Beilage zu STRB Nr. 167/2019

Entwurf vom 27. Februar 2019

Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement)

vom 6. März 2019

Der Stadtrat,

gestützt auf Art. 1 Abs. 2 der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGV)[1],

beschliesst[2]:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

[1] Dieses Reglement regelt Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren der Vermietung von Wohnungen im Geltungsbereich der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV).

[2] Zur Sicherstellung der rechtsgleichen Umsetzung der Vorgaben der VGV und dieses Reglements kann Liegenschaften Stadt Zürich ergänzende interne Richtlinien erlassen.

[3] Bei subventionierten Wohnungen haben die subventionsrechtlichen Regelungen Vorrang, soweit sie von den Bestimmungen dieses Reglements abweichen.

B. Wohnsitzpflicht

Art. 2 Dauerhafter Wohnsitz (Art. 3 Abs. 2 VGV)

[1] Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen ab Mietbeginn in der Stadt Zürich zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben, die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

[2] Ausgenommen von den Wohnsitzpflichten gemäss Abs. 1 sind Personen in Ausbildung, die als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter angemeldet sind.

[3] Die Ausnahmeregelung gemäss Abs. 2 kann während maximal sechs Jahren beansprucht werden. Dabei werden sämtliche bisherigen Aufenthalte in städtischen Wohnungen zusammengezählt.

Art. 3 Verletzung der Wohnsitzpflichten (Art. 5 VGV)

Bei Verletzung der Pflichten gemäss Art. 2 und unbenutztem Ablauf einer Wiederherstellungsfrist von drei Monaten ab Eintritt der Pflichtverletzung kann Liegenschaften Stadt Zürich das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

---

[1] AS 846.100

[2] Begründung siehe STRB Nr. 167 vom 6. März 2019.

C. Belegungsvorgaben

Art. 4 Mindestbelegung (Art. 3 Abs. 1 und 3 VGV)

[1] Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner darf die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten. Bei höherer Unterschreitung gilt die Wohnung als unterbelegt.

[2] Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

[3] In besonderen Fällen kann der Mietvertrag eine tiefere Mindestbelegung vorsehen, insbesondere bei:

a. erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen;
b. sehr kleinflächigen Zimmern;
c. sehr kleinflächigen Wohnungen;
d. besonderen Grundrissen und Wohnformen.

Art. 5 Zählbare Belegung

[1] Für die Mindestbelegung zählen nur Personen, die die Pflichten gemäss Art. 2 erfüllen.

[2] Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug oder Tod eines Eltern- oder Konkubinatsteils keine Unterbelegung. Der verbleibende Eltern- oder Konkubinatsteil wird doppelt gezählt, solange die durch diesen Auszug bedingte Unterbelegung andauert, längstens jedoch bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres bei andauernder Erstausbildung.

[3] Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts-, Sorge- und Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 50 Prozent in der Wohnung aufhalten, werden als eine Person gezählt, auch wenn sich ihr zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

Art. 6 Duldungsfrist bei Unterbelegung (Art. 5 Abs. 1 VGV)

[1] Die Unterschreitung der Mindestbelegung im laufenden Mietverhältnis wird während maximal einem Jahr geduldet (Duldungsfrist). Wird die Unterschreitung durch Todesfall einer Bewohnerin oder eines Bewohners ausgelöst, beträgt die Duldungsfrist zwei Jahre.

[2] Wird die Mindestbelegung während der Duldungsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren nicht mehr unterschritten, beginnt im Fall einer weiteren Unterschreitung eine neue Duldungsfrist.

[3] Wird die Mindestbelegung während der Duldungsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren erneut unterschritten, gilt die vormalige Duldungsfrist als lediglich unterbrochen und wird fortgesetzt.

Art. 7 Ersatzangebote bei Unterbelegung (Art. 5 Abs. 2 VGV)

[1] Wird die Mindestbelegung bis zum Ablauf der Duldungsfrist nicht wieder erreicht, ist ein Wohnungswechsel erforderlich.

[2] Liegenschaften Stadt Zürich macht Mietenden, die dies wünschen, nach Möglichkeit zwei zumutbare Angebote für einen Wohnungstausch zur Behebung der Unterbelegung (Ersatzangebote).

[3] Die Ersatzangebote sollen den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mietenden angepasst sein. Liegt das massgebende Haushaltseinkommen über 70 000 Franken, soll dieses nicht gleichzeitig mehr als das Sechsfache des Bruttomietzinses betragen (vgl. Art. 13 Abs. 2).

Art. 8 **Kündigung bei Unterbelegung (Art. 5 Abs. 2 VGV)**

[1] Lehnen die Mietenden zwei zumutbare Ersatzangebote ohne wichtige Gründe ab, erfolgt die Kündigung unter Wahrung einer Frist von zwölf Monaten.

[2] Ist Liegenschaften Stadt Zürich innerhalb von vier Jahren nach Ablauf der Duldungsfrist und Aufforderung zum Wohnungswechsel nicht in der Lage, aus ihrem Bestand zumutbare Ersatzangebote zu unterbreiten, die den Anforderungen von Art. 4 und Art. 7 Abs. 3 entsprechen, kann sie den Mietvertrag unter Wahrung einer Frist von sechs Monaten kündigen.

Art. 9 **Härtefälle bei Unterbelegung**

[1] Ist ein Umzug aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar, können der Wohnungswechsel gemäss Art. 7 Abs. 1 oder die Kündigung gemäss Art. 8 Abs. 2 aufgeschoben werden.

[2] Besondere persönliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit bewirken, können insbesondere begründet sein durch:

a. ärztlich bescheinigte, dauernde gesundheitliche Beeinträchtigung;

b. hohes Alter.

[3] Von über 80-jährigen Mietenden wird bei lediglich einfacher Unterbelegung (Zimmerzahl minus 2) in der Regel kein Wohnungswechsel verlangt.

[4] Bei über 75-jährigen Mietenden wird bei lediglich einfacher Unterbelegung (Zimmerzahl minus 2) in der Regel auf eine Kündigung wegen fehlender Ersatzangebote gemäss Art. 8 Abs. 2 verzichtet.

D. **Wirtschaftliche Verhältnisse**

Art. 10 **Massgebendes Einkommen (Art. 4 Abs. 2 VGV)**

[1] Das zur Beurteilung der Angemessenheit der wirtschaftlichen Verhältnisse massgebende Einkommen setzt sich zusammen aus:

a. dem steuerbaren Einkommen des gesamten Haushalts; und

b. einem Zehntel des über 200 000 Franken liegenden steuerbaren Vermögens des gesamten Haushalts.

[2] Bei Steuerpflichtigen, die in der Stadt Zürich nur für einen Teil der Steuerperiode oder einen Teil ihres Einkommens und Vermögens steuerpflichtig sind, wird auf das satzbestimmende Einkommen und Vermögen abgestellt.

Art. 11 **Bestimmung des steuerbaren Einkommens und Vermögens**

[1] Für die Bestimmung des steuerbaren Einkommens und Vermögens im Einzelfall wird auf die letzte definitive Gemeinde- und Staatssteuerrechnung abgestellt. Die Mietinteressentinnen und -interessenten sowie die Mietenden haben zu bestätigen, dass ihre aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse gegenüber dieser Steuerrechnung nicht um mehr als 15 Prozent nach oben oder unten abweichen.

[2] Weichen die Werte der letzten definitiven Gemeinde- und Staatssteuerrechnung von den zum Bestimmungszeitpunkt bestehenden Einkommens- und Vermögensverhältnissen um mehr als 15 Prozent ab, werden diese auf Basis aktueller Einkommens- und Vermögensnachweise wie bei der Steuererklärung ermittelt.

[3] Bei fehlender Verfügbarkeit inländischer Steuerrechnungen oder bei Quellensteuerpflichtigen werden das steuerbare Einkommen und Vermögen im Einzelfall wie bei Abs. 2 bestimmt.

[4] Einmalige Schwankungen beim steuerbaren Einkommen können in begründeten Fällen angemessen berücksichtigt werden.

[5] Die Bestimmung der steuerbaren Vermögen und Einkommen zur Kontrolle der Bewirtschaftungsvorgabe richtet sich ausschliesslich nach Art. 15.

Art. 12 **Wirtschaftliche Verhältnisse bei Mietbeginn (Art. 4 Abs. 3 VGV)**

[1] Das massgebende Einkommen darf zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des Bruttomietzinses nicht überschreiten.

[2] In besonderen Fällen kann vom Grundsatz gemäss Abs. 1 abgewichen werden, insbesondere:

a. zur Gewährleistung einer guten sozialen Durchmischung in Wohnsiedlungen;
b. bei temporärer Vermietung wegen Renovation, Abbruch, Veräusserung oder Umnutzung der Liegenschaft;
c. bei absehbarer Mietzinserhöhung innert eines Jahres;
d. bei Wohnungen, die auf besondere Wohnformen ausgerichtet sind.

Art. 13 **Wirtschaftliche Verhältnisse im laufenden Mietverhältnis**

[1] Die Einkommensentwicklung im laufenden Mietverhältnis bleibt ohne Bedeutung, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins steht.

[2] Das angemessene Verhältnis gilt im laufenden Mietverhältnis als verletzt, wenn das massgebende Einkommen gemäss Art. 10 über 70 000 Franken liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt.

[3] Die Verletzung des angemessenen Verhältnisses kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen, wenn zusätzlich die Voraussetzungen gemäss Art. 16 erfüllt sind.

Art. 14 **Bewirtschaftungsvorgabe (Art. 6 Abs. 1 VGV)**

[1] Der Anteil Wohnungen, bei denen das massgebende Einkommen gemäss Art. 10 über 70 000 Franken liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt, darf höchstens 15 Prozent betragen.

[2] Basis für die Ermittlung der 15%-Grenze bilden die subventionierten und die zur Kostenmiete vermieteten Wohnungen der städtischen Wohnsiedlungen und Einzelwohnliegenschaften (Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe [2034]»). Unberücksichtigt bleiben die vereinzelten Wohnungen ausserhalb dieses Teilportfolios.

[3] Nicht in die Ermittlung der 15%-Grenze miteinbezogen werden Wohnungen und Wohnräume, die auf besondere Wohnformen ausgerichtet sind, insbesondere:

a. Wohnheime;
b. Clusterwohnungen;
c. Einzelzimmer.

Art. 15 **Kontrolle der Bewirtschaftungsvorgabe (Art. 8 Abs. 2 VGV)**

[1] Die Einhaltung der 15%-Grenze wird durch Liegenschaften Stadt Zürich alle zwei Jahre mittels automatisierter anonymisierter Auswertung überprüft.

[2] Der Stichtag der Auswertung ist so zu wählen, dass sich ein möglichst umfassendes und über die Jahre vergleichbares Resultat ergibt.

[3] Liegenschaften Stadt Zürich kann für die Auswertung andere Dienstabteilungen der Stadt beiziehen.

[4] Wohnungen, bei denen sich die Wohnungs-, Personen- und Steuerdaten nicht automatisiert kombinieren und auswerten lassen, bleiben unbeachtet.

[5] Die 15%-Grenze gilt als eingehalten, wenn der Durchschnitt der automatisiert auswertbaren Wohnungen über einen Zeitraum von drei Jahren die Vorgaben erfüllt.

Art. 16 **Massnahmen bei Überschreitung der Bewirtschaftungsvorgabe (Art. 6 Abs. 2 und 3 VGV)**

[1] Wird die 15%-Grenze überschritten, kann Liegenschaften Stadt Zürich von Haushalten, die das angemessene Verhältnis gemäss Art. 13 Abs. 2 verletzen, einen Wohnungswechsel verlangen. Dabei ist wie folgt vorzugehen:

a. soweit erforderlich: ordentliche Kündigung der Wohnungen, bei denen das massgebende Einkommen gemäss Art. 10 230 000 Franken übersteigt, beginnend mit den höchsten Einkommen;

b. soweit zusätzlich zu lit. a erforderlich: Aufforderung zum Wohnungswechsel bei Wohnungen, bei denen das massgebende Einkommen gemäss Art. 10 230 000 Franken nicht übersteigt, beginnend mit den höchsten Einkommen.

[2] In den Fällen von Abs. 1 lit. b macht Liegenschaften Stadt Zürich den Mietenden, die dies wünschen, nach Möglichkeit zwei zumutbare Angebote für einen Wohnungstausch (Ersatzangebote).

[3] Lehnen die Mietenden zwei zumutbare Ersatzangebote ohne wichtige Gründe ab, kann Liegenschaften Stadt Zürich den Mietvertrag unter Wahrung einer Frist von zwölf Monaten kündigen.

[4] Ist Liegenschaften Stadt Zürich innerhalb von vier Jahren nach Aufforderung zum Wohnungswechsel nicht in der Lage, aus ihrem Bestand zumutbare Ersatzangebote zu unterbreiten, die das angemessene Verhältnis zwischen Einkommen und Mietzins gemäss Art. 13 Abs. 2 und die Belegungsvorgaben gemäss Art. 4 erfüllen, kann sie den Mietvertrag unter Wahrung einer Frist von sechs Monaten kündigen.

Art. 17 **Härtefälle bei Überschreitung der Bewirtschaftungsvorgabe**

[1] Ist ein Umzug aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar, kann der Wohnungswechsel gemäss Art. 16 Abs. 1 lit. b oder die Kündigung gemäss Art. 16 Abs. 4 aufgeschoben werden.

[2] Besondere persönliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit bewirken, können insbesondere begründet sein durch:

a. ärztlich bescheinigte, dauernde gesundheitliche Beeinträchtigung;

b. hohes Alter.

[3] Von über 80-jährigen Mietenden wird in den Fällen gemäss Art. 16 Abs. 1 lit. b in der Regel kein Wohnungswechsel verlangt.

[4] Bei über 75-jährigen Mietenden wird in der Regel auf eine Kündigung wegen fehlender Ersatzangebote gemäss Art. 16 Abs. 4 verzichtet.

E. Untervermietung

Art. 18 Zustimmungserfordernis

Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung von Liegenschaften Stadt Zürich gestattet.

Art. 19 Untervermietung eines Teils der Wohnung (Art. 7 Abs. 1 VGV)

Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig, soweit der Haushalt als Ganzes die Bestimmungen dieses Reglements betreffend Wohnsitz, Belegung und wirtschaftliche Verhältnisse einhält.

Art. 20 Untervermietung der ganzen Wohnung (Art. 7 Abs. 2 VGV)

[1] Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat.

[2] Der einmalige Charakter einer Untervermietung gemäss Abs. 1 wird angenommen, wenn sie innerhalb von fünf Kalenderjahren nur einmal erfolgt.

[3] Die Untervermietung gemäss Abs. 1 hat keine Wohnsitz-, Belegungs- und Einkommensvorgaben zu erfüllen.

Art. 21 Kurzzeitige Untervermietung

Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen sind unzulässig.

Art. 22 Verstoss gegen die Untervermietungsvorschriften

[1] Untervermietungen, die gegen Art. 19–21 verstossen, gelten für die Stadt als Vermieterin als wesentlicher Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR[3] und berechtigen Liegenschaften Stadt Zürich, die erforderliche Zustimmung zu verweigern.

[2] Bei wiederholter Missachtung des Zustimmungserfordernisses kann Liegenschaften Stadt Zürich den Mietvertrag ordentlich kündigen.

F. Vergabegrundsätze

Art. 23 Öffentliche Ausschreibung und Direktvergaben

[1] Frei werdende Wohnungen aus dem Bestand von Liegenschaften Stadt Zürich werden vorbehältlich der in Abs. 2 genannten Fälle öffentlich zur Vermietung ausgeschrieben.

[2] Ausgenommen von der Ausschreibungspflicht sind:

a. Vergaben als Folge von Entscheiden oder Vergleichsvereinbarungen aus anhängigen oder erledigten Rechtsverfahren;

b. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien bei absehbarer Kündigung wegen Renovation, Abbruch, Veräusserung oder Umnutzung von Liegenschaften;

c. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien, wenn der Verbleib in der Wohnung wegen Krankheit, Unfall, dauernder gesundheitlicher Beeinträchtigung oder traumatisierender Erlebnisse nicht zumutbar ist;

---

[3] SR 220

d. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien bei drohender Kündigung wegen Verletzung subventionsrechtlicher Belegungs-, Einkommens- oder Vermögensvorgaben;

e. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien bei Verletzung der Belegungsvorgaben gemäss Art. 7;

f. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien bei Überschreitung der Bewirtschaftungsvorgabe gemäss Art. 16;

g. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien zur Beilegung sozialer Spannungen;

h. Vergaben an soziale Härtefälle auf Antrag der Sozialen Dienste des Sozialdepartements;

i. Vergaben an anerkannte soziale Institutionen und Einrichtungen sowie an gemeinnützige Organisationen für studentisches Wohnen;

j. Übernahmen von Untermietenden sozialer Institutionen und Einrichtungen in ein direktes Mietverhältnis für die vom Untermietenden bereits bewohnte Wohnung;

k. Vergaben von befristet zur Verfügung stehenden Wohnungen (Zwischennutzungen);

l. Vergaben von Wohnobjekten, deren Gestaltung und Ausbau speziell auf Personen mit bestimmten gesundheitlichen Beeinträchtigungen ausgerichtet wurde oder die für diese Personen speziell geeignet sind, sofern die Betroffenen über eine öffentliche Ausschreibung nicht angemessen erreicht werden können.

Art. 24 **Massgebende Vermietungsbedingungen**

[1] Die Vergabe frei werdender Wohnungen gemäss Art. 23 Abs. 1 und gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. h–j setzt die Einhaltung der bei Mietbeginn anwendbaren Vorgaben zu Wohnsitz, Belegung und wirtschaftlichen Verhältnissen gemäss Art. 2, 4 und 12 voraus.

[2] Die Vergabe frei werdender Wohnungen gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. a–g und k–l setzt die Einhaltung der im laufenden Mietverhältnis anwendbaren Vorgaben zu Wohnsitz, Belegung und wirtschaftlichen Verhältnissen gemäss Art. 2 und 4 sowie Art. 13 Abs. 2 voraus.

Art. 25 **Vergabeprioritäten und Zuschlagskriterien**

[1] Frei werdende Wohnungen, die nicht öffentlich ausgeschrieben werden, werden bei Eignung und Bedarf nach folgender Prioritätenfolge vergeben:

a. Ersatzangebote gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. a–c;

b. Ersatzangebote gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. d–f;

c. Vergaben gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. g–h und l;

d. Vergaben gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. i–j.

[2] Die verbleibenden frei werdenden Wohnungen, die unbefristet vermietbar sind, werden öffentlich ausgeschrieben. Ihre Vergabe richtet sich nach folgenden Zuschlagskriterien:

a. Sozial vielseitig zusammengesetzte Bewohnerschaft (soziale Durchmischung), namentlich in Wohnsiedlungen;

b. Vorrang von Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammen wohnen;

c. Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs;

d. Berücksichtigung von Personen oder Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind;

e. Pflege von Angehörigen und Betreuung eigener Kinder, die bereits im Quartier wohnen;

f. Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden.

Art. 26 **Zumutbarkeit von Ersatzangeboten (Art. 5 Abs. 2 und Art. 6 Abs. 3 VGV)**

[1] In Bezug auf die örtliche Lage gilt jedes Ersatzangebot auf Stadtgebiet als zumutbar im Sinne von Art. 5 Abs. 2 und Art. 6 Abs. 3 VGV.

[2] Sind schulpflichtige Kinder oder über 70-jährige Mietende von einem Wohnungswechsel betroffen, unterbreitet Liegenschaften Stadt Zürich den Mietenden auf Wunsch und nach Möglichkeit Ersatzangebote in den bisher bewohnten oder benachbarten Stadtkreisen.

[3] Kann den Mietenden in Fällen gemäss Abs. 2 innerhalb von 24 Monaten kein Ersatzangebot in den bisher bewohnten oder benachbarten Stadtkreisen unterbreitet werden oder erweist sich dies von Beginn weg als unwahrscheinlich, werden mögliche Ersatzangebote aus dem übrigen Stadtgebiet miteinbezogen.

G. **Interne Vergabe durch Wohnungstausch (Art. 2 Abs. 3 VGV)**

Art. 27 **Verfahren**

[1] Jede Mietpartei, die aus den in Art. 23 Abs. 2 lit. a–g genannten Gründen ein Ersatzangebot beanspruchen will, hat ein schriftliches Tauschgesuch mit den aktuellen vermietungsrelevanten Angaben und Belegen einzureichen.

[2] Bei Tauschgesuchen gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. c und g ist zusätzlich ein schriftlich begründeter Antrag des Sozialdienstes von Liegenschaften Stadt Zürich erforderlich.

[3] Alle akzeptierten Tauschgesuche werden durch ein periodisch tagendes, breit zusammengesetztes Vergabegremium von Liegenschaften Stadt Zürich unter Wahrung der Vermietungsbedingungen gemäss Art. 24 Abs. 2 und Vergabeprioritäten gemäss Art. 25 bearbeitet und entschieden.

[4] Tauschgesuche, die mangels geeigneter frei werdender Wohnungen nicht berücksichtigt werden können, bleiben beim Vergabegremium pendent. Vorbehalten bleiben Art. 8 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 4.

Art. 28 **Dokumentation**

[1] Das jeweilige Mietendendossier enthält sämtliche tauschrelevanten Dokumente (Gesuche, Angebote, Ablehnungen, Berichte).

[2] Alle akzeptierten und bearbeiteten Tauschgesuche und Ersatzangebote werden zusätzlich durch das Vergabegremium mittels tabellarischer Übersicht dokumentiert.

[3] Die tabellarische Übersicht gibt über die letzten zehn Jahre (minimale Aufbewahrungsdauer) stichwortartig Auskunft über:

a. die Reihenfolge des Eingangs der Tauschgesuche;
b. die Tauschgründe;
c. die Eignung der angebotenen Wohnung in Bezug auf die vorgesehene Nutzung;
d. die Wartedauer;
e. die abgelehnten Ersatzangebote.

H. **Externe Direktvergabe ohne Ausschreibung (Art. 2 Abs. 3 VGV)**

Art. 29 **Verfahren**

[1] Eine Vergabe gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. h und j setzt übereinstimmende, schriftlich begründete Gesuche der Sozialen Dienste des Sozialdepartements oder der sozialen Institution und

des Sozialdienstes von Liegenschaften Stadt Zürich, eine solche gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. l eine positive Beurteilung durch den Sozialdienst von Liegenschaften Stadt Zürich voraus.

[2] Bei der Vergabe gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. i und k werden folgende Mietinteressenten vorzugsweise berücksichtigt:

a. Soziale Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich;
b. Asyl-Organisation Zürich (AOZ);
c. Jugendwohnnetz JUWO;
d. Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO);
e. Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF).

[3] Alle Direktvergaben gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. h–l werden durch ein periodisch tagendes, breit zusammengesetztes Vergabegremium von Liegenschaften Stadt Zürich unter Wahrung der Vermietungsbedingungen gemäss Art. 24 und Vergabeprioritäten gemäss Art. 25 bearbeitet und entschieden.

Art. 30 **Dokumentation**

[1] Das jeweilige Mietendendossier enthält sämtliche zur Begründung der Direktvergabe erforderlichen Dokumente.

[2] Alle Direktvergaben werden zusätzlich durch das Vergabegremium mittels tabellarischer Übersicht dokumentiert.

[3] Die tabellarische Übersicht gibt über die letzten zehn Jahre (minimale Aufbewahrungsdauer) stichwortartig Auskunft über:

a. die Reihenfolge des Eingangs der Gesuche;
b. die gesuchstellenden Instanzen, Einrichtungen oder Organisationen;
c. die Begründung der Gesuche;
d. die Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden;
e. die Wartedauer.

I. **Externe Vergabe nach öffentlicher Ausschreibung (Art. 2 Abs. 3 VGV)**

Art. 31 **E-Vermietung**

[1] Liegenschaften Stadt Zürich betreibt unter dem Namen «E-Vermietung» eine webbasierte Anmeldungs- und Auswahlapplikation zur Unterstützung eines nachvollziehbaren Vergabeprozesses bei den gemäss Art. 25 Abs. 2 öffentlich ausgeschriebenen Wohnungen.

[2] Der Zugang zur Applikation ist barrierefrei ausgestaltet.

[3] Für Interessierte ohne Internetzugang wird während der regulären Öffnungszeiten im Empfangsbereich von Liegenschaften Stadt Zürich ein Anmeldungsterminal betrieben.

Art. 32 **Ausschreibung und Anmeldung**

[1] Die öffentliche Ausschreibung gemäss Art. 25 Abs. 2 erfolgt durch Veröffentlichung im amtlichen Publikationsorgan der Stadt Zürich und auf der Internetseite von Liegenschaften Stadt Zürich.

[2] Die Bewerbung auf eine ausgeschriebene Wohnung setzt deren Besichtigung voraus.

[3] In der Regel wird lediglich eine begrenzte Auswahl von Mietinteressentinnen und -interessenten zur Besichtigung eingeladen, die wie folgt ermittelt wird:

a. Anmeldung über E-Vermietung;
b. Ausschluss bei Vorliegen von Kriterien, die eine Vermietung verunmöglichen;
c. Auswahl über Zufallsgenerator der E-Vermietung.

[4] Bei Anmeldungen von Menschen, die aufgrund von dauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen auf eine barrierefreie, rollstuhlgängige oder für ihre Bedürfnisse speziell geeignete Wohnung angewiesen sind, kommt der Zufallsgenerator bei entsprechend deklarierten Wohnungen nicht zur Anwendung.

Art. 33 **Auswahlverfahren**

[1] Mietinteressentinnen und -interessenten, die an der Besichtigung teilgenommen haben, werden zur Bestätigung und Ergänzung ihrer Bewerbung auf E-Vermietung eingeladen.

[2] Die bestätigten Bewerbungen werden gestützt auf die Vermietungsbedingungen gemäss Art. 24. Abs. 1 und die Zuschlagskriterien gemäss Art. 25 Abs. 2 durch die zuständige bewirtschaftende Person beurteilt und priorisiert.

[3] Die vorgesetzte Person nimmt Einsicht in die Beurteilung und Priorisierung gemäss Abs. 2 und eine eigenständige Prüfung der bestätigten Bewerbungen vor.

[4] Weichen die gemäss Abs. 2 und 3 ermittelten Ergebnisse voneinander ab, wird gemeinsam eine Bereinigung angestrebt. Kommt kein gemeinsamer Vergabevorschlag zustande, entscheidet die vorgesetzte Person.

Art. 34 **Dokumentation**

[1] Alle massgebenden Anmeldungs- und Auswahlverfahrensschritte gemäss Art. 32 und 33 werden auf E-Vermietung nachvollziehbar erfasst.

[2] Die auf E-Vermietung gemäss Abs. 1 erfassten Daten bleiben zu Aufsichts- und Revisionszwecken während eines Jahres gespeichert. Alle personenbezogenen, nicht anonymisierten Daten werden anschliessend gelöscht.

[3] Das jeweilige Mietendendossier enthält die zur Begründung des Vergabeentscheids erforderlichen Dokumente unter Ausschluss von personenbezogenen Daten zu Mitbewerbenden.

Art. 35 **Spezialfälle bei öffentlicher Ausschreibung**

Von der Anmeldung, Auswahl und Dokumentation über «E-Vermietung» gemäss Art. 31–34 kann abgesehen werden, soweit die Vergabe des öffentlich ausgeschriebenen Wohnobjekts wegen objektspezifischer Besonderheiten ein anderes Verfahren erfordert.

J. **Besondere Kompetenzen und Pflichten**

Art. 36 **Entscheide über Ausnahmen in Einzelfällen**

[1] Entscheide über Ausnahmen im Einzelfall, die in diesem Reglement nicht vorgesehen sind, können von der Direktion von Liegenschaften Stadt Zürich auf schriftlich begründeten Antrag hin genehmigt werden.

[2] Antrag und Entscheid werden im Mietendendossier dokumentiert.

[3] Liegenschaften Stadt Zürich dokumentiert die gemäss Abs. 1 genehmigten Ausnahmen überdies in einer tabellarischen Übersicht.

Art. 37 **Ausstandspflichten**

[1] Mitarbeitende von Liegenschaften Stadt Zürich, die im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Wohnräumen oder der Umsetzung der VGV oder dieses Mietreglements Anordnungen zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, treten in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen sind oder sein könnten.

[2] Der Anschein der Befangenheit genügt als Ausstandsgrund.

[3] Ein Ausstand ist insbesondere notwendig, wenn Mitarbeitende:

a. in der Sache ein persönliches Interesse haben;
b. mit Mietinteressentinnen oder -interessenten oder Mietparteien in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder verschwägert oder durch Ehe, Verlobung, eingetragene Partnerschaft, faktische Lebensgemeinschaft oder Kindesannahme verbunden sind;
c. zu Mietinteressentinnen und -interessenten oder Mietparteien oder diesen nahestehenden Personen aus privaten oder beruflichen Gründen in einer besonderen Beziehungsnähe standen oder stehen;
d. aufgrund anderer besonderer Umstände bei objektiver Betrachtung als befangen oder voreingenommen erscheinen können.

K. **Auskunftspflicht, Kontrolle und Berichterstattung**

Art. 38 **Auskunftspflicht (Art. 8 Abs. 1 und 4 VGV)**

[1] Die Mietenden sind verpflichtet, die zum Vollzug der VGV und zur Kontrolle der im Mietvertrag vereinbarten Bedingungen notwendigen Auskünfte zu erteilen und entsprechende Nachweise vorzulegen.

[2] Zum gleichen Zweck haben die Mietenden mit Abschluss des Mietvertrags Liegenschaften Stadt Zürich zu ermächtigen, bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten über Zivilstand, Personenzahl, Wohnsitz sowie die Einkommens- und Steuerverhältnisse einzuholen.

[3] Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung durch die Mietenden kann Liegenschaften Stadt Zürich den Mietvertrag ordentlich kündigen.

Art. 39 **Kontrollen bei laufendem Mietverhältnis (Art. 8 Abs. 2 VGV)**

[1] Die Einhaltung der Wohnsitz- und Mindestbelegungsvorgaben gemäss Art. 2 und 4 wird durch Liegenschaften Stadt Zürich regelmässig, mindestens aber alle zwei Jahre überprüft.

[2] Die Überprüfung der massgebenden Einkommen auf ihre Angemessenheit gemäss Art. 13 Abs. 2 im Einzelfall erfolgt bei laufenden Mietverhältnissen nur, wenn die Kontrolle der Bewirtschaftungsvorgabe gemäss Art. 15 eine Verletzung der 15%-Grenze ergibt.

Art. 40 **Berichterstattung (Art. 10 VGV)**

Liegenschaften Stadt Zürich veröffentlicht alle zwei Jahre auf ihrer Internetseite eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Wohnsitz-, Belegungs- und Bewirtschaftungsvorgaben.

L. Übergangsbestimmungen

Art. 41 Übergangsfrist bei bestehenden Mietverhältnissen (Art. 12 VGV)

[1] Für Mietverhältnisse, die bei Inkraftsetzung der VGV bestehen und fortgeführt werden, gelten die neuen Vorgaben zu Wohnsitz, Belegung und wirtschaftlichen Verhältnissen ab 1. Januar 2024 (Ablauf der Übergangsfrist gemäss Art. 12 VGV).

[2] Den Mietparteien werden die neuen Vorgaben mit Wirkungseintritt auf 1. Januar 2024 frühzeitig angezeigt.

[3] Bis zum Wirkungseintritt der neuen Vorgaben gelten die bisherigen Mietvertragsbestimmungen. Soweit diese bereits Wohnsitz, Minimalbelegung und Untervermietung während der Vertragsdauer regeln, werden sie wie vertraglich vorgesehen umgesetzt.

[4] Für Mietende, die vor Ablauf der Übergangsfrist ein Ersatzangebot (Wohnungstausch) im Sinne von Art. 23 Abs. 2 lit. a–g beanspruchen wollen, gelten ab diesem Zeitpunkt die neuen Vorgaben gemäss VGV und diesem Reglement. In Fällen gemäss Art. 23 lit. e und f kann während der Übergangsfrist auf eine Kündigung nach Ablehnung von zwei zumutbaren Ersatzangeboten verzichtet werden.

Art. 42 Anwendung bei neu abgeschlossenen Mietverträgen (Art. 12 VGV)

Für Mietverträge, die auf einen Zeitpunkt nach Inkraftsetzung der VGV neu abgeschlossen werden, gelten die neuen Vorgaben gemäss VGV und diesem Reglement ab Vertragsbeginn.

Art. 43 Erstmalige Kontrolle und Berichterstattung

[1] Bei Mietverträgen, die auf einen Zeitpunkt nach Inkraftsetzung der VGV neu abgeschlossen wurden, wird die Einhaltung der Wohnsitz- und Belegungsvorgaben bis zum Ablauf der Übergangsfrist regelmässig, mindestens aber alle zwei Jahre überprüft.

[2] Die erste Überprüfung der Einhaltung der Wohnsitz- und Mindestbelegungsvorgaben über den gesamten Mietvertragsbestand gemäss Art. 39 Abs. 1 findet spätestens per Ende 2024 statt.

[3] Die erste anonymisierte Auswertung zur Kontrolle der Bewirtschaftungsvorgabe gemäss Art. 15 findet spätestens im Verlauf des Jahres 2025 statt.

[4] Die erste Veröffentlichung der anonymisierten Auswertung zur Einhaltung der Wohnsitz-, Belegungs- und Bewirtschaftungsvorgaben gemäss Art. 40 erfolgt spätestens Ende 2025.

M. Schlussbestimmungen

Art. 44 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt gleichzeitig mit der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) vom 10. Januar 2018 auf den 1. Januar 2019 in Kraft.