Art. 3 Wohnungsbelegung*

*<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 als unterbelegt.*

#### *Art. 5 Verletzung der Vermietungsvorschriften*

*<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.*

Vorgaben zum angemessenen Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen finden sich in Art. 4 und 6 der neuen VGV:

#### *Art. 4 Wirtschaftliche Verhältnisse*

*<sup>1</sup> Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.*

*<sup>2</sup> 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.*

*<sup>3</sup> Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.*

#### *Art. 6 Einkommensentwicklung*

*<sup>1</sup> 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.*

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

Der Rahmen für Untervermietungen wird in Art. 7 der neuen VGV statuiert:

*Art. 7 Untermiete*

<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.

Die Übergangsfrist für bestehende Mietverhältnisse wird in Art. 12 der neuen VGV festgelegt:

*Art. 12 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 neue VGV regelt die Grundsätze der Vermietung. Die Einzelheiten und Ausnahmen werden in einem durch den Stadtrat zu erlassenden Mietreglement näher bestimmt (Art. 1 Abs. 3 VGV). Dessen Verabschiedung soll noch in diesem Jahr erfolgen. Es ist vorgesehen, die neue VGV und das Mietreglement auf den 1. Januar 2019 in Kraft zu setzen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1** («Zu wie vielen Mieterschaftswechseln ist es in den vergangenen vier Jahren (2014-2017) pro Jahr gekommen?»):

Finanzdepartement und Liegenschaftenverwaltung (LVZ) publizieren in ihren Geschäftsberichten (vgl. u. a. [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/stadtrat/geschaefte-des-stadtrates/geschaeftsbericht\\_u\\_rechnung/geschaeftsbericht2017.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/geschaefte-des-stadtrates/geschaeftsbericht_u_rechnung/geschaeftsbericht2017.html)) wie viele neue Mietverträge für ihre rund 9200 Wohnungen abgeschlossen werden. Dabei wird differenziert ausgewiesen, wie viele Vertragsabschlüsse durch Neuvermietungen (bei bestehenden Wohnungen), Wohnungstausche (bei Bauvorhaben oder «freiwilliger» Bereinigung einer Über- oder Unterbelegung) oder Erstvermietungen (bei Neubauten, Ersatzneubauten oder Gesamtsanierungen in unbewohntem Zustand) zu Stande kommen. Für den nachgefragten Zeitraum ergeben sich folgende Zahlen:

	2014	2015	2016	2017
Neuvermietungen	435	451	507	449
Wohnungstausche	118	127	145	149
Erstvermietung	129	99	69	53
<b>Neue Mietverträge</b>	<b>682</b>	<b>677</b>	<b>721</b>	<b>651</b>

In diesen Werten sind auch Fälle enthalten, bei denen lediglich ein zeitlich befristeter Mietvertrag eingegangen wurde (vgl. dazu auch Antwort zu Frage 2). Ebenso mitenthalten sind Mietverträge, die in Folge von Änderungen bei den persönlichen Verhältnissen mit mindestens einer bereits dort wohnenden Person «neu» abgeschlossen wurden (z. B. beim Tod einer Partnerin oder eines Partners oder bei Scheidung und Trennung).

**Zu Frage 2** («In wie vielen Fällen pro Jahr und aus welchen Gründen ist es in den vergangenen vier Jahren zu Wohnungsvergaben ohne vorherige Ausschreibung im Tagblatt gekommen?»):

Die bestehende VGV hält fest, dass «der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten und Über- oder Unterbelegung» Priorität erhalten soll. Es liegt in der Natur der Sache, dass bei solchen Wohnungsvergaben keine vorgängige Ausschreibung erfolgt. Daran wird sich auch unter der neuen VGV nichts ändern; eine vergleichbare Regelung wird Eingang ins Mietreglement finden. Darüber hinaus kann es weitere berechtigte Gründe geben, um bestimmte

Wohnungen direkt zu vergeben. Diese haben fast ausnahmslos sozialen Charakter. Ausserhalb dieses Spektrums erfolgen direkte Wohnungsvergaben nur in wenigen Einzelfällen, beispielsweise bei sehr schwer vermietbaren Objekten oder bei zeitlich stark begrenzten Zwischennutzungen.

Bei den meisten Wohnungen, die in den letzten vier Jahren ohne Ausschreibung vergeben wurden, ging es darum, bisherigen Bewohnenden im Hinblick auf ein in unbewohntem Zustand zu realisierendes Bauprojekt eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen oder die freiwillige Bereinigung einer Über- oder Unterbelegung zu ermöglichen.

Die zweitgrösste Gruppe von Wohnungsvergaben ohne Ausschreibung während der letzten vier Jahre betraf Härtefälle, die der LVZ über die Sozialzentren oder andere Stellen des Sozialdepartements gemeldet wurden und bei denen regelmässig der Schutz des Kindeswohls im Vordergrund stand.

Die drittgrösste Gruppe bildeten Wohnungen, die der AOZ vermietet wurden. In ähnlichem Umfang erfolgten im Weiteren direkte Vermietungen an das Jugendwohnnetz, wobei diese vornehmlich klassische Zwischennutzungsobjekte betrafen und befristet ausgestaltet wurden.

Alle Wohnungsvergaben ohne vorherige Ausschreibungen werden über die sogenannte «Wohnbörse» der LVZ abgewickelt. Dieses wöchentlich tagende Gremium besteht aus allen Leitungspersonen der Teams, die mit der Bewirtschaftung der Wohnliegenschaften betraut sind sowie aus den Mitarbeitenden des Sozialdienstes der LVZ. Die Vergaben erfolgen nach einer vorgegebenen Prioritätenfolge. Sie werden durch das Gremium beschlossen und dokumentiert. In den vergangenen vier Jahren wurden auf diese Weise insgesamt 595 Wohnungen vermietet:

	2014	2015	2016	2017
Vergaben über «Wohnbörse» (ohne Ausschreibung)	108	147	168	172

Die Vergabe über die «Wohnbörse» kann im Rahmen von Neuvermietungen, Wohnungstauschen oder Erstvermietungen erfolgen (vgl. Antwort zu Frage 1).

**Zu Frage 3 («Wie viele Mietverhältnisse bestehen seit mehr als zehn Jahren? Wie viele seit mehr als 20 Jahren?»):**

Von den per Ende 2017 bei der LVZ bestehenden Mietverträgen für Wohnobjekte sind 3477 älter als zehn Jahre. 1309 dieser 3477 Mietverträge sind älter als 20 Jahre.

**Zu Frage 4 («Wie viele Untervermietungen sind der Liegenschaftenverwaltung aktuell gemeldet?»):**

Per Ende 2017 sind bei der LVZ 304 Untermietverhältnisse registriert.

**Zu Frage 5 («Wie viele Untermietverhältnisse bestehen seit mehr als einem Jahr?»):**

Von den per Ende 2017 bei der LVZ registrierten 304 Untermietverhältnissen bestehen 170 bereits seit mehr als einem Jahr.

**Zu Frage 6 («Wie viele Mietverhältnisse stehen im Widerspruch zu den Belegungsvorschriften gemäss Art. 3 VGV»):**

Die aktuell geltende VGV macht lediglich Belegungsvorgaben für den Vermietungszeitpunkt. Belegungsvorschriften für das laufende Mietverhältnis enthält sie nicht. Entsprechend stehen derzeit keine Mietverhältnisse in Widerspruch zu den Belegungsvorschriften.

Die nachstehende Antwort analysiert im Sinne eines hypothetischen Vergleichs, inwieweit die bestehenden Mietverhältnisse die Vorgaben der neuen VGV erfüllen würden, wenn diese bereits in Kraft getreten und zudem die fünfjährige Übergangsfrist (Art. 12 VGV) abgelaufen wäre:

Die Auswertungen zur Belegung (Frage 6) und zum massgeblichen Haushaltseinkommen (Frage 7) erfordern wegen deren Verknüpfung unter Frage 8 einen einheitlichen Stichtag. Im

Hinblick auf eine möglichst hohe Aussagekraft der abrufbaren Steuerdaten wurde dieser auf Ende 2016 festgelegt.

Basis der durch Statistik Stadt Zürich (SSZ) erstellten Auswertungen bildete eine Objektliste der LVZ mit 8677 Wohnungen. Nicht darin enthalten waren besondere Wohnobjekte, die im vorliegenden Kontext ohne Bedeutung sind, wie beispielsweise Liegenschaften, die als Wohnheim genutzt werden oder Einzelwohnliegenschaften im Finanzvermögen (sog. spezielle Wohnobjekte gemäss Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 4 GO).

In Bezug auf die Belegung konnten von SSZ insgesamt 8383 Wohnungen ausgewertet werden. 1407 oder 16,8 Prozent der auswertbaren Wohnungen wiesen eine Unterbelegung i. S. v. Art. 3 Abs. 3 der neuen VGV auf. Bei der Hälfte der auswertbaren Wohnungen wurde die Belegungsbedingung der neuen Verordnung hingegen mehr als erfüllt (Personenzahl entspricht der Zimmerzahl oder liegt höher als diese). Im Einzelnen zeigt sich die Belegung per Ende 2016 wie folgt:

Belegungssituation	<i>unterbelegt *)</i>	Wohnungen	Prozent
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer +3 und mehr		95	1,1
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer +2		168	2,0
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer +1		893	10,7
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer		3093	36,9
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer –1		2727	32,5
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer –2	*)	1145	<b>13,7</b>
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer –3 und mehr	*)	262	<b>3,1</b>
Total auswertbare Wohnungen per Ende 2016		8383	100

**Zu Frage 7 («Bei wie vielen Mietverhältnissen ist das massgebende Haushaltseinkommen gemäss Art. 4 VGV überschritten? In wie vielen Fällen liegt dabei das massgebliche Haushaltseinkommen über CHF 230'000?»):**

Die aktuell geltende VGV sieht vor, dass zum Vermietungszeitpunkt ein angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen bestehen muss. Einkommensvorschriften für das laufende Mietverhältnis enthält sie nicht. Entsprechend gibt es derzeit keine Mietverhältnisse, die ein bestimmtes massgebendes Haushaltseinkommen überschreiten.

Die nachstehende Antwort analysiert im Sinne eines hypothetischen Vergleichs, inwieweit die bestehenden Mietverhältnisse die Vorgaben der neuen VGV erfüllen würden, wenn diese bereits in Kraft getreten und zudem die fünfjährige Übergangsfrist (Art. 12 VGV) abgelaufen wäre:

Davon ausgehend, dass mit der Überschreitung des «*massgebenden Haushaltseinkommens gemäss Art. 4 VGV*» die Überschreitung der Einkommensgrenze i. S. v. Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 4 Abs. 2 der neuen VGV gemeint ist, lautet die Antwort auf Frage 7 wie folgt:

In Bezug auf die Einkommens- und Vermögensdaten (Steuerdaten) konnten durch SSZ per Ende 2016 insgesamt 7386 Wohnungen bzw. Haushalte ausgewertet werden.

Bei 1319 oder 17,9 Prozent der auswertbaren Wohnungen betrug das massgebende Haushaltseinkommen (steuerbares Einkommen zuzüglich ein Zehntel des über Fr. 200 000.– liegenden steuerbaren Vermögens) mehr als Fr. 70 000.– und gleichzeitig mehr als das Sechsfache des Bruttomietzinses. Bei 159 dieser 1319 Wohnungen lag das massgebende Haushaltseinkommen über Fr. 230 000.–.

Massgebendes Haushaltseinkommen (Steuerbares Einkommen zuzüglich $\frac{1}{10}$ des Vermögens über Fr. 200 000.–)	Wohnungen	Prozent
grösser als Fr. 70 000.–, aber kleiner als Fr. 230 000.–; zudem höher als sechsfacher Bruttomietzins	1160	15,7
grösser als Fr. 230 000.–, zudem höher als sechsfacher Bruttomietzins	159	2,2
Total auswertbare Wohnungen per Ende 2016	7386	100

**Zu Frage 8 («Wie viele Mietverhältnisse halten weder die Belegungsvorschriften noch das massgebende Haushaltseinkommen ein?»):**

Die aktuell geltende VGV sieht vor, dass zum Vermietungszeitpunkt eine minimale Belegung der Wohnung und ein angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen bestehen müssen. Belegungs- und Einkommensvorschriften für das laufende Mietverhältnis enthält sie nicht. Entsprechend gibt es derzeit keine Mietverhältnisse, die weder die Belegungsvorschriften noch das massgebende Haushaltseinkommen einhalten.

Die nachstehende Antwort analysiert im Sinne eines hypothetischen Vergleichs, inwieweit die bestehenden Mietverhältnisse die Vorgaben der neuen VGV erfüllen würden, wenn diese bereits in Kraft getreten und zudem die fünfjährige Übergangsfrist (Art. 12 VGV) abgelaufen wäre:

Von den 1319 Wohnungen, die gemäss Antwort zu Frage 7 die Einkommensgrenze i. S. v. Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 4 Abs. 2 der neuen VGV überschreiten, weisen 254 (3,4 Prozent der 7386 auswertbaren Wohnungen) überdies eine Unterbelegung i. S. v. Art. 3 Abs. 3 der neuen VGV auf.

**Zu Frage 9 («Mit welchen Massnahmen gedenkt der Stadtrat diejenigen Mieterinnen und Mieter zum Auszug zu bewegen, deren massgebendes Haushaltseinkommen gemäss Art. 4 VGV über CHF 230'000 liegt?»):**

Es gilt zu bemerken, dass auch die neue VGV nicht ausschliesst, dass es in städtischen Wohnungen Mietparteien geben kann, die über ein massgebendes Haushaltseinkommen verfügen, das Fr. 230 000.– übersteigt. Zum einen liegt nicht in jedem solchen Fall das Haushaltseinkommen gleichzeitig über dem Sechsfachen des Bruttomietzinses. Zum andern gewährt die neue VGV hier einen gewissen Bewirtschaftungsspielraum, solange die Einhaltung der 15-Prozent-Grenze gemäss Art. 6 Abs. 1 nicht gefährdet ist.

Zwingender Handlungsbedarf besteht dann, wenn die 15-Prozent-Grenze gemäss Art. 6 Abs. 1 nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist (Art. 12 VGV) überschritten wird oder zu überschreiten droht. Wäre dies der Fall und würden die statistischen Auswertungen dannzumal in etwa gleich ausfallen, wie diejenigen per Ende 2016 (Überschreitung der 15-Prozent-Grenze um 2,9 Prozent, Anteil Einkommen über Fr. 230 000.– bei 2,2 Prozent – vgl. Antwort zu Frage 7), so müssten die Mietverträge aller Mietparteien mit einem massgebenden Haushaltseinkommen über Fr. 230 000.– durch die LVZ gekündigt werden. Der Stadtrat geht indessen davon aus, dass bis zum Ablauf der Übergangsfrist ein grosser Teil der Mietparteien mit einem Haushaltseinkommen über Fr. 230 000.– ihr Mietverhältnis selber kündigen wird (vgl. dazu die Antworten zu den Fragen 10 und 12). Das Nähere zum Vorgehen bei Überschreitung der 15-Prozent-Grenze wird der Stadtrat im Mietreglement festlegen. Zentrales Element bildet dabei die Sicherstellung einer willkürfreien Umsetzung im Lichte des Gleichbehandlungsgebots.

**Zu Frage 10 («Mit welchen Massnahmen gedenkt der Stadtrat diejenigen Mieterinnen und Mietern, deren massgebendes Haushaltseinkommen gemäss Art. 4 VGV das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt, zu einem Wohnungswechsel zu bewegen, um den maximalen Anteil einhalten zu können?»):**

Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass erst dann Handlungsbedarf besteht, wenn die 15-Prozent-Grenze gemäss Art. 6 Abs. 1 VGV nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist (Art. 12 VGV) überschritten wird oder droht, überschritten zu werden. Dass dies auch nach einer allenfalls notwendigen Auflösung der Vertragsverhältnisse mit Mietenden mit einem massgebenden Haushaltseinkommen über Fr. 230 000.– noch der Fall sein wird, ist nicht anzunehmen. Einerseits wirkt sich bis zum Ablauf der Übergangsfrist entlastend aus, dass in den letzten Jahren stark darauf geachtet wurde, dass die Haushaltseinkommen bei der Vermietung in einem angemessenen Verhältnis (maximal 4:1) zum Bruttomietzins stehen. In früheren Jahren war dies noch nicht der Fall, sodass jede Neuvermietung einer solchen Wohnung beim Auszug der bisherigen Mietenden und jede Neuvermietung in einer geplanten oder sich im Bau befindlichen Wohnsiedlung das anvisierte Ziel unterstützen. Andererseits werden die bestehenden

Mietparteien kurz nach Beginn der Übergangsfrist über die Auswirkungen der neuen VGV ins Bild gesetzt (vgl. dazu im Detail die Antwort zu Frage 12). Zahlreiche Mietende mit hohem Einkommen oder grossen Raumbedürfnissen dürften sich in der Folge nach einem anderen Mietobjekt umsehen. Auch der Auszug dieser Gruppe wird sich positiv auf die Einhaltung der 15-Prozent-Grenze auswirken.

Sollte trotz der erwarteten Entwicklungen noch Handlungsbedarf bestehen, so würde insbesondere versucht, über Wohnungswechsel innerhalb des städtischen Portfolios das Unterschreiten der 15-Prozent-Grenze sicherzustellen. Für den wenig wahrscheinlichen Fall, dass sich die Situation auch auf diese Weise nicht bereinigen liesse (beispielsweise, weil zu wenig teurere Wohnungen für Ersatzangebote zur Verfügung stehen), wären auch Kündigungen gegenüber Mietparteien denkbar, bei denen das massgebende Haushaltseinkommen mehr als das Sechsfache des Bruttomietzinses, aber weniger als Fr. 230 000.– beträgt. In jedem Fall würden aber auch hier zuerst die Mietparteien mit den höchsten Einkommen betroffen sein. Das Nähere zum Vorgehen bei Überschreitung der 15-Prozent-Grenze wird der Stadtrat im Mietreglement festlegen. Zentrales Element bildet dabei die Sicherstellung einer willkürfreien Umsetzung im Lichte des Gleichbehandlungsgebots.

**Zu Frage 11 («Wie ist das weitere Verfahren bis zur Inkraftsetzung der VGV und des darauf gestützten Mietreglements und wann ist mit deren Inkraftsetzung zu rechnen?»):**

Wie einleitend ausgeführt, legt der Gemeinderat mit der neu erlassenen VGV Grundsätze für die Vermietung von städtischen Wohnungen fest. Gestützt darauf hat der Stadtrat ein Mietreglement zu erlassen, das die Einzelheiten näher bestimmt und die notwendigen Ausnahmen regelt.

Das Mietreglement hat gleichzeitig den Vorgaben der VGV und den miet- und datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu entsprechen und muss in der Praxis einfach umsetzbar sein. Die Erarbeitung der Detailregelungen nimmt entsprechend Zeit in Anspruch. Die Verabschiedung des Reglements durch den Stadtrat soll indessen noch in diesem Jahr erfolgen.

Es ist vorgesehen, Verordnung und Reglement auf den 1. Januar 2019 in Kraft zu setzen.

**Zu Frage 12 («Wie wird die 5-jährige Übergangsphase ausgestaltet? Wann erfolgt die erste Berichterstattung an den Gemeinderat?»):**

*Vorgehen zwischen Inkraftsetzung und Ablauf der Übergangsfrist*

Für alle nach Inkraftsetzung von VGV und Mietreglement neu abgeschlossenen Mietverträge sind die neuen Vermietungsgrundsätze von Beginn an anwendbar. Der Standardmietvertrag der LVZ wird auf diesen Zeitpunkt entsprechend angepasst.

Für Mietverhältnisse, die bei Inkraftsetzung der VGV bereits bestehen, beginnt die Umsetzung gemäss Art. 12 VGV nach fünf Jahren. Es ist vorgesehen, die aus den Vermietungsgrundsätzen resultierenden Vorgaben für das einzelne Mietverhältnis den Mietparteien auf dem Wege der einseitigen Vertragsänderung mittels amtlichem Formular anzuzeigen. Damit soll im Jahr 2019 begonnen werden, wobei sich die Anzeige der Vertragsänderung auf den Zeitpunkt des Ablaufs der fünfjährigen Übergangsfrist bezieht (d. h. auf den 1. Januar 2024 im Falle der Inkraftsetzung der VGV auf 1. Januar 2019). Damit wird den Mietenden ausreichend Zeit eingeräumt, um nach Kenntnisnahme der vorgesehenen Änderungen zu entscheiden, ob sie ihr Mietverhältnis mit den geänderten Bedingungen fortsetzen wollen.

*Berichterstattung an den Gemeinderat*

Gemäss Art. 10 der neuen VGV hat der Stadtrat alle zwei Jahre eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 6 Abs. 1 VGV zu veröffentlichen.

Wann die erste Berichterstattung zu erfolgen hat, ist in der neuen VGV nicht klar geregelt. Mit Blick darauf, dass die neue VGV ihre Hauptwirkung erst nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist gemäss Art. 12 VGV entfalten kann, liesse sich der Standpunkt vertreten, eine erste Berichterstattung müsse spätestens zwei Jahre nach Ablauf dieser Frist erfolgen. Ein derart langes Zuwarten mit der Berichterstattung erweist sich indessen in keinerlei Hinsicht als sachgerecht. Die LVZ wird bereits vor Ablauf der Übergangsfrist regelmässig anonymisierte Auswertungen i. S. v. Art. 10 VGV erstellen lassen. Zum einen sollen damit noch mehr Erfahrungen gewonnen werden, um insbesondere die Zahl der auswertbaren Wohnungen zu erhöhen, zum andern gilt es, die Entwicklung nach Inkraftsetzung der VGV konstant zu verfolgen, um allenfalls notwendige Massnahmen nach Ablauf der Übergangsfrist zeitnah ergreifen zu können. Unter diesen Umständen ist es angezeigt, mit der Berichterstattung bereits zwei Jahre nach Inkraftsetzung der VGV zu beginnen.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**