



Sitzung vom 18. März 2025

---

## **BESCHLUSS NR. 121 / L2.03.00**

### **«Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen» Genehmigung**

#### **Ausgangslage**

Das Immobilienportfolio der Stadt Uster teilt sich in das Verwaltungs- und Finanzvermögen sowie in die Fremdmieten auf. Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen der Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand. Die Liegenschaften im Finanzvermögen dienen aktuell keinen öffentlichen Aufgaben und sind vermietet.

Die Stadt Uster erwirtschaftet mit ihren Liegenschaften im Finanzvermögen eine angemessene Rendite. Gemäss Immobilienstrategie sollen die Liegenschaftserträge die Aufwendungen aus Personal- und Sachaufwand, kalkulatorischen Zinsen, betriebsnotwendigen Abschreibungen und Unterhalt übersteigen.

Die Stadt Uster ist Eigentümerin von insgesamt 43 Wohnungen. Davon sind 26 Wohnungen an Private/Dritte vermietet und 17 Wohnungen an die Abteilung Soziales der Stadt Uster. Letztere werden auch für Personen aus dem Asylbereich benötigt. Alle Wohnungen (2,5 bis 5,5-Zimmer) befinden sich in älteren Liegenschaften und liegen im unteren Preissegment.

Preisgünstige städtische Wohnungen sind gefragt. Daher soll ein Reglement für die Vermietung von städtischen Wohnungen festgesetzt werden.

Die Stadt Uster vermietet keine subventionierten Wohnungen.

#### **Erwägungen**

Im «Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen» wird die Wohnsitzpflicht, die Belegungsvorgaben, das maximale Einkommen und die Untervermietung geregelt. Zudem wird der Vergabeprozess und dessen -grundsätze aufgezeigt.

Bestehende Mietverhältnisse sind nicht davon tangiert.

#### **Zuständigkeit**

Gemäss Art. 33 der Gemeindeordnung 2022 der Stadt Uster (GO) ist der Stadtrat zuständig für den Erlass oder die Änderung von Reglementen soweit sie nicht in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates oder einer anderen Behörde fallen.

Da der Gemeinderat gemäss Art. 21 GO für den Erlass und Änderung wichtiger Rechtssätze zuständig ist – worunter die Vermietung von städtischen Wohnungen offensichtlich nicht zählt – und die Kompetenz einer anderen Behörde nicht gegeben ist, ist die Zuständigkeit des Stadtrats für den Erlass des vorliegenden Reglements zu bejahen.

#### **Weiteres Vorgehen und Inkraftsetzung**

Nach der Genehmigung durch den Stadtrat ist das Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen amtlich zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen. Innert dieser Frist besteht die Möglichkeit, gegen das Reglement beim Bezirksrat Rekurs einzulegen und Rügen anzubringen. Sollte die Rekursfrist ohne Einsprachen verstreichen, wird das Mietreglement auf den 1. Mai 2025 in Kraft treten. Andernfalls verzögert sich die Inkraftsetzung bis nach der rechtskräftigen Bereinigung allfälliger Rekurse jeweils auf den 1. Tag des Folgemonats.



**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Das «Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen» wird entsprechend den Erwägungen genehmigt.
2. Die Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, wird beauftragt, das «Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen» amtlich zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Das «Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen» tritt am 1. Tag des Folgemonats nach Eintreten der Rechtskraft in Kraft.
4. Dem GF Liegenschaften der Abteilung Finanzen wird der Auftrag zur Umsetzung erteilt.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
  - Abteilungsvorsteherin Soziales, Dr. Petra Bättig
  - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
  - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
  - Abteilung Finanzen
  - Abteilung Soziales
  - Abteilung Gesundheit
  - Stadtkanzlei (zur Nachführung der Gesetzessammlung)

öffentlich

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber



Versandt am: 18.03.2025