



Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)

Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 1996 (1199)¹
mit Änderungen bis 27. Mai 2009 (690)

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für alle gemäss den Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 9. Juli 1924 und/oder mit besondern Verbilligungsleistungen der Stadt unterstützten Wohnungen. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über die vom Kanton mitunterstützten Wohnungen.

B. Höchstzulässige Mietzinse

Art. 2 Erstmalige Mietzinsfestsetzung

Die Mietzinse sind aufgrund der gesamten Investitionskosten aller Wohnungen (subventionierte und freitragende) einer Siedlung zu berechnen. Zu berücksichtigen und auszuweisen sind:

1. die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Mietrecht oder, sofern für sämtliche Liegenschaften angewandt und/oder aufgrund besonderer Bestimmungen vorgeschrieben, die effektive Fremdkapitalverzinsung sowie die Eigenkapitalverzinsung maximal zum Referenzzinssatz.²
2. die Verbilligung durch Leistungen der Stadt und des Bundes
3. die ausgewiesenen Baurechtszinsen
4. ein Zuschlag nach Art. 3 insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.³

Art. 3 Zuschlag, Verteilung der Mietzinssumme

Der Zuschlag gemäss Art. 2 Ziff. 4 darf in der Regel 3¼ Prozent

¹ AS 42, 237.

² Fassung gemäss StRB vom 27. Mai 2009; Inkraftsetzung 1. Juni 2009.

³ Geändert gemäss StRB vom 21. Dezember 2005; Inkraftsetzung 1. Januar 2006.

des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. In diesem Ausmass müssen die Kosten nicht effektiv nachgewiesen werden. Höhere Zuschläge werden nur anerkannt, sofern der Wohnbauträger die Mehrkosten hinreichend ausweist.⁴

Die bewilligte Mietzinssumme ist, aufgeteilt nach den verschiedenen Wohnungskategorien, angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Sofern nicht ein anderes, anerkanntes Wohnungsbewertungssystem nachgewiesen wird, ist das Punktbewertungssystem gemäss kantonalem Recht massgebend.

Art. 4 Mietzinsanpassungen⁵

Mietzinsanpassungen können im Rahmen von Art. 2 und 3 jederzeit vorgenommen werden, wenn diese durch die aktuelle Finanzsituation des Wohnbauträgers ausgewiesen sind.

Mietzinsanpassungen müssen insbesondere geprüft werden

- a) wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsveränderung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt oder erhöht wurden;
- b) nach Veränderungen der Gebäudeversicherungswerte um mindestens 5%;
- c) bei Investitionen, welche eine wesentliche Wertvermehrung zur Folge haben, soweit diese vom Finanzvorstand anerkannt wird;
- d) wenn festgestellt wird, dass die bewilligte Mietzinssumme nicht mehr im Sinne von Art. 3 Abs. 2 angemessen auf die einzelnen Wohnungen verteilt ist. Daraus resultierende erhebliche Mietzinsveränderungen sind gestaffelt vorzunehmen. Die Staffelungsschritte sollen in der Regel die betreffenden Mietverhältnisse höchstens um jährlich 5% der bisherigen Nettomiete zusätzlich belasten oder entlasten.

C. Nebenkosten

Art. 5

Nebenkosten sind von den Wohnbauträgern gesondert auszuweisen und werden von der Stadt nicht kontrolliert. Als nicht im Zuschlag gemäss Art. 2 Ziff. 4 und Art. 3 Abs. 1 enthaltene Nebenkosten gelten Aufwendungen für Warmwasser, Heizung, Treppenhausreinigung, Strom und Antennengebühren.

⁴ Geändert gemäss StRB vom 21. Dezember 2005; Inkraftsetzung 1. Januar 2006.

⁵ Fassung gemäss StRB vom 10. Januar 2001; Inkraftsetzung 10. Januar 2001.

Neueinführungen oder Veränderungen von Nebenkosten sind mittels amtlichem Formular gemäss Bundesrecht mitzuteilen.

D. Zuständige Behörden, Verfahren

Art. 6 Allgemein

Die Wohnbauträger haben dem Büro für Wohnbauförderung sämtliche Mietzinsveränderungen, unter Angabe der relevanten Zahlen für die einzelnen Siedlungen und vor deren Bekanntgabe an die Mieter mitzuteilen. Dieses kann die von den Wohnbauträgern verlangten Mietzinse jederzeit überprüfen und weitere sachdienliche Unterlagen einfordern.

Sofern die Stadt allein Subventionen ausrichtet, bedürfen sämtliche Mietzinsfestsetzungen der vorgängigen Zustimmung des Finanzvorstandes.

Art. 7 Bei der Erstellung und nach wertvermehrenden Investitionen

Nach der Erstellung von Wohnbauten sowie aufgrund von wertvermehrenden Investitionen im Gefolge von Wohnungserneuerungen wird die höchstzulässige Mietzinssumme zusammen mit der Genehmigung der Bauabrechnung⁶ durch den Finanzvorstand neu festgesetzt. Bei Bedarf und auf Antrag des Wohnbauträgers kann eine provisorische Mietzinsfestsetzung vor der Genehmigung der Bauabrechnung durch das Büro für Wohnbauförderung bewilligt werden.

E. Rechtsschutz der Mieterinnen und Mieter

Art. 8 Grundsatz

Mietzinsveränderungen sind anfechtbar, soweit geltend gemacht wird, dass sie gegen die vorstehenden Bestimmungen oder die Mietzinsfestsetzung durch den Finanzvorstand verstossen.

Art. 9 Schriftliche Mitteilung

Jede Mietzinsveränderung ist den Mieterinnen und Mietern in schriftlicher Form mitzuteilen. Die ordentlichen Kündigungstermine/-fristen sind einzuhalten. Als Anfechtungsinstanz ist das Büro für Wohnbauförderung zu bezeichnen.⁷

⁶ Art. 6 ff Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger.

⁷ Geändert gemäss StRB vom 21. Dezember 2005; Inkraftsetzung den 1. Januar 2006.

Art. 10 Verfahren

Will ein Mieter oder eine Mieterin eine Mietzinserhöhung anfechten, muss er/sie ein schriftliches Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der betreffenden Mitteilung beim Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung im Doppel einreichen. Das Begehren hat eine Begründung zu enthalten. Eine Kopie des Mietvertrages, der Mietzinserhöhungsanzeige sowie allfällige weitere Beweismittel sind beizulegen.

Das Büro für Wohnbauförderung nimmt, nach erfolgter Prüfung und Vernehmlassung des unterstützten Wohnbauträgers, schriftlich Stellung. Die Stellungnahme ist für beide Parteien bindend, sofern nicht eine Partei binnen 20 Tagen eine formelle, einsprachefähige Verfügung des Finanzvorstandes verlangt.

Abs. 1 und 2 gelten sinngemäss, wenn der unterstützte Wohnbauträger nach einer mieterseitig schriftlich verlangten Mietzinsherabsetzung wegen Kostensenkung innert 30 Tagen nicht oder in ablehnendem Sinne Stellung genommen hat.

F. Rechtsfolgen von Mietzinsanfechtungen, Sanktionen

Art. 11 Rechtsfolgen von Mietzinsanfechtungen

Die Stellungnahme des Büros für Wohnbauförderung oder die Verfügung des Finanzvorstandes bzw. der Einspracheentscheid des Stadtrates ist nur für die Wohnung des Beschwerdeführers/der Beschwerdeführerin direkt rechtswirksam.

Art. 12 Weitere Rechtsfolgen, Sanktionen

Bei Gutheissung einer Mietzinsanfechtung verpflichtet der Finanzvorstand den betreffenden Wohnbauträger mittels einsprachefähiger Verfügung, die Mietzinse auch der übrigen Wohnungen der Siedlung entsprechend den Feststellungen des rechtskräftigen Anfechtungsentscheides innert dreier Monate anzupassen.

Gegenüber den Wohnbauträgern, welche fortgesetzt gegen Bestimmungen dieses Reglements verstossen oder welche die gestützt auf dieses Reglement erlassenen Entscheide missachten, wird die weitere Durchführung der Mietzinskontrolle abgelehnt, soweit keine entgegenstehende Bestimmungen bestehen. Sie sind dadurch verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern die ordentlichen Rechtsschutzmöglichkeiten vor den Zivilgerichten zu eröffnen (Formularpflicht).

Vorbehalten bleiben die bei den jeweiligen Unterstützungsverhältnissen bestehenden Sanktionsmöglichkeiten.

G. Schlussbestimmungen

Art. 13 Kantonales Recht

Soweit dieses Reglement keine besonderen Bestimmungen enthält, sind das kantonale Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums und die zugehörige Verordnung zu beachten.

Art. 13a⁸

Die Anwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gemäss Art. 2 ist bis Ende Februar 2010 auf 3,25 Prozent limitiert.

Art. 14 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 19. Juni 1996 in Kraft.

⁸ Eingefügt gemäss StRB vom 27. Mai 2009; Inkraftsetzung 1. Juni 2009.