

19. August 2026

von Reto Brüesch (SVP),
und Attila Kipfer (SVP)**Interpellation**

Die Vermietung und Nutzung der städtischen Wohnungen beschäftigt den Gemeinderat seit längerer Zeit. Bereits mit der Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2025/42 vom 29. Januar 2025 haben die SVP auf offene Fragen bei der Umsetzung der Belegungs- und Einkommensvorschriften, bei Untervermietungen, Wohnungstauschen und der Kontrolle der wirtschaftlichen Verhältnisse hingewiesen.

In seiner Antwort vom 7. Mai 2025 hielt der Stadtrat fest, dass verschiedene Auswertungen und systematische Datenerhebungen damals erst aufgebaut würden. Insbesondere die Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse sollte erstmals auf der Grundlage der Steuerdaten 2023 erfolgen. Nun liegen erste konkrete Ergebnisse vor.

Gemäss den veröffentlichten Zahlen überschreiten 18,4 Prozent der kontrollierten Haushalte die geltenden Einkommenslimiten. Gleichzeitig sind knapp 15 Prozent der städtischen Wohnungen unterbelegt. Diese Zahlen zeigen, dass die Diskussion nicht mehr allein darüber geführt werden kann, wie bestehende Regeln administrativ umgesetzt werden. Vielmehr stellt sich die grundsätzliche Frage, ob das heutige Vermietungsreglement genügend zielgerichtet ausgestaltet ist und ob der vorhandene städtische Wohnungsbestand effizient genutzt wird.

Besonders kritisch erscheint die geltende 15 Prozent Regel bei den wirtschaftlichen Verhältnissen. Solange die entsprechende Quote nicht überschritten wird, werden einzelne Mietverhältnisse grundsätzlich nicht überprüft. Damit kann eine erhebliche Zahl von Haushalten die festgelegten Einkommensgrenzen überschreiten, ohne dass die konkrete Höhe oder Dauer der Überschreitung berücksichtigt wird. Eine geringfügige und vorübergehende Überschreitung wird damit systematisch ähnlich behandelt wie eine langjährige und erhebliche Überschreitung.

Gleichzeitig erscheint auch die heutige Beurteilung der Belegung nach Zimmerzahl nicht in jedem Fall sachgerecht. Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl können sehr unterschiedliche Wohnflächen aufweisen. Für eine effizientere Nutzung des vorhandenen Bestands könnte deshalb der tatsächliche Wohnflächenverbrauch pro Person stärker berücksichtigt werden.

Auch eine differenzierte Betrachtung nach Mietsegmenten ist zu prüfen. Besonders günstige Wohnungen sind ein knappes Gut und sollten möglichst zielgerichtet Haushalten zur Verfügung stehen, die auf solchen Wohnraum angewiesen sind. Gleichzeitig kann bei neuen und vergleichsweise teuren städtischen Wohnungen die heutige Verknüpfung zwischen Mietzins und zulässigem Einkommen dazu führen, dass entsprechend hohe Einkommen zulässig sind.

Aus ordnungspolitischer Sicht sollte sich die Stadt darauf konzentrieren, ihre eigenen Liegenschaften effizient, transparent und zielgerichtet zu bewirtschaften, statt den gesamten Wohnungsmarkt immer stärker zu regulieren. Preisgünstige Stadtwohnungen sollen in erster Linie Haushalten mit tiefen und mittleren Einkommen sowie weiteren ausgewiesenen Zielgruppen zugutekommen.

Die bessere Nutzung des bestehenden Wohnungsbestands ist jedoch nur ein Teil der Lösung. Die Wohnungsnot kann nicht durch eine effizientere Verteilung des Mangels allein behoben werden. Die Stadt verfügt über eigene Land, Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale innerhalb und ausserhalb des Stadtgebiets. Diese Potenziale sind konsequent zu nutzen und mit dem Erwerb bestehender Liegenschaften zu hohen Marktpreisen zu vergleichen. Ebenso sind Aufstockungen, Ergänzungsbauten, altersgerechter Wohnraum und weitere Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios stärker zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadtrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Schlussfolgerungen zieht der Stadtrat aus der inzwischen bekannten Tatsache, dass 18,4 Prozent der kontrollierten Haushalte die geltenden Einkommenslimiten überschreiten, und welche konkreten Anpassungen des heutigen Systems prüft er aufgrund dieser neuen Ausgangslage?
2. Welche Alternativen zur heutigen pauschalen 15 Prozent Regel sieht der Stadtrat, um künftig die Höhe und die Dauer einer Einkommensüberschreitung sowie die konkrete Wohnsituation des betroffenen Haushalts stärker zu berücksichtigen?
3. Wie könnte aus Sicht des Stadtrats ein abgestuftes System ausgestaltet werden, das bei einer Nichterfüllung der Einkommens oder Belegungsvorgaben zwischen vollständigem Nichthandeln und einer Kündigung zusätzliche Stufen vorsieht, beispielsweise Information, Beratung, freiwilligen Wohnungswechsel, Ersatzangebote oder andere geeignete Anreize und Konsequenzen?
4. Welche Vor- und Nachteile sieht der Stadtrat in einer stärkeren Differenzierung der Einkommens und Belegungsvorschriften nach Mietsegmenten, insbesondere zwischen besonders günstigen Bestandswohnungen und vergleichsweise teuren Neubauwohnungen?
5. Wie könnten besonders günstige Stadtwohnungen, beispielsweise Wohnungen mit Mietzinsen unterhalb des Medianmietzins beziehungsweise des 50 Prozent Quantils, künftig noch zielgerichteter Haushalten mit tiefen und mittleren Einkommen zur Verfügung gestellt werden?
6. Wie beurteilt der Stadtrat die heutige Regel, wonach das massgebende Einkommen während der Mietdauer maximal das Sechsfache der Jahresmiete betragen darf, insbesondere bei neueren und vergleichsweise teuren städtischen Wohnungen, und welche Auswirkungen hätte beispielsweise eine Begrenzung auf das Fünffache der Jahresmiete?
7. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, die Belegung von Stadtwohnungen künftig stärker nach dem tatsächlichen Wohnflächenverbrauch pro Person oder nach einer Kombination aus Wohnfläche, Zimmerzahl und Haushaltsgrösse zu beurteilen?
8. Welche zusätzlichen anonymisierten Daten zu Einkommensüberschreitungen, deren Höhe und Dauer, zu Unterbelegungen sowie zu Überschneidungen beider Tatbestände kann und will der Stadtrat künftig regelmässig veröffentlichen, damit die Wirksamkeit des Vermietungsreglements politisch beurteilt werden kann?
9. Mit welchen konkreten Massnahmen kann der freiwillige Wechsel in eine kleinere oder besser geeignete Wohnung erleichtert werden, insbesondere für ältere Personen oder Haushalte, deren Wohnsituation sich verändert hat, und welche Rolle sollen dabei attraktive altersgerechte Wohnungen spielen?
10. Welche konkreten zusätzlichen Wohnraumpotenziale bestehen innerhalb des heutigen städtischen Bestands durch Aufstockungen, Dachausbauten, Ergänzungsbauten, Umnutzungen oder andere Formen der Weiterentwicklung, und mit welchen Massnahmen können diese Potenziale rascher realisiert werden?
11. Wie will der Stadtrat den Ausbau von Alterswohnungen und altersgerechten Wohnformen stärker mit der besseren Nutzung des bestehenden Wohnungsbestands verknüpfen, damit freiwillige Wohnungswechsel erleichtert und grössere Wohnungen für Familien frei werden können?
12. Nach welchen Kriterien will der Stadtrat künftig die Nutzung eigener Land, Verdichtungs und Entwicklungspotenziale innerhalb und ausserhalb des Stadtgebiets gegenüber dem Erwerb bestehender Liegenschaften zu hohen Marktpreisen priorisieren, und wie soll dabei sichergestellt werden, dass mit den eingesetzten finanziellen Mitteln möglichst viel zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird?

