Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 6. März 2019

167.
Liegenschaften Stadt Zürich, Inkraftsetzung der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen, Neuerlass eines Mietreglements

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Am 10. Januar 2018 erliess der Gemeinderat eine neue Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, GR Nr. 2014/407, GRB Nr. 3635/2018). Die Frist für das fakultative Referendum lief am 19. März 2018 ungenutzt ab (STRB Nr. 243/2018).

Nach Art. 14 VGV obliegt es dem Stadtrat, die VGV in Kraft zu setzen. Gemäss Art. 1 Abs. 2 VGV hat der Stadtrat überdies Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren der Vermietung von Wohnungen im Geltungsbereich der VGV in einem Mietreglement festzulegen. Beides bildet Gegenstand des vorliegenden Beschlusses.

2. Ausgangslage

2.1 Wortlaut der VGV

Die vom Gemeinderat erlassene VGV hat folgenden Wortlaut:

Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV)

Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 *[1] Die städtischen Wohnungen leisten einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadt und ihrer Quartiere. Durch eine gute Belegung soll der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum Rechnung getragen und der Wohnflächenverbrauch pro Person begrenzt werden.*

[2] Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung für städtische Wohnungen, die zur Kostenmiete vermietet werden. Die Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Mietreglement.

[3] Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen, insbesondere für Wohnungen, die durch Stadt, Kanton oder Bund subventioniert sind.

Grundsätze der Vermietung

Art. 2 *[1] Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.*

[2] Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

[3] Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.

Wohnungsbelegung

Art. 3 *[1] Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.*

[2] Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

[3] Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung als unterbelegt.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Art. 4 *[1] Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.*

[2] 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.

[3] Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

Verletzung der Vermietungsvorschriften	***Art. 5*** *[1] Bei Verletzung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 ist ein Wohnungswechsel erforderlich. Das Mietreglement setzt dafür eine Frist fest.* *[2] Die Stadt macht bei Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mieterin oder der Mieter diese ab, erfolgt die Kündigung.*
Einkommensentwicklung	***Art. 6*** *[1] 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.* *[2] Soweit zur Einhaltung der 15%-Grenze erforderlich, kann von den betreffenden Haushalten ein Wohnungswechsel verlangt werden.* *[3] 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.*
Untermiete	***Art. 7*** *[1] Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig. Ab Einzug der Untermieterinnen und Untermieter gelten die Bestimmungen der Vermietungsverordnung für den Haushalt als Ganzes.* *[2] 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.*
Auskunftspflicht und Kontrolle	***Art. 8*** *[1] Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen.* *[2] Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird mindestens alle zwei Jahre von Amts wegen überprüft.* *[3] Beim Personenmeldeamt und beim Steueramt sowie bei anderen zuständigen Stellen können die für den Vollzug erforderlichen Daten eingeholt werden.* *[4] Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stadt das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin kündigen.*
Informations- und Anhörungsrechte	***Art. 9*** *Mieterinnen und Mieter sowie ihre gewählten Vertretungen können in ihre Liegenschaftsrechnung und die Berechnung der Mietzinse Einsicht nehmen. Sie werden bei wichtigen baulichen Veränderungen und Umgebungsgestaltungen sowie bei Änderung der Hausordnung angehört.*
Berichterstattung	***Art. 10*** *Die Stadt veröffentlicht alle zwei Jahre eine anonymisierte Auswertung zur Einhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 6 Abs. 1.*
Teuerung	***Art. 11*** *Die in der Verordnung genannten Beträge können durch den Stadtrat der Teuerungsentwicklung angepasst werden.*
Einführung	***Art. 12*** *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.*
Aufhebung bisherigen Rechts	***Art. 13*** *Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 wird aufgehoben.*
Inkrafttreten	***Art. 14*** *Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.*

2.2 Notwendigkeit der Detailregelung auf Stufe Reglement

Die VGV statuiert zu wesentlichen Punkten klare Vorgaben, ist aber als Grundsatzerlass ausgestaltet. Der Gemeinderat hat im Wissen darum, dass für die praktische Umsetzung Ausnahmeregelungen unabdingbar sind und die rechtsgleiche Anwendung der Verordnung weiterführende Verfahrens- und Dokumentationsvorgaben erfordert, darauf verzichtet, zusätzliche Festlegungen zu treffen. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 VGV verweist entsprechend für Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren auf ein durch den Stadtrat zu erlassendes Mietreglement.

3. Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement)

3.1 Das Reglement im Überblick

Materielle Kernelemente der VGV bilden die Vorgaben zu Wohnsitz, Belegung und wirtschaftlichen Verhältnissen bei Mietantritt sowie zum Umgang mit diesbezüglichen Veränderungen während der Mietdauer. Hinzu kommen materielle Vorschriften zur Untervermietung.

Formelle Kernelemente der VGV bilden die Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit und Dokumentation des Vermietungsverfahrens, der Inhalt und die Kadenz der Berichterstattung sowie die Auskunftspflichten der Mietenden.

Der Aufbau des Mietreglements folgt den genannten Kernelementen der VGV in der Reihenfolge ihrer Aufzählung.

Zentrale Zielsetzung des Mietreglements bildet die Sicherstellung einer willkürfreien Umsetzung der VGV im Lichte des Gleichbehandlungsgebots. Daraus resultiert ein hoher Detaillierungsgrad der einzelnen Regelungsbereiche. Das bereichsübergreifende Zusammenspiel erfordert zudem eine ausgeprägte inhaltliche Verknüpfung verschiedenster Bestimmungen mit erlassinternen Verweisen. Zur Gewährleistung der Verständlichkeit und Nutzerfreundlichkeit (insbesondere für die Bewirtschaftenden, die täglich mit der praktischen Umsetzung befasst sind) ist es überdies unumgänglich, einzelne Regelungsinhalte der VGV im Reglement zu wiederholen.

Inhaltlich widerspiegelt das Mietreglement in vielen Teilen die Praxisgrundsätze, die unter der bisherigen, bis Ende 2018 gültigen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung vom 6. September 1995 (VGV 1995) entwickelt wurden. Ein grosser Teil davon hat sich bewährt und kann unverändert übernommen werden. Andere werden präzisiert oder mit Blick auf die neue VGV ergänzt. Für verschiedene Themen kann indessen aufgrund der Neuausrichtung der VGV nicht auf bisherige Praxiserfahrungen zurückgegriffen werden. Für sie sind neue Regeln festzulegen.

Die wichtigsten Inhalte des vorliegenden Mietreglements betreffen:

- die strenge Handhabung der Wohnsitzpflicht
- die Präzisierung der zählbaren Belegung
- die Duldungs- und Bereinigungsfristen bei Unterbelegung
- die Präzisierung der Ermittlung des massgebenden Einkommens
- das Verfahren zur Kontrolle der Bewirtschaftungsvorgabe (15%-Quote)
- die Massnahmenkaskade bei Überschreitung der Bewirtschaftungsvorgabe
- die Anforderungen an Mietende und an Wohnungen bei Ersatzangeboten
- die Härtefallregelungen bei erforderlichen Wohnungswechseln
- das Verbot wiederholter Untervermietungen über Vermietungsplattformen
- den abschliessenden Katalog für Wohnungsvergaben ohne öffentliche Ausschreibung
- die Verfahrens- und Dokumentationsvorschriften für Wohnungstausch (Ersatzangebote) und Direktvergaben
- die Verfahrens- und Dokumentationsvorschriften für Vergaben öffentlich ausgeschriebener Wohnungen
- die Dokumentationspflicht bei Entscheiden über Ausnahmen in Einzelfällen
- die strengen Ausstandspflichten für Mitarbeitende von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)
- die abschliessenden Übergangsbestimmungen

In Bezug auf die Gestaltung und Dokumentation eines nachvollziehbaren Vergabeprozesses bei öffentlich ausgeschriebenen Wohnungen konnte mit Einführung der webbasierten Anmeldungs- und Auswahlapplikation «E-Vermietung» (Medienorientierung und Go-Live 25. Februar 2019) bereits ein wesentlicher Meilenstein zur Umsetzung der neuen VGV erreicht werden.

3.2 Die Reglementsbestimmungen im Einzelnen

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.

Die in Abs. 1 festgehaltene Zweckbestimmung ist durch Art. 1 Abs. 2 VGV vorgegeben.

Trotz hohem Detaillierungsgrad des Reglements kann es vereinzelt erforderlich sein, ergänzende Vorgaben zur Sicherstellung der rechtsgleichen Umsetzung in der Praxis zu erlassen. Solche Richtlinien haben sich innerhalb des reglementarisch vorgegebenen Rahmens zu bewegen. Ihr Erlass liegt deshalb auch ohne Statuierung im Reglement in der Kompetenz von LSZ. Die Erwähnung in Abs. 2 dient der Veranschaulichung der möglichen Regelungshierarchie und hat deklaratorischen Charakter.

Das Reglement enthält auch Bestimmungen, die für subventionierte Wohnungen analog anwendbar sind (beispielsweise im Zusammenhang mit dem Vorgehen bei der Wohnungsvergabe). Allerdings gehen die spezifischen Erlasse für subventionierte Wohnungen den reglementarischen Bestimmungen vor, soweit Letztere in Widerspruch dazu stehen. Dies wird in Abs. 3 verdeutlicht.

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.

Die Wohnsitzpflicht gemäss Art. 3 Abs. 2 VGV besteht während der ganzen Mietdauer. Diese Bestimmung und ihre strenge Handhabung waren stets unbestritten und lassen in Bezug auf Ausnahmereglungen nur wenig Spielraum.

Explizit ausgenommen von der Wohnsitzpflicht sind lediglich Personen, die sich zu Ausbildungszwecken in Zürich aufhalten und hier als Wochenaufenthalterinnen oder Wochenaufenthalter angemeldet sind. Dieser Grundsatz entspricht langjähriger Praxis (vgl. bereits VGV 1995, Grundsatz 1.5). Die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ist auf sechs Jahre begrenzt. Dieser Zeitrahmen orientiert sich an den üblichen Regelstudienzeiten bis zum Abschluss eines Masterstudiums. Eine weitere Ausdehnung oder Flexibilisierung ist nicht notwendig. Gelingt ein Ausbildungsabschluss innerhalb von sechs Jahren nicht, ist es den Betroffenen, die weiterhin in einer städtischen Wohnung leben wollen, ohne Weiteres zuzumuten, den Wohnsitz dorthin zu verlegen.

Weitere Ausnahmen von der Wohnsitzpflicht können sich im Zusammenhang mit zwei reglementarisch erlaubten Sonderkonstellationen ergeben. Die eine betrifft minderjährige Kinder, die unter gemeinsamem Sorgerecht stehen (Art. 5 Abs. 3), die andere die einmalige, auf ein Jahr begrenzte Untervermietung der ganzen Wohnung (Art. 20 Abs. 3).

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.

Die Vorgaben in Bezug auf die Wohnsitzpflicht sind eindeutig. Ihre Einhaltung wird regelmässig kontrolliert (vgl. Art. 39 Abs. 1). Eine Wohnsitzpflichtverletzung lässt sich relativ einfach korrigieren. Entsprechend ist die Wiederherstellungsfrist (Duldungsfrist) kurz angesetzt.

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.

Abs. 1 und 2 entsprechen der in Art. 3 Abs. 3 VGV festgehaltenen Belegungsregel. Abs. 3 hält fest, dass in besonderen Fällen davon abgewichen werden darf. Die Notwendigkeit einer Abweichung ergibt sich in der Regel aus objektbezogenen räumlichen Sonderkonstellationen. Darunter fallen nicht nur sehr kleinflächige Zimmer und Wohnungen oder Wohnungen mit speziellen Grundrissen (wie sie beispielsweise in verwinkelten Altstadtwohnungen vorkommen können), sondern auch Wohnungen, die spezifisch auf besondere Formen von Wohnnutzungen ausgelegt sind wie Cluster- oder Atelierwohnungen.

Die VGV 1995, deren Regelungen lediglich auf den Vermietungszeitpunkt hin anwendbar waren, hielt überdies fest, dass in Bezug auf die Belegung auch der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit angemessen berücksichtigt werden könne (VGV 1995, Grundsatz 1.4). Das soll neu nur noch eine Rolle spielen, wenn ein Wohnobjekt spezifisch auf eine solche Nutzung ausgerichtet ist (z. B. Atelierwohnung). In allen anderen Fällen soll städtischer Wohnraum dem Wohnen dienen. Abgesehen davon erwiese sich eine Ausnahmebestimmung, die der erwähnten aus der VGV 1995 entspräche, als in der Praxis kaum rechtsgleich umsetzbar.

Über zulässige Abweichungen von der Belegungsregel soll für alle Beteiligten zu jeder Zeit Klarheit bestehen. Entsprechend sind diese gemäss Abs. 3 zwingend im Mietvertrag zu verankern. Dies hat in der Regel bei Vertragsabschluss im Rahmen der vereinbarten Mindestbelegung zu erfolgen. Ergibt sich die Notwendigkeit der Abweichung erst während der Vertragsdauer (beispielsweise aufgrund einer bedeutenden, andauernden Verschlechterung des Gesundheitszustands), ist die tiefere Mindestbelegung mittels Vertragsänderung festzuhalten. Ohne anderslautende vertraglich vereinbarte Mindestbelegung gilt immer die ordentliche Mindestbelegungsregel gemäss Art. 3 Abs. 3 VGV.

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 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.

Es ist mit Blick auf den Konnex zwischen Art. 3 Abs. 2 VGV und Art. 3 Abs. 3 VGV selbstverständlich, dass nur Personen zur Erreichung der erforderlichen Mindestbelegung beitragen können, die die Wohnsitzvorschriften erfüllen.

Die in Abs. 2 als Ausnahme festgehaltene Doppelzählung hat das Kindeswohl im Blickfeld und zielt insbesondere darauf ab, schulpflichtigen oder sich in beruflicher Ausbildung befindenden Kindern bis längstens zum Abschluss ihrer Erstausbildung den Verbleib im bisherigen sozialen Umfeld zu ermöglichen. Auch diese Ausnahmeregelung entspricht langjähriger Praxis und war bereits in der VGV 1995 verankert (Grundsatz 1.4: *«In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um 1 unterschreiten. Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt. [...].»*). Indessen drängte sich eine Präzisierung auf. Zum einen sollen Alleinerziehende in Bezug auf die Belegung nicht mehr per se einem Elternpaar gleichgestellt werden, sondern lediglich dann, wenn es zum Auszug eines Elternteils aus der bisherigen gemeinsamen Familienwohnung kommt. Für Neuvermietungen macht eine Doppelzählung keinen Sinn, da ansonsten beispielsweise auch eine 4-Zimmer-Wohnung an einen alleinerziehenden Elternteil mit einem Kind vermietet werden könnte. Zum andern soll die Doppelzählung nach dem Auszug zeitlich limitiert werden.

Um der Vielzahl der in der Praxis vorkommenden elterlichen Betreuungsmodelle Rechnung zu tragen, bestimmt Abs. 3, dass minderjährige Kinder, die sich zu mindestens 50 Prozent in der Wohnung aufhalten, in Bezug auf die Belegung als eine Person gezählt werden, selbst wenn sie andernorts ihren Wohnsitz haben.

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.

Die Entwicklung einer Familie, eines Konkubinats, einer Wohngemeinschaft oder anderweitiger Haushaltformen bringt es regelmässig mit sich, dass Personen den gemeinsamen Haushalt verlassen und ihren Wohnsitz an einen anderen Ort verlegen. Oft verstreicht eine bestimmte Zeit, bis Klarheit herrscht, dass ein Auszug endgültig erfolgt ist. Ebenfalls bedarf es eines zeitlichen Spielraums, um die Möglichkeiten auszuloten, eine eingetretene Unterbelegung durch einen Zuzug zu korrigieren. Auf diesen normalen Gang der Dinge nimmt Art. 6 durch eine ausgewogene Duldungsfristenregelung Rücksicht. Es wäre nichts gewonnen und würde auf allen Seiten zu unnötigen Belastungen führen, wenn bei jedem Haushalt unmittelbar nach Eintritt einer Unterbelegung das Verfahren zur Evaluation möglicher Ersatzangebote für einen Wechsel in eine kleinere Wohnung gestartet würde, ohne den Betroffenen vorab eine minimale Orientierungs- und Reaktionszeit gewährt zu haben.

Die Gewährung der Duldungsfristen schliesst nicht aus, die betroffenen Mietenden bereits nach Feststellung der Unterbelegung (die Einhaltung der Mindestbelegungsvorgaben wird regelmässig kontrolliert; vgl. Art. 39 Abs. 1 Mietreglement) auf die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels nach Ablauf der Duldungsfristen hinzuweisen.

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).

Nach Ablauf der Duldungsfrist werden die Mietenden einer unterbelegten Wohnung zur Einreichung eines schriftlichen Tauschgesuchs (unter Verwendung eines von LSZ zur Verfügung gestellten Tauschformulars) eingeladen und über den weiteren Fortgang informiert.

Die Zahl von zwei Ersatzangeboten ist bereits auf Verordnungsstufe verankert (Art. 5 Abs. 2 VGV). Ihre Zumutbarkeit richtet sich insbesondere nach Art. 26 Mietreglement. Sie ist nicht gleichzusetzen mit den Anforderungen an die Gleichwertigkeit einer Wohnung, wie sie in Mieterstreckungsverfahren Anwendung finden, wenn es darum geht, durch das Anbieten gleichwertiger Ersatzräume eine Erstreckung abzuwenden (vgl. Erwägungen zu Art. 26).

Ersatzangebote wegen eingetretener Unterbelegung sollen den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mietenden soweit angepasst sein, dass sie nicht bereits ab Einzug zu einer Ausschöpfung der 15%-Quote gemäss Art. 6 Abs. 1 VGV beitragen.

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.

Bei Ablehnung von zwei zumutbaren Ersatzangeboten ohne wichtige Gründe, wird das Mietverhältnis durch LSZ gekündigt. Die zwölfmonatige Kündigungsfrist berücksichtigt, dass zwischen Ablauf der Duldungsfrist und dem Angebot von zumutbaren Ersatzwohnungen je nach aktueller Entwicklung des Wohnungsbestandes von LSZ oder je nach aktueller Dynamik bei internen Wohnungswechseln eine relativ kurze Zeitspanne liegen kann.

Ein wichtiger Grund für die Ablehnung eines Ersatzangebots kann beispielsweise vorliegen, wenn sich die angebotene Wohnung in einem oberen Stockwerk ohne Liftzugang befindet, und die Betroffenen diese aufgrund besonderer physischer Beeinträchtigung nur mit erheblichen Schwierigkeiten erreichen könnten. Selbstverständlich wird versucht, solchen besonderen Umständen bereits bei der Abfrage der persönlichen Situation über das Tauschformular und der anschliessenden Suche nach einem zumutbaren Ersatzangebot Rechnung zu tragen. Aufgrund der Vielzahl der Tauschvorgänge und möglichen Sonderfällen kann es naturgemäss nicht in jedem einzelnen Fall auf Anhieb gelingen, alle besonderen Umstände, die sich möglicherweise als schützenswert erweisen, vollständig mit dem ersten Ersatzangebot in Übereinstimmung zu bringen. Entsprechend bedarf es dieser Korrekturmöglichkeit. Letztlich geht es aber immer um dasselbe: Ein Ersatzangebot soll unter objektivierter Betrachtungsweise für die Betroffenen zumutbar sein.

Gemäss Art. 5 Abs. 2 VGV hat die LSZ den von einer Unterbelegung betroffenen Mietenden *«nach Möglichkeit»* zwei Ersatzangebote zu unterbreiten. Die Formulierung *«nach Möglichkeit»* wurde bewusst in den Verordnungstext aufgenommen. Sie berücksichtigt, dass LSZ mehrheitlich über günstige Wohnungen verfügt und es ihr deshalb nicht in jedem Fall möglich ist, Mietenden mit Unterbelegung innert eines absehbaren Zeitraums eine andere Wohnung anzubieten, die ihren aktuellen wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst ist (vgl. Art. 7 Abs. 3). Gleichwohl entspricht es klar der Zielrichtung von Art. 5 Abs. 2 VGV, dass Fälle, in denen den Mietenden wegen Fehlens geeigneter zumutbarer Ersatzangebote gekündigt werden muss, Ausnahmen bleiben.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass der Gesamtbedarf an Ersatzwohnungen mitunter grossen Schwankungen unterworfen sein kann. So dürfte es beispielsweise nach Ablauf der 5-Jahres-Frist gemäss Art. 12 VGV zu einer längere Zeit andauernden Bereinigungswelle wegen Unterbelegungen kommen. Ebenso kann über einen gewissen Zeitraum ein erhöhter Bedarf an Ersatzwohnungen entstehen, wenn eine Verletzung der Bewirtschaftungsvorgabe gemäss Art. 6 Abs. 1 VGV festgestellt wird. Auch wenn die Auslöser der Wohnungswechsel unterschiedlich sind, so müssen sie dennoch mit dem gleichen Gesamtbestand an Wohnungen bewältigt werden. Aus diesen Gründen wurde die im Einzelfall maximal zur Verfügung stehende Bereinigungsfrist in Abs. 2 auf vier Jahre festgesetzt. Selbstredend ist die LSZ bestrebt, wenn immer möglich mit frühen Ersatzangeboten die notwendigen Wohnungswechsel einzuleiten.

Mit Blick darauf, dass bis zu einer allfälligen Kündigung mangels geeigneter Ersatzangebote ein längerer Zeitraum verstreicht, soll die Kündigungsfrist in diesen Fällen (Abs. 2) kürzer ausfallen als bei der Ablehnung von zwei Ersatzangeboten (Abs. 1).

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.

Die Sicherstellung einer ausreichenden Belegung der städtischen Wohnungen während der ganzen Vertragsdauer ist eines der Hauptziele der neuen VGV. Es gibt jedoch Konstellationen, bei denen die Durchsetzung zu einem persönlichen Härtefall führen würde. Dies kann insbesondere bei dauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder hohem Alter der Fall sein.

Der Entscheid, ob ein Wohnungswechsel oder eine Kündigung gestützt auf die Härtefallklausel aufgeschoben werden soll, erfordert in der Regel – insbesondere bei Vorliegen von gesundheitlicher Beeinträchtigungen – eine nähere Abklärung des Einzelfalls. Für die Hauptanwendungsfälle im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter von Mietenden sollen jedoch ergänzend zwei einfache Regeln (Abs. 3 und 4) zur Anwendung kommen. Diese ermöglichen es, in der Praxis ohne grossen administrativen Aufwand das Gleichbehandlungsgebot zu wahren und überdies älteren Menschen in Bezug auf ihre Wohnsituation eine gewisse Sicherheit zu gewähren.

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;

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.

Die Ermittlung des massgebenden Einkommens gemäss Abs. 1 richtet sich vollumfänglich nach den in Art. 4 Abs. 2 VGV statuierten Grundsätzen.

Ausnahmen sind keine vorgesehen. Soweit unterschiedliche Lebenssituationen unterschiedliche Vorteile und Belastungen mit sich bringen, werden diese in verschiedenster Hinsicht bereits bei den steuerrechtlichen Vorgaben zur Ermittlung des steuerbaren Einkommens und Vermögens berücksichtigt. Eine absolute Gleichbehandlung lässt sich damit indessen nicht erreichen. Solche Abweichungen treten indessen bei den meisten Erlassen auf, die den Bestand oder das Ausmass einer Berechtigung oder Verpflichtung mit dem steuerbaren Einkommen oder Vermögen verknüpfen. Sie werden in Kauf genommen, weil die Vorteile des Abstellens auf ein allgemein anerkanntes und aufgrund klarer (steuer-)gesetzlicher Regeln jederzeit nachvollziehbares System klar überwiegen.

So bleibt bei der Überprüfung des angemessenen Verhältnisses zwischen Mietzins und massgebendem Haushalteinkommen letztlich auch unberücksichtigt, ob das Vermögen, das gemäss Abs. 1 lit. b dem Einkommen zugerechnet wird, als Teil der Altersvorsorge zu betrachten ist oder nicht. Die sich daraus ergebenden Unterschiede sind jedoch zu relativieren. Bei tieferen Vermögen führt die Regel im Rentenalter eher zu einer Bevorzugung derjenigen Personen, deren Altersvorsorge aus freiem Kapital besteht, bei höherem Vermögen ist es umgekehrt. Nimmt man die aktuellen Umwandlungssätze der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH) als Basis, ergibt sich für eine 65-jährige Person, die das ganze Vermögen in der zweiten Säule führt, bei einem Umwandlungssatz von 5,690 Prozent vereinfacht (ohne Berücksichtigung möglicher Kapitalerträge auf das freie Vermögen usw.) folgendes Bild:

(Alters-)Guthaben in Fr.	Alterspension/Jahr in Fr.	$^{1}/_{10}$ über Fr. 200 000.– in Fr.
200 000	11 380	0
300 000	17 070	10 000
400 000	22 760	20 000
500 000	28 450	30 000
600 000	34 140	40 000
700 000	39 830	50 000
800 000	45 520	60 000
900 000	51 210	70 000
1 000 000	56 900	80 000

Die Abweichungen erfolgen in beide Richtungen und sind überdies nicht derart ausgeprägt, dass sich eine spezifische Regelung zu deren Glättung aufdrängen würde. Diese Beurteilung berücksichtigt, dass sich bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens auch aufgrund anderer Lebensumstände regelmässig grössere Unterschiede ergeben, die hier keine Berücksichtigung finden können. Wird beispielsweise das gesamte Lohneinkommen eines Haushalts durch zwei Elternteile erzielt und für die Kinder eine familienergänzende Kinderbetreuungsmöglichkeit genutzt, so ergeben sich deutlich höhere steuerliche Abzugsmöglichkeiten als bei

Erzielung des gleichen Lohneinkommens durch einen Elternteil und Kinderbetreuung ohne externe Unterstützung. Oder zahlt eine Person Beiträge in die zweite oder dritte Säule ein, so kann dadurch sein steuerbares Einkommen im Erwerbsalter wesentlich tiefer ausfallen als jenes einer Person, die bei identischem Lohneinkommen keine solchen Einzahlungen tätigt. Im Gegenzug führen die Einzahlungen zu einem vergleichsweise höheren steuerbaren Einkommen oder Vermögen im Rentenalter.

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.

Die Regelung gemäss Abs. 1–3 für die Bestimmung des steuerbaren Einkommens- und Vermögens im Einzelfall kommt bei Abklärung der wirtschaftlichen Verhältnisse bei Mietbeginn und bei einem allfällig erforderlichen späteren Wohnungswechsel (vgl. Art. 7 Abs. 3 oder Art. 16) zur Anwendung. Sie orientiert sich an der bisherigen Praxis von LSZ und an der Regelung, die die Stadt im Bereich der familienergänzenden Kinderbetreuung anwendet (vgl. Art. 11 Ziffer 1 lit. b [«Steuereinschätzung und Steuersimulation»] der Verordnung über die familienergänzende Kinderbetreuung in der Stadt Zürich, AS 410.130).

Weicht das steuerbare Einkommen aufgrund ausserordentlicher einmaliger Umstände während eines Steuerjahres deutlich vom bisherigen oder vom zu erwartenden künftigen Einkommen ab und resultiert aus diesem Umstand bei der Prüfung der wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Wohnungsvermietung oder einen Wohnungstausch (Ersatzangebot) ein Ergebnis, das der Zielsetzung der beiden Bestimmungen klar widerspricht, soll auf das unter normalen Umständen erzielte Einkommen abgestellt werden können (Abs. 4).

Die Bestimmung des steuerbaren Einkommens und Vermögens anlässlich einer Gesamtüberprüfung zur Kontrolle der Bewirtschaftungsvorgabe gemäss Art. 15 richtet sich indessen ausschliesslich nach dem dort beschriebenen, anonymisierten und automatisierten Auswertungsmodell (Abs. 5).

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.

Abs. 1 wiederholt die Vorgabe gemäss Art. 4 Abs. 3 VGV, Abs. 2 bildet die bisherige, unbestrittene Praxis von LSZ ab. Auch wenn die bisherige VGV lediglich von *«einem angemessenen Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen»* (VGV 1995, Grundsatz 1.3) bei der Vermietung sprach, ohne dieses näher zu erläutern, wandte LSZ bereits seit einigen Jahren die «1:4-Regel» so an, wie sie nun Eingang in die neue VGV und das Mietreglement gefunden hat.

Es versteht sich von selbst, dass Abweichungen gemäss Abs. 2 lit. a mit der gebotenen Zurückhaltung zur Anwendung gelangen sollen. Das war bereits unter der bisherigen VGV der Fall und das wird neu zusätzlich akzentuiert durch die in Art. 6 Abs. 1 VGV vorgegebene Bewirtschaftungsvorgabe.

Bei den Wohnungen, die auf besondere Wohnformen ausgerichtet sind (Abs. 2 lit. d) handelt es sich nicht um klassische Wohngemeinschaften in konventionellen Mehrzimmermietwohnungen, sondern um Wohnobjekte, deren Gestaltung und Ausbau speziell auf das Wohnen in Grossgruppen ausgerichtet sind, wie dies beispielsweise bei Clusterwohnungen der Fall ist. Solche Wohnformen sind im Portfolio von LSZ die Ausnahme bzw. erst im Entstehen begriffen. Auch sie sollen nicht ohne Rücksicht auf die Einkommenssituation der Bewohnenden vermietet werden, doch bedarf es hier mit Blick auf die Vielfalt der möglichen Formen und Zielsetzungen mehr Flexibilität.

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.

Bis zu welcher Grenze das Verhältnis zwischen Einkommen und Mietzins im laufenden Mietverhältnis noch als angemessen gilt, geht indirekt aus Art. 6 Abs. 1 VGV hervor. Durch die Festsetzung einer relativ tiefen prozentualen Maximalquote (Bewirtschaftungsvorgabe) für Mietverhältnisse, bei denen das massgebende Einkommen über Fr. 70 000.– liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Mietzinses übersteigt, zeichnet der Verordnungsgeber auf, dass er im Grundsatz alle Mietverhältnisse, die diese Quote nicht belasten, noch als verhältnismässig betrachtet und frei von Sanktionen halten will. Das kommt in Abs. 1 und 2 zum Ausdruck.

Abs. 3 hält fest, dass die Verletzung des angemessenen Verhältnisses allein noch nicht zu einem Wohnungswechsel führt, sondern dass dazu weitere Voraussetzungen vorliegen müssen. Das liegt in der Natur der gewählten prozentualen Bewirtschaftungsvorgabe.

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.

Vergleiche nachstehende Erläuterungen zu Art. 15.

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.

Die Höhe der in Art. 6 Abs. 1 VGV festgelegten Prozent-Grenze (Bewirtschaftungsvorgabe) ist das Ergebnis der Beratungen in der zuständigen Gemeinderatskommission. Grundlagen dafür bildeten die mit Unterstützung von Statistik Stadt Zürich automatisiert und anonymisiert erstellten Auswertungen der Wohnungen von LSZ (bereinigt um Ausnahmekonstellationen) über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei Jahren. Um eine möglichst hohe Aussagekraft der abrufbaren Steuerdaten zu erhalten, war es notwendig, den Stichtag für die Auswertung etwas zurückzusetzen. So kombinierte die Mitte 2017 erstellte Auswertung die Wohnungs-, Steuer- und Personendaten per 31. Dezember 2015, per 31. Dezember 2014 und per Ende September 2013.

Eine Kontrolle der Einhaltung der Bewirtschaftungsvorgabe kann nur dann zweckmässig erfolgen, wenn sie sich auf die gleichen Grundlagen und das gleiche Verfahren abstützt, die Basis für ihre Entwicklung und Festsetzung bildeten. Die Konkretisierung der massegebenden Datenbasis in Art. 14 und die Festlegung des Verfahrens in Art. 15 entsprechen deshalb vollumfänglich dem damaligen Vorgehen.

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 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.

Das Vorgehen gemäss Art. 16 kommt erst dann zum Zuge, wenn die nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist (vgl. Art. 12 VGV) durchgeführten Kontrollen ergeben, dass die Bewirtschaftungsvorgabe anhaltend (und nicht nur aufgrund einer zufälligen Konstellation an einem bestimmten Stichtag – vgl. Art. 15 Abs. 5) überschritten wird. Ob und in welchem Umfang dieser Fall eintreten wird, lässt sich heute nicht voraussagen (vgl. dazu Antworten des Stadtrats zu den Fragen Nr. 9 und 10 der Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2018/115 [STRB Nr. 483/2018]).

Die in Abs. 1 lit. a und b festgelegte Vorgehenskaskade berücksichtigt, dass es den Mietenden mit den höchsten Einkommen letztlich, sollte tatsächlich eine Kündigung unausweichlich sein, am einfachsten möglich sein wird, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu mieten.

In Bezug auf die Zumutbarkeit gemäss Abs. 3 und die Bereinigungsfrist gemäss Abs. 4 kann auf die Ausführungen zu den analogen Bestimmungen in Art. 7 und 8 verwiesen werden.

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.

Es kann auf die Ausführungen zur analogen Härtefallklausel in Art. 9 verwiesen werden.

E. Untervermietung

Art. 18 Zustimmungserfordernis

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

Das Zustimmungserfordernis entspricht der gesetzlichen Regelung des Untervermietungsrechts (Art. 262 Abs. 1 OR). Im Mietvertrag ist zusätzlich die Schriftform zu vereinbaren.

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.

Die Formulierung lehnt sich an Art. 7 Abs. 1 VGV an. Die Untervermietung eines Teils der Wohnung soll zulässig sein. Es gilt jedoch zu verhindern, dass dadurch die in der VGV festgelegten und in diesem Reglement präzisierten Vermietungsvorschriften umgangen werden.

Betreffend Durchsetzbarkeit dieser Bestimmung kann auf die Ausführungen zu Art. 22 verwiesen werden.

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.

Die Formulierungen in Abs. 1 und 3 lehnen sich an Art. 7 Abs. 2 VGV an. Abs. 2 präzisiert, was unter «einmaligem Charakter» der Untervermietung einer ganzen Wohnung verstanden wird.

Die Bestimmung zielt insbesondere darauf ab, den Mietenden einen zeitlich begrenzten, einmaligen, beruflich, schulisch oder anderweitig begründeten Aufenthalt in einer anderen Landesgegend oder im Ausland zu ermöglichen. Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften durch die Untermietenden wird in diesem Fall nicht verlangt. Das hat zwei Gründe. Zum einen stellt die zeitliche Befristung sicher, dass die Abweichungen nicht lange andauern. Zum andern

erschwert sie es gleichzeitig, passende Untermietende zu finden, die alle Vermietungsbedingungen erfüllen.

Betreffend Durchsetzbarkeit der Bestimmung kann auf die Ausführungen zu Art. 22 verwiesen werden.

Art. 21 Kurzzeitige Untervermietung

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

Die vergleichsweise günstigen, in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden städtischen Wohnungen sollen dem Wohnen der hier ansässigen Personen dienen, die die Vermietungsvorschriften erfüllen. Das kann regelmässig auch erreicht werden, wenn ein Teil der Wohnung dauerhaft gemäss Art. 19 untervermietet wird. Bei einer Vermietung der ganzen Wohnung nach Art. 20 lässt sich diese Zielsetzung nicht in jedem Fall erreichen; sie wird im Sinne einer Ausnahme als Reaktion auf eine besondere temporäre Lebenssituation gewährt.

Demgegenüber dienen kurzzeitige Untervermietungen über Vermietungsplattformen vornehmlich touristischen Zwecken und minimieren, wenn sie in der gleichen Wohnung wiederholt erfolgen, den für das dauerhafte Wohnen zur Verfügung stehenden Raum.

Art. 21 stellt klar, dass die Zustimmung zu einer wiederholten kurzzeitigen Vermietung eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen wie «Airbnb» oder andere Organisationsformen mit vergleichbarer Zielsetzung nicht erteilt wird.

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 und berechtigen Liegenschaften Stadt Zürich, die erforderliche Zustimmung zu verweigern.

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

Dauerhafte Untervermietungen ohne absehbares Ende können gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts durch die Vermieterin unterbunden werden. Um die Zustimmung zu einer Untervermietung aus einem anderen Grund verweigern zu können, muss diese einen wesentlichen Nachteil für die Vermieterin i. S. v. Art. 262 Abs. 2 lit. c OR darstellen. Als wesentlicher Nachteil gilt eine Untervermietung, die zu einer Änderung des Vertragszwecks oder der Art und Weise des Gebrauchs gegenüber dem Hauptvertrag führt. Eine klare Abgrenzung, wann ein wesentlicher Nachteil vorliegt, lässt sich aus Lehre und Rechtsprechung nicht ableiten. Einigkeit herrscht indessen darüber, dass der Mietvertrag näher umschreiben kann, was im konkreten Mietverhältnis als wesentlicher Nachteil i. S. v. Art. 262 Abs. 2 lit. c OR gilt.

Art. 7 der neuen VGV bringt zum Ausdruck, was aus Sicht der Stadt als wesentlicher Nachteil gilt. Art. 22 verdeutlicht diese Vorgabe zusätzlich. Der entsprechende Regelungsinhalt wird überdies in die Mietverträge übernommen.

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;
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.

Gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 VGV hat die Vermietung diskriminierungsfrei und in einem transparenten Verfahren zu erfolgen. Vermietungsentscheide sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Dies erfordert zunächst die Festlegung, in welchen Fällen Wohnungen öffentlich ausgeschrieben werden und unter welchen Umständen eine Vergabe ohne öffentliche Ausschreibung erfolgen kann.

Art. 23 Abs. 1 hält den Grundsatz fest, dass Wohnungen öffentlich zur Vermietung auszuschreiben sind. Art. 23 Abs. 2 zählt die Fallkonstellationen auf, bei denen von diesem Grundsatz abgewichen werden kann. Die Aufzählung der Ausnahmen ist abschliessend. Weitere Vergaben ohne Ausschreibung sind nur gestützt auf die Kompetenz gemäss Art. 36 («Entscheide über Ausnahmen in Einzelfällen») zulässig.

Der Ausnahmekatalog beginnt mit den Fällen, die mit dem Abschluss mietrechtlicher Verfahren vor der Schlichtungsbehörde oder dem Mietgericht in direktem Zusammenhang stehen (lit. a). Erweist sich als Folge eines Entscheids oder einer vergleichsweisen Erledigung ein Wohnungsangebot als notwendig, kann dies nur auf dem Weg der Direktvergabe erfolgen.

Die Ausnahmeregelung für Ersatzangebote an bisherige Mietende gemäss lit. b–d und g entspricht der bisherigen unbestrittenen Praxis von LSZ und wurde nicht durch den Erlass der neuen Vermietungsverordnung initiiert.

Die Ausnahmen für Ersatzangebote an bisherige Mietende gemäss lit. e und f sind die direkte Folge der Belegungs- und Bewirtschaftungsvorgaben der VGV bzw. den daraus resultierenden Ausführungsbestimmungen des Mietreglements.

Die Direktvergaben an neue Mietende gemäss lit. h–k entsprechen ebenfalls der bisherigen unbestrittenen Praxis. Sie erfolgen in enger Zusammenarbeit mit Fachstellen und anerkannten Institutionen (vgl. Art. 29).

Bei Fallkonstellationen gemäss lit. l kommt es nur dann zu einer Direktvergabe, wenn eine öffentliche Ausschreibung nicht zielführend ist und die Betroffenen über andere Kanäle (wie beispielsweise anerkannte Behindertenorganisationen) besser 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.

Abs. 2 zielt insbesondere darauf ab, bei der Vergabe frei werdender Wohnungen als Ersatzangebote an bisherige Mietende den notwendigen Spielraum in Bezug auf das maximal zulässige Einkommen zu schaffen. Müsste auch bei Ersatzangeboten die «1:4-Regel» eingehalten werden, wäre die Zahl der in Frage kommenden Ersatzobjekte derart eingeschränkt, dass sich VGV und Reglement nicht umsetzen liessen (vgl. auch Art. 7 Abs. 3, Art. 8 Abs. 2, Art. 13 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 4).

Der gleiche Spielraum ist überdies erforderlich, wenn es um die Vergabe von Zwischennutzungsobjekten oder von speziell auf Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen ausgerichtete Objekte an neue Mietende geht.

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, j und l;
d. Vergaben gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. i.

[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.

Aufgrund der vielseitigen Ansprüche in Bezug auf die Direktvergabe frei werdender Wohnungen ist die Festlegung einer Prioritätenfolge gemäss Abs. 1 unumgänglich. Es liegt in der Natur der Sache und entspricht den Vorgaben der VGV, dass Ersatzangebote an bisherige Mietende zuerst an die Hand genommen werden sollen, wobei den durch Rechtsverfahren, durch Renovations-, Abbruch-, Veräusserungs- oder Umnutzungsvorhaben sowie durch gesundheitliche Gründe ausgelösten Fällen die höchste Dringlichkeit zukommt. Überdies ist zu beachten, dass bei Ersatzangeboten in den weitaus meisten Fällen (ausser allenfalls bei Konstellationen gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. a und b) gleichzeitig eine bisherige Wohnung frei wird.

Angesichts der zur Verfügung stehenden Bereinigungszeit bei Unterbelegungen (Art. 8 Abs. 2) und bei Überschreitung der Bewirtschaftungsvorgabe (Art. 16 Abs. 4) von vier Jahren ist anzunehmen, dass trotz dieser Priorisierung parallel dazu auch für dringende Fälle nach Art. 23 Abs. 2 lit. g–h sowie l noch ausreichend Objekte zur Verfügung stehen.

Keiner Priorisierung bedarf die Vergabe von Zwischennutzungsobjekten (Art. 23 Abs. 2 lit. k). Diese richtet sich nach den sich bietenden Gelegenheiten.

Die in Abs. 2 festgehaltenen Zuschlagskriterien, die selbstredend erst zur Anwendung gelangen, wenn die Vorgaben in Bezug auf Wohnsitz, Belegung und wirtschaftliche Verhältnisse erfüllt sind (vgl. Art. 24), orientieren sich an Art. 2 Abs. 1 VGV sowie an der bisherigen Praxis (vgl. bereits VGV 1995, Grundsätze 1.1 und 1.3 [Spiegelstriche 2–4]).

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.

Die Zumutbarkeit einer Ersatzwohnung im Sinne der Bestimmungen der VGV ist nicht vergleichbar mit den Anforderungen an die Gleichwertigkeit einer Wohnung, wie sie in Mieterstreckungsverfahren Bedeutung erlangen kann (vgl. dazu bereits die Ausführungen zu Art. 7 und 8). Dem auslösenden Moment, dass einen Wohnungswechsel nach Art. 5 VGV (Unterbelegung) oder nach Art. 6 VGV (Verletzung des angemessenen Verhältnisses zwischen Einkommen und Mietzins) erforderlich macht, ist geradezu inhärent, dass das Ersatzangebot in wesentlichen Teilen nicht mehr der bisherigen Wohnung entsprechen kann.

Was die örtliche Zumutbarkeit gemäss Abs. 1 betrifft, so ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungen von LSZ sowohl in Bezug auf den Gesamtbestand als auch in Bezug auf die einzelnen Wohnungstypen nicht gleichmässig über das ganze Stadtgebiet verteilt sind. Mietende, die ein Ersatzangebot nach Art. 23 Abs. 2 lit. a–g beanspruchen wollen, werden über das einzureichende Tauschformular über die von ihnen bevorzugten Stadtkreise befragt. Soweit als möglich, orientiert sich LSZ bei den offerierten Ersatzangeboten an diesen Angaben. In vielen Fällen ist dies jedoch aufgrund des hohen Bedarfs an Ersatzangeboten oder mit Blick auf den Wohnungsbestand der LSZ im bevorzugten Stadtkreis nicht umsetzbar. Entsprechend müssen von den Mietenden auch Ersatzangebote aus allen anderen Stadtkreisen akzeptiert werden.

Eine gewisse Bevorzugung sollen Fälle erfahren, bei denen schulpflichtige Kinder oder über 70-jährige Personen von einem Wohnungswechsel betroffen sind (Abs. 2). Aber auch in diesen Fällen wird der Kreis der Ersatzangebote örtlich ausgeweitet, wenn absehbar ist, dass sich der Wunsch der Mietenden innert der zur Verfügung stehenden Zeit nicht realisieren lässt (Abs. 3).

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.

Um eine möglichst effiziente Abwicklung der Tauschgesuche zu ermöglichen, werden über ein von LSZ zur Verfügung gestelltes Tauschformular alle Informationen eingeholt, die für eine der VGV und dem Mietreglement entsprechende und für die Mietenden möglichst passende Vermietung eines Ersatzobjekts notwendig sind. Soweit erforderlich, sind die Angaben durch aktuelle Nachweise zu belegen (z. B. betreffend Einkommen, Wohnsitz, Belegung, gesundheitliche Beeinträchtigung usw.).

In besonderen Fällen (Abs. 2) ist für eine sachgerechte Zuweisung eines Ersatzobjekts zusätzlich eine Beurteilung durch den LSZ-internen Sozialdienst notwendig.

Bei einer Vielzahl von Tauschgesuchen mit einer breiten Spannweite unterschiedlicher Bedürfnisse und Dringlichkeiten ist es nicht möglich, die Zuweisung von Ersatzobjekten maschinell zu erledigen. Vielmehr sollen die von den Mietenden eingereichten und von den Bewirtschaftenden vorgeprüften Gesuche durch ein regelmässig tagendes Gremium bearbeitet und entschieden werden.

Mit diesem Vorgehen wird kein Neuland betreten. Bereits bisher bearbeitet und entscheidet LSZ alle Fälle eines Wohnungstauschs (Ersatzangebote) und alle übrigen Vergaben ohne vorherige öffentliche Ausschreibung über ein wöchentlich tagendes Gremium, bestehend aus den Leitungspersonen der Teams, die mit der Bewirtschaftung der Wohnliegenschaften betraut sind sowie aus den Mitarbeitenden des Sozialdienstes von LSZ (vgl. dazu Antworten des Stadtrats zu Frage 2 der Schriftlichen Anfrage, GR Nr. 2018/115 [STRB Nr. 483/2018]). Dieses Gremium bleibt bestehen und wird mit Blick auf die steigenden Anforderungen aufgrund der neuen VGV weiterentwickelt.

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.

Es versteht sich von selbst, dass alle massgebenden Unterlagen, die das Tauschbegehren sowie deren fallspezifische Bearbeitung und Erledigung dokumentieren, ins Dossier der betroffenen Mietpartei Eingang finden (Abs. 1). Darüber hinaus ist es mit Blick auf die Folgen, die die Ablehnung von Ersatzangeboten durch die Mietenden oder das Fehlen geeigneter Ersatzangebote innerhalb der zur Verfügung stehenden Bereinigungsfrist nach sich ziehen können (vgl. Art. 8 und Art. 16 Abs. 3 und 4), unerlässlich, dass der Bearbeitungsgang eines Falles auch im direkten Vergleich mit anderen im gleichen Zeitraum zu bewältigenden Fällen nachvollzogen werden kann. Diesem Ziel dient die durch das Vergabegremium im Sinne einer Geschäftskontrolle zu führende «tabellarische» Übersicht (Abs. 2 und 3). Die dafür festgelegte minimale Aufbewahrungsdauer von zehn Jahren soll es überdies ermöglichen, bei späterem Bedarf auf Erfahrungswerte während eines ausreichenden Zeitraums zurückzugreifen. Dies kann beispielsweise notwendig sein, wenn es darum geht, das Funktionieren der massgeblichen Regelungen der VGV und des Mietreglements einer Evaluation zu unterziehen bzw. allfällige Korrekturen einzuleiten.

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.

Die externen Direktvergaben an Härtefälle (Art. 23 Abs. 2 lit. h) sowie an bestehende Untermietende in Wohnobjekten, die bisher an soziale Institutionen vermietet waren (wenn die Untermietenden zwischenzeitlich eine ausreichende eigene Wohnkompetenz entwickeln konnten; Art. 23 Abs. 2 lit. j), erfolgen nie gestützt auf eine selbstständige Kontaktaufnahme der betreffenden Personen mit LSZ, sondern auf Grundlage eines Antrags der Sozialen Dienste des Sozialdepartements (Abs. 1). Überdies muss eine übereinstimmende Beurteilung der Situation durch den Sozialdienst von LSZ erfolgen.

Die externe Direktvergabe von Wohnobjekten an soziale Institutionen und an gemeinnützige Organisationen für studentisches Wohnen (Art. 23 Abs. 2 lit. i) erfolgt primär an Trägerschaften, an denen die Stadt beteiligt ist oder die mit der Stadt in besonderer Weise verbunden sind (Abs. 2). Dasselbe gilt für die Direktabgabe von Zwischennutzungsobjekten (Art. 23 Abs. 2 lit. k).

Die Direktvergabe ohne Ausschreibung erfolgt über das regelmässig tagende Gremium, das auch für die interne Vergabe durch Wohnungstausch zuständig ist (vgl. Bemerkungen zu Art. 27).

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.

Es kann sinngemäss auf die Ausführungen zu Art. 28 verwiesen werden.

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.

Bis vor Kurzem mussten sich Wohnungsinteressentinnen und -interessenten in der Regel telefonisch melden, wenn sie die genaue Adresse einer ausgeschriebenen städtischen Wohnung und den Besichtigungstermin erfahren wollten. Da dafür nur ein eng begrenztes Zeitfenster zur Verfügung stand, blieb für sehr viele Anrufende die Telefonleitung besetzt. Überdies war es bei diesem System denjenigen Personen, die während des angegebenen Zeitfensters berufliche oder anderweitige Verpflichtungen hatten, von vornherein verwehrt, sich für eine Besichtigung anzumelden. Diese Situation hat wiederholt zu Kritik geführt.

Mit Einführung der E-Vermietung stellt LSZ das Bewerbungsverfahren auf eine neue Grundlage. Wer sich für eine ausgeschriebene städtische Wohnung interessiert, kann sich neu nicht nur online für eine Besichtigung anmelden, sondern anschliessend an eine Besichtigung auch seine Bewerbung auf elektronischem Weg einreichen. Die E-Vermietung läuft über den städtischen Online-Service «Mein Konto». Das neue Verfahren operiert mit längeren Zeitfenstern für die Anmeldung zur Besichtigung und bietet allen Interessierten die gleichen Chancen. Überdies setzt es neue Massstäbe durch den Einsatz eines Zufallsgenerators bei der Auswahl der zur Besichtigung Berechtigten und durch die Speicherung der massgeblichen Schritte des Auswahlverfahrens zu Revisionszwecken.

Personen, die über keinen Internetzugang verfügen, können alle erforderlichen Schritte am Empfang von LSZ erledigen und sich dabei unterstützen lassen.

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.

Publiziert werden die Wohnungen auf der Website www.stadt-zuerich.ch/e-vermietung und – wie bis anhin jeden Mittwoch – im Städtischen Amtsblatt.

Wer sich für eine Wohnung interessiert, hat sich online (unter Angabe erster Informationen im Hinblick auf das mögliche Mietverhältnis) für die Besichtigung anzumelden. Unter den Interessentinnen und Interessenten, die nach einer ersten automatischen Prüfung die wichtigsten Vermietungsvorgaben (z. B. Mindestbelegung) erfüllen, wählt ein Zufallsgenerator diejenigen Personen – in der Regel 30 – aus, die an der Besichtigung teilnehmen können.

Geben Interessentinnen und Interessenten bei der Anmeldung an, aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen auf eine barrierefreie, rollstuhlgängige oder anderweitig spezielle Wohnung angewiesen zu sein, werden sie auf jeden Fall zur Besichtigung eingeladen, wenn die betreffende Wohnung speziell unter Hinweis auf diese Eigenschaften ausgeschrieben worden ist. Die Beeinträchtigung ist im Laufe des weiteren Bewerbungsverfahrens zu belegen.

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.

Die definitive Wohnungsbewerbung ist ebenfalls online über E-Vermietung einzureichen. Wer an der Besichtigung teilgenommen hat, erhält den dafür nötigen Link zugestellt. Wer zwar für eine Besichtigung ausgewählt und dazu eingeladen wurde, aber nicht erschienen ist, erhält keinen Bewerbungslink; für eine Wohnung bewerben kann sich nur, wer an der Besichtigung teilgenommen hat.

Bei diesem Bewerbungsschritt sind alle für eine mögliche Vermietung relevanten weiteren Angaben zu erfassen und mittels elektronischer Dokumentenkopien (definitive Steuerrechnungen oder Lohnausweise, allfällige Kündigungsschreiben des bisherigen Vermieters, Trennungsvereinbarungen usw.) zu belegen.

Die zuständigen Bewirtschaftenden prüfen und priorisieren die Bewerbungen und schlagen letztlich diejenige Bewerberin oder denjenigen Bewerber vor, die oder der dem Profil am besten entspricht, das für die jeweilige Wohnung definiert wurde. Dieser Vorgang wird durch die vorgesetzte Person der Bewirtschaftenden (Teamleitungsstufe) nachvollzogen. Jeder Vermietungsentscheid wird entsprechend – wie bisher – nach dem 4-Augen-Prinzip gefällt.

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.

Die massgeblichen Angaben über die zur Besichtigung eingeladenen Interessentinnen und Interessenten und deren anschliessende Bewerbung sowie die relevanten Bewertungs-, Priorisierungs- und Auswahlschritte durch die Bewirtschaftenden und Teamleitenden werden auf der E-Vermietungsapplikation erfasst und bleiben dort während eines Jahres für allfällige Kontrollen durch Aufsichts- oder Revisionsstellen gespeichert. Nach Ablauf eines Jahres werden alle nicht anonymisierten personenbezogenen Daten auf der Applikation definitiv gelöscht.

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.

Nicht immer lässt sich der Vergabeprozess bei öffentlich ausgeschriebenen Wohnobjekten sinnvoll über E-Vermietung abwickeln. Das kann mitunter der Fall sein, wenn ein Mietobjekt aufgrund seiner speziellen Eignung an eine Mehrzahl von Personen mit Blick auf eine besondere Wohnform gemeinsam vermietet werden soll und sich die Interessentinnen und Interessenten zu diesem Zweck in einer verbindlichen Form (z. B. Verein oder Genossenschaft) zusammenzuschliessen haben, um sich in Bezug auf die damit verbundenen Verpflichtungen

sachgerecht zu organisieren. Als Beispiele können die künftige Vermietung der in der Wohnsiedlung Hornbach neu entstehenden Clusterwohnungen (vgl. Weisung GR Nr. 2014/233, Erwägungen unter Ziffer 6) oder das zur Vermietung im laufenden Jahr anstehende Wohnhaus «Alte Trotte» an der Nordstrasse 331 mit zwölf Privatzimmern und mehreren Gemeinschaftsräumen (vgl. STRB Nr. 439/2018, Erwägungen unter Ziffer 4) genannt werden.

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.

Das Mietreglement weist einen hohen Detaillierungsgrad auf und deckt ein weites Spektrum möglicher Sachverhalte ab. Das bezieht sich grundsätzlich auch auf die zulässigen Ausnahmen. Andererseits ist es naturgemäss nicht möglich, alle möglichen Fallkonstellationen vorauszusehen. Um in solchen atypischen Fällen stossende Ergebnisse zu verhindern, steht es der Direktion von Liegenschaften Stadt Zürich zu, im Einzelfall Ausnahmen zu bewilligen, die das Reglement nicht vorgesehen hat.

Im Vordergrund stehen Sachverhalte, bei denen sich eine analoge Behandlung wie bei einem reglementarisch geregelten Fall aufdrängt (Vergleichbares soll in der Praxis nicht ungleich behandelt werden) oder Sachverhalte, bei denen ohne Zurückgreifen auf diese Ausnahmenkompetenz eine besondere soziale Härte resultieren würde.

Um gegenüber Aufsichts- und Revisionsstellen jederzeit über alle gestützt auf Art. 36 gewährten Ausnahmen Auskunft erteilen zu können, führt LSZ eine entsprechende dossierübergreifende Liste. Zeigt sich im Verlauf der Zeit, dass bestimmte Ausnahmekonstellationen regelmässig und gehäuft vorkommen, kann die Liste als Grundlage für eine allfällige Anpassung oder Ergänzung des Mietreglements dienen.

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.

Die Ausstandspflicht gemäss Art. 37 übernimmt die in § 5a Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, LS 175.2) statuierte Ausstandsregelung und passt diese in der Formulierung an die vorliegend zur Diskussion stehenden Geschäftsvorgänge an. Überdies wurde die beispielhafte Aufzählung möglicher Ausstandsgründe in Abs. 3 im Vergleich zu § 5a VRG erweitert.

Die Regelung ist bewusst streng gehalten. Neben verwandtschaftlicher, familiärer oder partnerschaftlicher Verbundenheit soll insbesondere auch eine vergangene, aktuelle oder absehbare besondere private oder berufliche Beziehungsnähe zu Mietinteressentinnen und -interessenten oder Mietparteien ohne Weiteres zum Ausstand führen. Beispielsweise ist es Bewirtschaftenden untersagt, an Vermietungsentscheiden mitzuwirken, die Personen betreffen, die ihnen aus regelmässigen Kontakten näher bekannt sind; in solchen Fällen kann es je nach Intensität sogar erforderlich sein, die Vergabe durch ein anderes Team bearbeiten zu lassen und der Bereichsleitung zum Entscheid vorzulegen. Oder sollte der Fall eintreten, dass für eine Vermietung nach ordentlichem Verlauf des Vergabeverfahrens (Auswahl durch den Zufallsgenerator und Erfüllen der Vermietungsbedingungen) auch Mitarbeitende von LSZ oder ihre Angehörigen zur Auswahl stehen, können diese Vermietungsentscheide nicht mehr durch LSZ getroffen werden, sondern sind dem Departement vorzulegen. Dasselbe kann sich als notwendig erweisen, wenn städtische Mitarbeitende, mit denen LSZ regelmässig eng zusammenarbeitet, zur Auswahl stehen.

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.

Gemäss Art. 8 Abs. 1 VGV sind die Mieterinnen und Mieter verpflichtet, die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen. Diese Verpflichtung wird in Abs. 1 übernommen. Zur Auskunftspflicht gehört, dass Auskünfte – soweit notwendig – mit entsprechenden Nachweisen zu belegen sind.

Gemäss Art. 8 Abs. 3 VGV können beim Personenmeldeamt und beim Steueramt sowie bei anderen zuständigen Stellen die für den Vollzug erforderlichen Daten eingeholt werden. Um für alle Beteiligten zu jedem Zeitpunkt Klarheit zu schaffen, soll die Ermächtigung auch mietvertraglich verankert werden (Abs. 2).

Abs. 3 übernimmt die Regelung von Art. 8 Abs. 4 VGV und präzisiert, dass eine allfällige Auflösung des Mietverhältnisses durch LSZ auf dem Wege der ordentlichen Kündigung zu erfolgen hat.

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.

Die Einhaltung der Wohnsitz- und Belegungsvorschriften während der Mietdauer soll durch LSZ für jedes Mietverhältnis in möglichst kurzen Abständen regelmässig überprüft werden. So lässt sich auch der Beginn der Wiederherstellungsfrist nach Art. 3 bzw. der Duldungsfrist nach Art. 6 zeitnah feststellen.

Demgegenüber ist bei der Überprüfung der einzelnen Mietverhältnisse in Bezug auf die Einkommens- und Vermögenssituation während der Mietdauer Zurückhaltung geboten. Sie soll

nur dann stattfinden, wenn die einzelfallbezogene Erhebung dieser Werte für die Umsetzung der VGV und des Mietreglements zwingend erforderlich sind. Das ist erst dann der Fall, wenn die unter Art. 15 beschriebene Auswertung eine Verletzung der 15%-Grenze gemäss Art. 6 Abs. 1 VGV anzeigt. Alles andere wäre unverhältnismässig (vgl. auch Art. 8 Abs. 1 Gesetz über die Information und den Datenschutz [LS 170.4]: *«Das öffentliche Organ darf Personendaten bearbeiten, soweit dies zur Erfüllung seiner gesetzlich umschriebenen Aufgaben geeignet und erforderlich ist.»*).

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.

Diese Berichterstattung dient der Transparenz und soll die Wirksamkeit der Einhaltung der Vorgaben der neuen VGV aufzeigen. Sie kann sich teilweise auf die Arbeiten zur Kontrolle der Bewirtschaftungsvorgabe gemäss Art. 15 abstützen.

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. 12 VGV sieht für Mietverhältnisse, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, eine fünfjährige Übergangsfrist vor. Bis zu deren Ablauf sollen die bisherigen Mietvertragsbestimmungen weiterhin Geltung haben. Das heisst nicht in jedem Fall, dass Wohnsitz und Belegung während der Übergangsfrist ohne Bedeutung bleiben. Soweit solche Verträge bereits Vorgaben zur Beibehaltung des Wohnsitzes und der Minimalbelegung während der Vertragsdauer sowie zur Untervermietung enthalten (wie bei den in jüngerer Vergangenheit abgeschlossenen Mietverträgen üblich), können diese bereits vor Ablauf der Übergangsfrist zur Anwendung gelangen (Abs. 3).

Mietende, die vor Ablauf der Übergangsfrist ein Ersatzangebot nach Art. 23 Abs. 2 lit. a–g beanspruchen wollen, haben zum Zeitpunkt des Wohnungstauschs die neuen Vorgaben zu erfüllen. Alles andere würde mit Blick auf den nahenden Fristablauf zu einem unnötigen Aufwand für alle Beteiligten führen.

Diejenigen, die mit Blick auf ihre Belegungs- oder Einkommenssituation frühzeitig und freiwillig (d. h. ohne vertragliche Verpflichtung) ihre Wohnsituation bereinigen möchten, sollen indessen nicht schlechter gestellt werden, als wenn sie bis zum Ablauf der Übergangsfrist zugewartet hätten. Entsprechend kann in diesen Fällen während der Übergangsfrist auf eine Kündigung nach zwei abgelehnten Ersatzangeboten (vgl. Art. 8 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 3) verzichtet und können stattdessen weitere Ersatzangebote offeriert werden (Abs. 4 Satz 2).

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.

Verträge, die auf einen Zeitpunkt nach Inkraftsetzung der VGV neu abgeschlossen werden, fallen nicht unter die Übergangsfrist gemäss Art. 12 VGV.

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.

Bei Verträgen, die auf einen Zeitpunkt nach Inkraftsetzung der VGV neu abgeschlossen werden, gelten bis zum Ablauf der Übergangsfrist in Bezug auf Wohnsitz und Belegung bereits die in Art. 39 Abs. 1 festgelegten Kontrollmechanismen (Abs. 1). Im ersten Jahr nach Ablauf der Übergangsfrist werden diese auf den gesamten Mietvertragsbestand ausgedehnt (Abs. 2).

Die erste anonymisierte Auswertung gemäss Art. 15 soll spätestens im Verlauf des Jahres 2025 stattfinden (Abs. 3). Zu diesem Zeitpunkt wird es erstmals möglich sein, eine ausreichend aussagekräftige anonymisierte Auswertung der Wohnungs-, Steuer- und Personendaten für die Jahre 2021, 2022 und 2023 zu generieren (vgl. Ausführungen zu Art. 15), um festzustellen, ob die 15%-Grenze bei Ablauf der Übergangsfrist eingehalten ist (vgl. Art. 15 Abs. 5).

Die erste Veröffentlichung gemäss Art. 40 (Abs. 4) erfolgt sinnvollerweise im Nachgang zur ersten aussagekräftigen Auswertung zur Kontrolle der Einhaltung der 15%-Grenze.

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.

Die Inkraftsetzung des Mietreglements ist an die Inkraftsetzung der VGV gekoppelt. Weitere Vorkehren dazu sind nicht notwendig.

4. Zuständigkeit

Der Erlass des Mietreglements fällt in die Zuständigkeit des Stadtrats (Art. 1 Abs. 2 VGV).

5. Inkraftsetzung und Publikation

Die Inkraftsetzung der VGV vom 10. Januar 2018 hat durch den Stadtrat zu erfolgen (Art. 14 VGV). Das Mietreglement hat gleichzeitig mit der VGV in Kraft zu treten (Art. 44 Mietreglement). Beides soll rückwirkend auf den 1. Januar 2019 geschehen. Dies ist sowohl aus verwaltungsrechtlicher als auch aus mietrechtlicher Sicht unproblematisch. Bei VGV und Mietreglement handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungsverordnungen im Sinne genereller Dienstanweisungen an die Verwaltung, die eine einheitliche und transparente Vermietung von städtischen Wohnungen nach Massgabe bestimmter Grundsätze sicherstellen. Direkte oder einklagbare Ansprüche sind darin nicht statuiert. Hinzu kommt, dass die Umsetzung der wesentlichen Regelungsinhalte bei Mietverhältnissen, die zum Inkraftsetzungszeitpunkt bereits

bestehen, erst nach fünf Jahren einsetzt (Art. 12 VGV). Bei den Mietverhältnissen, die erst nach dem 1. Januar 2019 beginnen, sind diese Regelungsinhalte bereits im Mietvertrag berücksichtigt.

Die Inkraftsetzung der VGV wird in Anwendung von Art. 4 Abs. 1 lit. b Publikationsverordnung (PubV, AS 170.520) sowie Art. 2 Abs. 1 Ziffer 5 Ausführungsbestimmungen zur Publikationsverordnung (AS 170.521) im Städtischen Amtsblatt veröffentlicht.

Die VGV und das Mietreglement werden überdies in Anwendung von Art. 5 Abs. 2 lit. b bzw. Abs. 3 PubV in der Amtlichen Sammlung veröffentlicht.

6. Datenschutzrechtliche Aspekte

Das Mietreglement wurde vor der Fertigstellung mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Zürich erörtert und in datenschutzrechtlicher Hinsicht bereinigt.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

Der Erlass des Mietreglements hat keinerlei Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Entsprechend kann auf eine Regulierungsfolgenabschätzung i. S. v. Art. 3 der Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) verzichtet werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) vom 10. Januar 2018 wird rückwirkend auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.
2. Das Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement) gemäss Beilage (Entwurf vom 27. Februar 2019) wird erlassen und rückwirkend auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.
3. Die Stadtkanzlei wird eingeladen, den Beschluss gemäss Ziffern 1 und 2 in geeigneter Weise im Städtischen Amtsblatt zu publizieren.
4. Mitteilung je unter Beilage an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Kanzleidienste und Amtliche Sammlung), den Datenschutzbeauftragten, die Ombudsstelle der Stadt Zürich und Liegenschaften Stadt Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti