

Reiche müssen um ihre Billigwohnungen fürchten

Wer zu viel verdient oder zu viele Zimmer belegt, muss aus seiner kommunalen Wohnung in Zürich ausziehen. Der Kompromiss des Gemeinderats sieht allerdings grosszügige Übergangsfristen und Ausnahmeregelungen vor.

Adi Kälin
16.11.2017, 05:30 Uhr

132 Millionäre wohnen in günstigen kommunalen Wohnungen. Diese Schlagzeile schreckte vor gut drei Jahren die Bevölkerung auf. Der rot-grüne Zürcher Stadtrat aber war nicht bereit, Einkommens- und Vermögenslimiten für die Bewohnerinnen und Bewohner von kommunalen Wohnungen einzuführen. Er legte zwar den Entwurf für eine neue Vermietungsverordnung vor, darin fanden sich aber lediglich Belegungsvorschriften. Diese besagten, dass zwei Personen maximal drei Zimmer bewohnen dürfen und drei Personen maximal vier. Der Stadtrat fand, wenn man dies konsequent umsetze, würden die Reichen die günstigen kommunalen Wohnungen aus eigenem Antrieb verlassen.

ANZEIGE



inRead invented by Teads

Bürgerliche Parteien pochten schon länger darauf, dass es zusätzlich Vorschriften und Kontrollen zu den finanziellen Verhältnissen der Mieter geben solle. Eine Einzelinitiative, nach der das Haushaltseinkommen maximal das Vierfache der

Miete hätte betragen dürfen, wurde allerdings schon im Gemeinderat versenkt. Umso erstaunlicher scheint es, dass die Spezialkommission des Gemeinderats, die sich mit der neuen Vermietungsverordnung befasste, einen Kompromiss gefunden hat, hinter dem alle im Gemeinderat vertretenen Parteien stehen. Man spreche bereits von einem neuen historischen Kompromiss, meinte Kommissionspräsident Matthias Probst (gp.) am Mittwoch an einer Medienkonferenz. Ziemlich exakt drei Jahre hat die Kommission gebraucht, um an diesen Punkt zu kommen. Er habe nicht riskieren wollen, dass es in einem so wichtigen Geschäft zu einem Zufallsentscheid im Rat komme, sagte Probst.

Auf den ersten Blick haben die bürgerlichen Parteien bei diesem langen Ringen obsiegt: Es soll nämlich künftig finanzielle Grenzen für den Bezug städtischer Wohnungen geben, die sich allerdings im Verlauf der Mietdauer etwas ausweiten dürfen. Konkret dürfen die Mieter zu Beginn maximal das Vierfache des Mietzinses verdienen. Diese Obergrenze kann sich im Verlauf des Mietverhältnisses aber auf das Sechsfache erhöhen. Massgebend sind Bruttomietzins und steuerbares Einkommen des Haushalts. Ein Zehntel des Vermögens, das 200 000 Franken übersteigt, wird zum Einkommen gerechnet. Zahlen der Liegenschaftenverwaltung zeigen, dass in fast zwanzig Prozent aller städtischen Wohnungen das Einkommen zu hoch ist. Unterbelegt ist sogar fast ein Viertel der Wohnungen (siehe Artikel unten).

Die Parteien des rot-grünen Spektrums haben in den Kompromiss allerdings eine relativ grosszügige Toleranzklausel eingefügt: In 15 Prozent aller Wohnungen dürfen die finanziellen Vorgaben überschritten sein, das Haushaltseinkommen darf also mehr als das Sechsfache der Miete betragen. Erst wenn diese 15 Prozent überschritten sind, muss der Stadtrat eingreifen. Er kann dann von den Mietern, die zu viel verdienen, einen Wohnungswechsel verlangen. Dabei werden zunächst zwei zumutbare Angebote gemacht. Keine Ersatzangebote muss die Stadt jenen Mietern machen, deren Haushaltseinkommen über 230 000 Franken liegt. Das sind heute 2,6 Prozent aller Mieter von sogenannten freitragenden, also nicht subventionierten Wohnungen. Mieter sind verpflichtet, Auskunft zu geben, zudem darf die Liegenschaftenverwaltung auf die Daten von Steueramt und Personenmeldeamt zugreifen. Der Stadtrat muss alle zwei Jahre darüber berichten, ob die 15-Prozent-Klausel eingehalten ist. Alle Vorschriften greifen erst nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren.

In ihren Stellungnahmen loben die Parteien zunächst alle den Kompromiss, in der Detailbewertung unterscheiden sie sich dann allerdings beträchtlich. Die SP fordert Augenmass bei der Umsetzung und freut sich darüber, dass man die von bürgerlicher Seite geforderten starren Einkommensgrenzen verhindern konnte. Aus Sicht der AL hätte es auch gereicht, Belegungsvorschriften einzuführen, wie es der Stadtrat wollte. Die SVP hingegen findet, die Verordnungen hätten durchaus noch strenger ausfallen können. So sei etwa die Möglichkeit gestrichen worden, Strafen zu verhängen, wenn Mieter ihre Vermögensverhältnisse bewusst verschweigen. Die FDP ist erfreut, dass Rot-Grün verbindliche Obergrenzen anerkennt. Als Wermutstropfen wird die Ausnahmeregelung bezeichnet. Die CVP war in der Kommission nicht vertreten, dennoch ist sie sehr stark involviert gewesen, wie Fraktionschefin Karin Weyermann auf Anfrage sagt. Man unterstütze selbstverständlich den Kompromiss.

Das Komitee «Fairer wohnen», das mit einer Einzelinitiative strenge Einkommenslimiten vorgeschlagen hatte, zeigt sich erfreut, dass verschiedene seiner Forderungen aufgegriffen worden sind. Die Toleranzquote sollte nach Ansicht des Komitees allerdings von 15 auf 5 Prozent gesenkt und das ganze System auf jene Wohnungen ausgedehnt werden, die Genossenschaften auf städtischem Land errichten können.

Viele städtische Wohnungen sind falsch vermietet

ak. Die Stadt Zürich besitzt 9207 Wohnungen, die sich entweder in den 54 Siedlungen oder in den 552 Einzelliegenschaften befinden. Von den 6577 Wohnungen in den Siedlungen sind 2182 subventioniert, das heisst durch Beiträge von Kanton und Stadt direkt vergünstigt. Um diese Wohnungen geht es bei der neuen Vermietungsverordnung nicht; sie unterliegen eigenen, sehr strengen Belegungs- und vor allem auch Einkommensvorschriften. Es geht also lediglich um die rund 7000 städtischen Wohnungen, die freitragend sind, das heisst, nicht mit Beiträgen aus der Stadtkasse gefördert werden.

Bisher wurde nur zu Beginn des Mietverhältnisses geprüft, dass die Belegung stimmt und das Einkommen in einem angemessenen Verhältnis zur Miete steht. Das hatte natürlich zur Folge, dass sich die Verhältnisse weit vom ursprünglichen Stand entfernen konnten. Eine statistische Auswertung vor vier Jahren hat gezeigt, dass 23 Prozent der freitragenden Wohnungen unterbelegt sind, vor allem Dreizimmerwohnungen. 5777 Wohnungen wurden angeschaut, in rund 1300 lebten, wenn man den Antrag der Kommission zum Massstab nimmt, zu wenig Personen. Im Sinne der neuen Verordnung müssten diese Verhältnisse angepasst werden. Denkbar ist eine Untervermietung, die für einzelne Räume unbeschränkt möglich ist, für die ganze Wohnung befristet auf ein Jahr. Wie für die zu hohen Einkünfte gilt auch für die Unterbelegung eine allgemeine «Schonfrist» von fünf Jahren.

Die Erhebung der Liegenschaftsverwaltung zu den Einkommen und Vermögen der Mieterinnen und Mieter zeigte, dass in 1415 Wohnungen oder 19,4 Prozent Leute wohnen, die mehr als das Sechsfache des Bruttomietzinses verdienen, nach den neuen Vorschriften also die Wohnung verlassen müssten. Nicht betroffen sind übrigens Mieterinnen und Mieter, die zwar das Sechsfache überschreiten, aber nicht mehr als 70 000 Franken verdienen. In 2,6 Prozent der betroffenen Wohnungen leben Leute, die ein Haushaltseinkommen von über 230 000 Franken erzielen. Diesen Mietern kann die Stadt einen Wohnungswechsel vorschreiben, ohne ihnen ein Ersatzangebot zu machen. Bei den restlichen 16,8 Prozent der Wohnungen, in denen das Sechsfache der Miete ebenfalls überschritten wird, muss die Stadt zwei valable Ersatzwohnungen präsentieren.

Im November 2011 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich einen neuen Artikel in die Gemeindeordnung aufgenommen, der deutlich mehr gemeinnützige Wohnungen verlangt. Seither fördert die Stadt nicht nur vermehrt den Bau von neuen Genossenschaftssiedlungen, sie baut auch selber in grossem Stil. Geplant sind deutlich über 1500 neue Wohnungen. Ausserdem sind Sanierungen und Ersatzneubauten vorgesehen. Eine der nächsten grossen Siedlungen wird die Überbauung im Gebiet Leutschenbach beim Fernsehstudio sein, wo rund 350 Wohnungen entstehen werden.

Newsletter Zürich

Einmal pro Woche gibt es vom Zürich-Ressort der NZZ die wichtigen News, Veranstaltungstipps und Hinweise auf gute Lokale und Restaurants kostenlos ins E-Mail-Postfach. [Hier können Sie sich mit einem Klick kostenlos anmelden.](#)

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.