



Beschluss des Stadtrats

vom 27. November 2024

GR Nr. 2024/449

Nr. 3675/2024

Schriftliche Anfrage von Matthias Renggli und Serap Kahrman betreffend Regelung der Untermietverhältnisse, Erfassung der Untermietverhältnisse bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen, bekannte Verhältnisse auf Plattformen wie Airbnb, Vorgaben betreffend die maximal zulässige Höhe der Untermiete, Überprüfung und Durchsetzung der Vorgaben sowie generelle Handhabung von Untermietverhältnissen

Am 18. September 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Matthias Renggli (SP) und Serap Kahrman (GLP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/449, ein:

In der Stadt Zürich sind bezahlbare Wohnungen rar. Die Schliessung von Untermietverhältnissen – beispielsweise zur Bildung von Wohngemeinschaften oder während längerer Abwesenheiten – sind daher entsprechend attraktiv. Es kann monetär lohnend sein, eine (günstige) Wohnung zimmerweise oder ganz zu einem höheren Betrag unter- bzw. weiterzuvermieten. Für Institutionen, welche Wohnungen bewusst preisgünstig anbieten wollen, ist es mithin eine Frage der Glaubwürdigkeit, dass Untermietverhältnisse hinsichtlich der Höhe der Untermiete und/oder anderen Bedingungen geregelt und diesbezüglich kontrolliert werden.

Die Untervermietung ist gemäss Art. 262 des Obligationenrechts (OR, SR 220) i.V.m. Art. 18 des Reglements über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement, AS 846.101) nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung von Liegenschaften Stadt Zürich gestattet. Gemäss Art. 19 und 20 des Mietreglements müssen bei der Vermietung eines Teils einer Wohnung die Bestimmungen betreffend Wohnsitz, Belegung und wirtschaftlichen Verhältnissen eingehalten werden. Im Beschluss des Stadtrats Nr. 757/2017 wurde zu dieser Thematik ausgeführt, die Liegenschaftenverwaltung bringe ihren Mieterinnen und Mietern grundsätzlich Vertrauen entgegen. Bei Untervermietungen sei sie darauf angewiesen, dass die Mietpartei ihr den entsprechenden Vertrag zur Genehmigung vorlege. Andernfalls könne sie nur zufällig aufgrund von Meldungen von dritter Seite über allfällige nicht bewilligte Untervermietungen davon Kenntnis erlangen.

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

1. Wie werden Untermietverhältnisse bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen (PWG etc.) erfasst? Wenn ja, wie viele solcher Untermietverhältnisse sind vorhanden (vor allem im Vergleich zur Anzahl Mietverhältnisse)?
2. Sind der Stadt Zürich Untermietverhältnisse auf Plattformen wie beispielsweise Airbnb bekannt? Falls ja, wie wird mit solchen Fällen umgegangen - insbesondere im Verhältnis zu anderen Arten von Untermieten?
3. Gibt es bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen Vorgaben betreffend die maximal zulässige Höhe der Untermiete - insbesondere auch vor dem Hintergrund von missbräuchlichen Bedingungen gemäss Art. 262 Abs. 2 lit. b OR? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?
4. Wie werden bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen die (vorhandenen) Vorgaben betreffend Untermiete überprüft – beispielsweise im Rahmen der Erfassung oder Aktualisierung von Belegungsvorschriften?
5. Wie wird bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen die Einhaltung von Vorgaben betreffend Untermiete durchgesetzt? Welche Konsequenzen haben Verstösse gegen die (vorhandenen) Vorgaben betreffend Untermiete (fehlende Meldung, im Vergleich zur Miete missbräuchlich hohe Untermietverhältnisse, wiederkehrende Untermiete wie Airbnb etc.)?



2/6

6. Ist Liegenschaften Stadt Zürich weiterhin auf Meldungen von Dritten, insbesondere von Freunden und Bekannten von Untermietenden sowie von ehemaligen Untermietenden, angewiesen? Falls ja, wie und wo können diese Meldungen gemacht werden?
7. Welche Hilfe können Personen, die in einer städtischen Wohnung zur Untermiete leben, in Anspruch nehmen, wenn sie den Verdacht hegen, ihr Untermietverhältnis sei nicht gemeldet oder Bedingungen widersprüchen den städtischen Vorgaben?
8. Wie wird die Handhabung von Untermietverhältnissen (generell, nicht Einzelfall) von Liegenschaften Stadt Zürich gegenüber Personen in einem Miet- oder Untermietverhältnis sowie gegenüber Dritten (insbesondere Freunde und Bekannte von Untermietenden sowie ehemalige Untermietende) kommuniziert?

Die Regelungen zur Vermietung städtischer Wohnungen durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) basieren auf den Vorgaben des Mietrechts im Obligationenrecht (OR) sowie auf den Bestimmungen der städtischen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) und dem Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement, AS 846.101). Gemäss Art. 7 Abs. 1 VGV ist die Untervermietung eines Teils der Wohnung grundsätzlich erlaubt. Diese Möglichkeit dient insbesondere der Einhaltung der in diesen städtischen Vorgaben enthaltenen Belegungsvorschriften. Die vollständige Untervermietung der Wohnung ist hingegen nur für eine maximale Dauer von einem Jahr zulässig, sofern sie einmalig erfolgt (Art. 7 Abs. 2 VGV). In beiden Fällen ist die Untervermietung nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung von LSZ zulässig (Art. 18 Mietreglement). Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der gesamten Wohnung über Plattformen oder andere Organisationsformen sind hingegen gemäss Art. 21 Mietreglement ausdrücklich untersagt.

Bei der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bestehen nur einige wenige Untermietverhältnisse, meist mit Nachkommen oder Lebenspartnerinnen und Lebenspartner, die gemeinsam mit den Hauptmietenden im Objekt wohnen. Aufgrund des Stiftungszwecks und des Vermietungsreglements der SAW sind Vermietungen über Plattformen wie Airbnb nicht zulässig. Auch bei der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) ist Untermiete möglich, während das Vermietungsreglement der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) keine Untermiete erlaubt.

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) untersteht der direkten Aufsicht des Gemeinderats (Art. 14 Abs. 1 Statuten). Der Gemeinderat kommuniziert im Rahmen dieser Aufsicht direkt mit der Stiftung und hat sich in entsprechenden Angelegenheiten direkt an sie zu wenden (Art. 15 Abs. 3 Statuten). Aus diesem Grund können die Fragen zur PWG in der vorliegenden Antwort nicht berücksichtigt werden.

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

Frage 1

Wie werden Untermietverhältnisse bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen (PWG etc.) erfasst? Wenn ja, wie viele solcher Untermietverhältnisse sind vorhanden (vor allem im Vergleich zur Anzahl Mietverhältnisse)?

Untermietverhältnisse, die gemäss den Vorgaben der VGV und des Mietreglements gemeldet werden, werden in den Systemen von LSZ erfasst und verwaltet. Derzeit gibt es etwa



3/6

320 Wohnungen mit bestehenden Untermietverhältnissen, was rund 3 Prozent des Wohnungsbestands von LSZ im Verwaltungsvermögen ausmacht. Diese umfassen sowohl komplett für ein Jahr untervermietete Wohnungen als auch Wohnungen, die teilweise untervermietet sind (beispielsweise in Wohngemeinschaften).

Bei der SAW werden Untermietverhältnisse derzeit nicht systematisch erfasst, sodass keine genaue Anzahl angegeben werden kann.

In der SEW gibt es bei rund 270 Mietverhältnissen sieben Untermietverhältnisse, was rund 2,6 Prozent des Wohnungsbestands entspricht. Auch diese werden aktuell nicht systematisch erfasst, könnten jedoch mit der vorhandenen Verwaltungssoftware verwaltet werden.

Frage 2

Sind der Stadt Zürich Untermietverhältnisse auf Plattformen wie beispielsweise Airbnb bekannt? Falls ja, wie wird mit solchen Fällen umgegangen - insbesondere im Verhältnis zu anderen Arten von Untermieten?

LSZ sind Einzelfälle von Untermietverhältnissen über Plattformen wie Airbnb in den Siedlungen Hornbach und Hardau II bekannt. Gemäss dem städtischen Mietreglement gelten Vermietungen über Plattformen wie Airbnb als besondere Form der Untervermietung und sind als «wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der gesamten Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen» ausdrücklich untersagt (Art. 21 Mietreglement).

Sobald LSZ von solchen Fällen erfährt, wird die unzulässige Nutzung unterbunden. Eine systematische Überprüfung ist jedoch schwierig, da Plattformen wie Airbnb keine Objektadressen anzeigen. LSZ ist daher auf Hinweise aus der Nachbarschaft, von Hauswartungen oder von Plattformnutzenden angewiesen, die häufig wechselnde Bewohnerinnen und Bewohner in betroffenen Wohnungen melden.

Bei Verstössen erhalten die betroffenen Mietparteien eine Abmahnung zugestellt. In der Regel werden die Inserate nach einer entsprechenden Aufforderung umgehend entfernt und die Verstösse werden eingestellt. In einem Fall gewerbsmässiger Nutzung einer Wohnung wurde der Mietvertrag von LSZ gekündigt.

Untermietverhältnisse, die gegen die Vorgaben der VGV oder des Mietreglements verstossen, stellen für die Stadt Zürich einen wesentlichen Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR dar. LSZ ist in solchen Fällen berechtigt, die Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern. Bei wiederholter Missachtung der Zustimmungspflicht oder bei Nichtbehebung eines abgemahnten Verstosses innerhalb der gesetzten Frist kann der Mietvertrag nach Art. 22 Mietreglement ordentlich gekündigt werden.

Der SWkF ist ein Fall bekannt, in dem eine ihrer Wohnungen, die von JUWO gemietet wurde, auf Airbnb angeboten wurde. Dies führte zur umgehenden Kündigung des Mietverhältnisses durch JUWO. Gemäss den Richtlinien von JUWO ist es Mietenden untersagt, ihre Zimmer oder Wohnungen auf Plattformen wie Airbnb anzubieten. Bei Verstössen wird das Mietverhältnis mit den beteiligten Mietenden oder der gesamten Wohngemeinschaft beendet.



4/6

Auch der SEW ist ein Fall bekannt, in dem eine Wohnung über Airbnb angeboten wurde. Diese Untervermietung wurde nach Bekanntwerden ebenfalls umgehend unterbunden.

Frage 3

Gibt es bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen Vorgaben betreffend die maximal zulässige Höhe der Untermiete - insbesondere auch vor dem Hintergrund von missbräuchlichen Bedingungen gemäss Art. 262 Abs. 2 lit. b OR? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?

Eine feste Obergrenze für die Höhe der Untermiete gibt es nicht. Jedes Untermietverhältnis und damit auch die jeweilige Höhe der Untermiete wird individuell geprüft. Gemäss Art. 18 Mietreglement ist die vorgängige schriftliche Zustimmung von LSZ für eine Untermiete erforderlich. Dabei wird insbesondere überprüft, ob der vereinbarte Untermietzins missbräuchlich ist. Liegt ein solcher Missbrauch oder ein Verstoss gegen die weiteren, geltenden Regeln vor, wird die Zustimmung verweigert.

Bei der SAW darf maximal die Hälfte der monatlichen Bruttomiete an die Untermietenden weiterverrechnet werden, zuzüglich Nebenkosten (zum Beispiel für Reinigung, WLAN, Fernseher, Telefon und Amortisation der Möblierung). Ausserdem wird gemäss dem aktuellen Vermietungsreglement der SAW das Einkommen der Untermietenden zum Einkommen der Hauptmietenden hinzugezählt.

Die SEW orientiert sich bei ihren Untermieten an der Praxis von LSZ.

Frage 4

Wie werden bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen die (vorhandenen) Vorgaben betreffend Untermiete überprüft – beispielsweise im Rahmen der Erfassung oder Aktualisierung von Belegungsvorschriften?

Gemäss den Vorgaben des Mietreglements müssen Untermietverhältnisse vor ihrem Abschluss LSZ angezeigt und von dieser genehmigt werden. Einmal genehmigte Untermietverhältnisse werden in den Bewirtschaftungssystemen von LSZ erfasst und können somit regelmässig überprüft werden. Für Untermietverhältnisse gelten dieselben Anforderungen der VGV und des Mietreglements bezüglich Wohnsitz wie für Hauptmietverhältnisse. Finanzielle Vorgaben beziehen sich jedoch ausschliesslich auf die Wohnung als Ganzes und nicht spezifisch auf die Untermietverhältnisse (Art. 7 Abs. 1 VGV).

Ein Sonderfall besteht bei der Untervermietung einer ganzen Wohnung, die einmalig für maximal ein Jahr erlaubt ist und keine Belegungs-, Wohnsitz- und Einkommensvorgaben erfüllen muss (Art. 7 VGV). Die Einhaltung dieser maximalen Untervermietungsdauer wird durch die Bewirtschaftung überprüft.

Aufgrund jüngster Entscheide des Bundesgerichts zur Zulässigkeit der VGV-Regelungen, insbesondere zu Belegungs- und Wohnsitzvorschriften, plant LSZ derzeit eine umfassende Überprüfung aller Mietverhältnisse. Dabei wird in einem ersten Schritt systematisch die Belegung und der Hauptwohnsitz kontrolliert. Es wird erwartet, dass in diesem Rahmen auch nicht ge-



5/6

meldete Untermietverhältnisse identifiziert werden. In solchen Fällen werden die Hauptmietenden aufgefordert, die Untermietverhältnisse nachträglich ordnungsgemäss zu melden und genehmigen zu lassen.

Bei der SAW wird bei Hinweisen auf ein Untermietverhältnis beim Personenmeldeamt der Stadt Zürich angefragt, wer in der betreffenden Wohnung gemeldet ist. Wird dabei eine zusätzlich gemeldete Person festgestellt oder beantragen die Hauptmietenden selbst eine Untermietbewilligung, werden sie aufgefordert, die Bedingungen der Untermiete offenzulegen und die Personalien der Untermietenden anzugeben. Erfüllen die Untermietbedingungen die Vermietungsbestimmungen, erhalten die Hauptmietenden die Erlaubnis zur Untermiete sowie die Information, dass die Untermietenden nicht als Hauptmietende in den Mietvertrag eintreten können.

Die SEW prüft die Vorgaben zur Untermiete im Rahmen der Genehmigung der Untermietverträge.

Frage 5

Wie wird bei Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen die Einhaltung von Vorgaben betreffend Untermiete durchgesetzt? Welche Konsequenzen haben Verstösse gegen die (vorhandenen) Vorgaben betreffend Untermiete (fehlende Meldung, im Vergleich zur Miete missbräuchlich hohe Untermietverhältnisse, wiederkehrende Untermiete wie Airbnb etc.)?

Für LSZ vgl. Antwort zu Frage 2.

Bei der SAW werden Mietende bei Nichteinhaltung der Untermietvorgaben abgemahnt. Erfolgen wiederholte Abmahnungen ohne entsprechende Reaktion des Hauptmietenden und wird eine Kündigungsandrohung nicht beachtet, kann der Mietvertrag mit einer ordentlichen Frist von drei Monaten gekündigt werden. Im Falle des Todes des Hauptmietenden und eines verweigerten freiwilligen Auszugs des Untermietenden wird nach Ablauf einer festgesetzten Frist gerichtlich und, falls erforderlich, polizeilich der Auszug aus der Wohnung angeordnet.

Die Einhaltung der Untermietvorgaben wird bei SEW ebenfalls gemäss ihrem Vermietungsreglement durchgesetzt. Bisher war dies jedoch nicht erforderlich, da alle Untermietverträge regelkonform abgeschlossen wurden. Bei Verstössen würde wie bei SAW und LSZ zunächst eine Abmahnung erfolgen, bei weiteren Verstössen oder Nichtbeachten der Abmahnung kann als letzte Konsequenz die Kündigung ausgesprochen werden.

Frage 6

Ist Liegenschaften Stadt Zürich weiterhin auf Meldungen von Dritten, insbesondere von Freunden und Bekannten von Untermietenden sowie von ehemaligen Untermietenden, angewiesen? Falls ja, wie und wo können diese Meldungen gemacht werden?

LSZ ist derzeit auf Hinweise von Dritten angewiesen, um auf nicht gemeldete Untermietverhältnisse aufmerksam zu werden. Solche Meldungen können direkt an die zuständigen Bewirtschaftenden oder Hauswarte gerichtet werden. Darüber hinaus sind Hauswarte angehalten, auffällige Indizien wie unpassende Namensschilder an Briefkästen oder nicht abgeholte Postzustellungen zu dokumentieren und diesen Hinweisen nachzugehen.



6/6

Eine systematische Kontrolle der Untermietverhältnisse wird im Rahmen der bevorstehenden Überprüfung der Einhaltung der VGV-Vorgaben (vgl. Antwort zu Frage 4) möglich sein.

Frage 7

Welche Hilfe können Personen, die in einer städtischen Wohnung zur Untermiete leben, in Anspruch nehmen, wenn sie den Verdacht hegen, ihr Untermietverhältnis sei nicht gemeldet oder Bedingungen widersprüchen den städtischen Vorgaben?

Personen, die in einer städtischen Wohnung zur Untermiete leben und den Verdacht haben, dass ihr Untermietverhältnis nicht den städtischen Vorgaben entspricht oder nicht genehmigt wurde, können sich direkt an LSZ wenden. Für anonyme Meldungen steht das Whistleblowing-Tool der Stadt Zürich zur Verfügung. Dieses ermöglicht es, Hinweise vollständig anonym zu übermitteln und bei Bedarf in einen anonymen Dialog zu treten. Das Tool ist sowohl für städtische Mitarbeitende als auch für externe Personen und die Bevölkerung zugänglich.

https://www.bkms-system.ch/bkwebanon/report/clientInfo?cin=ndzggw&c=-1&language=ger_CH

Frage 8

Wie wird die Handhabung von Untermietverhältnissen (generell, nicht Einzelfall) von Liegenschaften Stadt Zürich gegenüber Personen in einem Miet- oder Untermietverhältnis sowie gegenüber Dritten (insbesondere Freunde und Bekannte von Untermietenden sowie ehemalige Untermietende) kommuniziert?

Die Regelungen zur Untermiete sind Teil des Mietvertrags. Weitergehende Informationen, insbesondere an potenzielle oder bestehende Untermietende, werden üblicherweise erst im Rahmen der Prüfung eines konkreten Untermietgesuchs erteilt.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter