



Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
Postfach  
8021 Zürich

Zürich, 25. Mai 2021

## Einwendungen

Öffentliche Auflage / Mitwirkungsverfahren

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung Art. 8 (Arealüberbauung) neu Abs. 9, 10, 11 und 12 (Vorlage I)**

**Verordnung Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG; Umsetzungsv (Vorlage II)**

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zum Erlass der «Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG» sowie der Teilrevision der BZO Stellung nehmen zu können.

Dieses Schreiben erfolgt im Namen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich, welcher 260 Mitglieder (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen usw.) und rund 69'000 gemeinnützige Wohnungen vertritt. Dies entspricht etwa 10% des gesamten Wohnungsbestandes im Kanton Zürich. Wir sehen unseren Beitrag in der Versorgung der breiten Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum als ein wichtiges öffentliches Anliegen. Die betrifft insbesondere die Stadt Zürich, wo die Bodenpreisentwicklung seit Jahrzehnten steigen und es für immer mehr Menschen schwierig wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Umsetzung des § 49b PBG kann dieser Entwicklung etwas entgegensetzen, wenn er die Bauträger dazu bringt, in den betroffenen Zonen mehr preisgünstige Wohnungen zu bauen. Es ist daher zu begrüßen, dass die Stadt Zürich als erste Zürcher Gemeinde eine Umsetzung des kantonalen Paragraphen 49b PBG angeht.



## Grundsätzliche Bemerkungen

Es besteht in der Stadt Zürich unbestrittener Handlungsbedarf, um den Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu steigern. Die besorgniserregende Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt führt dazu, dass einkommensschwächere Schichten Mühe haben eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Obwohl die Problematik längst erkannt ist, hat der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in den vergangenen Jahren stagniert. Hauptgrund dafür ist die intensive Bautätigkeit der profitorientierten Immobilienbesitzer mit der die Genossenschaften nicht mithalten können. Es ist darum an der Zeit, dass auch profitorientierte Eigentümer ihren Beitrag zur Versorgung der Stadt mit preisgünstigen Wohnungen beitragen.

Wie unter Punkt 4.1. des Erläuterungsberichts zur Umsetzungsverordnung richtig angemerkt wird, erschaffen die gemeinnützigen Wohnbauträger bereits preisgünstigen Wohnraum, wenn auch nicht im engeren Sinne von § 49b PBG. Durch die Anwendung von 49b bei Wohnbaugenossenschaften entstehen demnach keine zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen, aber es wird eine weitere Bewirtschaftungskategorie geschaffen und neue Bestimmungen zur zulässigen Mieterschaft erlassen. Das generiert auf Seiten der Genossenschaften administrativen und finanziellen Mehraufwand ohne einen ersichtlichen Nutzen. Die folgenden Ausführungen und Bemerkungen stellen deshalb nicht das eigentliche Ziel (mehr preisgünstige Wohnungen) in Frage, sondern zielen darauf ab, den drohenden Mehraufwand für gemeinnützige Bauträger, die sich bereits diesem Ziel verschrieben haben, zu reduzieren.

### I. Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen in Art. 8 Bauordnung

#### 1. Art 8 neuer Absatz 9:

*Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 6 ganz oder teilweise beansprucht, müssen nebst den energetischen Anforderungen gemäss Abs. 8 in der Arealüberbauung mindestens 5 Prozentpunkte der Ausnützung dem preisgünstigen Wohnraum dienen.*

In der Stadt Zürich setzt sich die Mehrausnutzung in der Arealüberbauung aus drei Komponenten zusammen (Art. 8 Abs. 6 und 7 BZO):

1. Vollgeschosszuschlag;
2. Linearer Zuschlag von 10% Ausnutzung in allen Zonentypen;
3. Zulassung einer Untergeschoss-Nutzung im Umfang von 20 Prozent eines Vollgeschosses in den Wohnzonen W4, W5 und W6.

Die drei Zuschlagsfaktoren führen zu einer substanziellen Ausnutzungserhöhung, die je nach Zone zwischen 20,5 und 30,5 Ausnutzungsprozenten ausmacht. (Siehe Detailberechnungen in Beilage 1)

Entsteht die Pflicht zur Erstellung preisgünstiger Wohnungen nur wenn der lineare 10%-Zuschlag beansprucht wird, und auch nur zur Hälfte des beanspruchten Umfangs, so bringt dies ein relativ bescheidenes Volumen an preisgünstigen Wohnungen.



Investoren können die Erstellungspflicht leicht unterlaufen, indem sie nur die übrigen Ausnutzungsprivilegien beanspruchen und auf den 10%-Zuschlag verzichten.

Vergleicht man die Bruttogeschossfläche preisgünstiger Wohnungen mit der gesamthaft möglichen Bruttogeschossfläche, ergibt sich ein ernüchterndes Resultat: bei einem Areal von 6'000 m<sup>2</sup> resultiert in der W2 ein Anteil von 3.7 Prozent preisgünstiger Wohnungen, d.h. drei preisgünstige Wohnungen. Die Anteile bleiben bei allen Zonen im tiefen einstelligen Prozentbereich. Das ist insbesondere in Hinsicht auf das in der Gemeindeordnung bis 2050 zu erreichende Drittelsziel sehr unbefriedigend.

Eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs über den 10%-Zuschlag des Arealbonus hinaus ist darum angebracht. Damit die Arealüberbauung aber ihre Attraktivität gegenüber der Regelbauweise nicht einbüsst, soll lediglich die effektive Mehrausnutzung (die Differenz zwischen der Mehrausnutzung in der Arealüberbauung und der Regelbauweise) als Berechnungsgrundlage dienen. Auf diese Differenz ist analog zur vorgeschlagenen Anwendung beim Arealbonus 50% preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Mit dieser Regelung können die Anzahl preisgünstiger Wohnungen gesteigert und die städtebaulichen Vorzüge der Arealüberbauung gegenüber der Regelbauweise gesichert werden.

## Einwendung zu Vorlage I:

### 1. Art. 8 Abs. 9 der BZO ist wie folgt zu formulieren:

***Wird die Mehrausnutzung gemäss Art. 8 Abs. 6 und 7 ganz oder teilweise beansprucht, müssen mindestens 50 % der effektiven Mehrausnutzung (Differenz zwischen der Mehrausnutzung und der Ausnutzung in der Regelbauweise) gemäss der folgenden Tabelle dem preisgünstigen Wohnraum dienen:***

	W2	W3	W4b	W4	W5	W6	Z5	Z6	Z7
<b>AZ Regelbauweise</b>									
Regelbauweise	60.00%	90.00%	105.00%	120.00%	165.00%	205.00%	200.00%	230.00%	260.00%
anrechenbares UG / DG	48.00%	18.00%	15.75%	18.00%	19.80%	20.50%	64.00%	61.33%	59.43%
	108.00%	108.00%	120.75%	138.00%	184.80%	225.50%	264.00%	291.33%	319.43%
<b>AZ Arealüberbauung</b>									
Regelbauweise	60.00%	90.00%	105.00%	120.00%	165.00%	205.00%	200.00%	230.00%	260.00%
Art. 8 Abs. 6.	30.00%	30.00%	26.25%	30.00%	33.00%	34.17%	40.00%	38.33%	37.14%
Arealbonus	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Untergeschoss	35.00%	0.00%	0.00%	6.00%	6.60%	6.83%	42.00%	40.00%	38.57%
<b>AZ Arealüberbauung</b>	<b>135.00%</b>	<b>130.00%</b>	<b>141.25%</b>	<b>166.00%</b>	<b>214.60%</b>	<b>256.00%</b>	<b>292.00%</b>	<b>318.33%</b>	<b>345.71%</b>
<b>eff. Mehrausnutzung</b>									
<b>Arealüberbauung</b>	<b>27.00%</b>	<b>22.00%</b>	<b>20.50%</b>	<b>28.00%</b>	<b>29.80%</b>	<b>30.50%</b>	<b>28.00%</b>	<b>27.00%</b>	<b>26.29%</b>
<b>50% Anteil preisgünstiger Wohnungsbau</b>	<b>13.50%</b>	<b>11.00%</b>	<b>10.25%</b>	<b>14.00%</b>	<b>14.90%</b>	<b>15.25%</b>	<b>14.00%</b>	<b>13.50%</b>	<b>13.14%</b>



## II. Verordnung Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG (Umsetzungsverordnung)

2. Die Vorlage geht auf einen planungsrechtlichen kantonalen Erlass (PBG) und die dazugehörige Verordnung (PWV) zurück. Die Gemeinden sind durch das Gesetz (§ 49 Abs. 3 PBG) ermächtigt, Ausführungs- beziehungsweise Umsetzungs Vorschriften zur angemessenen Belegung der entsprechenden Wohnräume zu erlassen.

§ 49b PBG und PWV sowie die vorliegende Umsetzungsverordnung greifen in erheblichem Ausmass in verfassungsmässige Rechte ein (Eigentumsgarantie, Wirtschaftsfreiheit, Schutz der Privatsphäre). Der Gesetzmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Einschränkungen kommt daher besondere Bedeutung zu.

Festzuhalten ist, dass der Regierungsrat mit dem Erlass der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum vom 11. Juli 2018 (PWV) die ihm vom Gesetz in § 49b Abs. 2 PBG zuerkannte Kompetenz zur Regelung der Mietzinsberechnung für preisgünstigen Wohnraum bereits umfassend wahrgenommen hat. Den Gemeinden steht es zu, neben den planerischen Festlegungen (§ 49 b Abs. 1 PBG) gleichzeitig die Bestimmungen zur Sicherstellung der angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnräume gemäss § 49b Abs. 3 PBG (so auch § 2 Abs. 2 PWV) zu erlassen.

3. Abschnitt D 'Investitionskosten und Mietzinse' mit den Artikeln 8, 9 und 11 des vorliegenden Verordnungsentwurfs entspricht vollumfänglich den Regelungen der kantonalen PWV. Art. 10 des Entwurfs verweist für das Einspracheverfahren gegen Mietzinsanpassungen auf das Mietreglement der Stadt Zürich. Das ist eine untergeordnete Organisationsnorm, die in die Zuständigkeit des Stadtrats fällt (vgl. auch Art. 1 Abs. 2 der Vorlage). Der Verordnungsteil D über die Investitionskosten und Mietzinse im vorliegenden Entwurf stellt lediglich eine Wiederholung der – kompetenzgemäss – vom Regierungsrat erlassenen PWV dar und kann ohne Weiteres gestrichen werden.
4. Unter dem Titel B 'Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner' sind diejenigen Vorschriften enthalten, die direkt die persönlichen Verhältnisse der Mietenden betreffen: Wohnsitzverpflichtung, Mindestbelegung, Einkommens- und Vermögenslimiten, Kontrolle und Sanktionen. Wie ausgeführt, kann die Gemeinde/Stadt die angemessene Belegung des preisgünstigen Wohnraums gemäss § 49b PBG festlegen.

Der Stadtrat stützt sich im Erläuterungsbericht zu den Belegungsvorschriften in Ermangelung von Präzisierungen in Gesetz und PWV auf einen Passus in der Abstimmungszeitung zur Gesetzesnovelle von § 49b PBG aus dem Jahr 2016, wo es auf Seite 5 heisst:



*Die Pflicht, Belegungsvorschriften zu erlassen, schliesst eine Lücke in der Volksinitiative. Sie stellt sicher, dass nicht Personen mit hohem Einkommen in den Genuss von preisgünstigem Wohnraum kommen.*

Die Bezugnahme einzig auf die Abstimmungszeitung zur Begründung von Vorschriften, die erheblich in die Grundrechte der künftigen Bewohner eingreifen, ist ebenso ungewöhnlich wie die dortige Interpretation, dass der Begriff *Belegungsvorschriften* neben der personellen Mindestbelegung selbstverständlich auch Einkommens- und Vermögensbegrenzungen umfasse.

Für alle Bestimmungen des Abschnitts B der Umsetzungsverordnung gilt, dass die *Vermieterschaft bzw. die Eigentümerschaft* Adressatin derselben ist, auch wenn selbstverständlich indirekt die Mietenden betroffen sind. Es ist daher äusserst fraglich, ob eine Verpflichtung der Vermieterschaft zur Etablierung des sogenannten Abrufverfahrens beim Personenmeldeamt und dem Steueramt in den Mietverträgen preisgünstiger Wohnungen einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Ungeklärt bleibt auch, wie die Mindestbelegung vor Ort kontrolliert werden soll. Ist die Vermieterschaft zur Kontrolle verpflichtet? Welches sind die Sanktionen, wenn sich letztere weigert, die Kontrollen durchzuführen? Auf welcher gesetzlichen Grundlage könnten gegen eine Eigentümerschaft diesbezüglich Verwaltungszwang mit Ersatzvornahmen etc. ausgeübt werden?

Es handelt sich weder bei der Eigentümerschaft, noch bei den Mietenden der preisgünstigen Wohnungen im Sinne von § 49b PBG um Empfänger staatlicher Unterstützungsleistungen. Eine Bauherrschaft bezieht bei einer Arealüberbauung, durch einen Gestaltungsplan oder durch Sonderbauvorschriften aus freien Stücken eine Mehrausnutzung, wovon ein Teil der Fläche mit der Auflage verbunden ist, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Was «preisgünstiger Wohnungsbau» heisst, ist in der PWV unter Hinweis auf die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) abschliessend geregelt. In der Baubewilligung sind die entsprechenden Nebenbestimmungen aufzunehmen. Das Vorgehen führt demnach nicht zu einer Ausschüttung staatlicher Gelder, die nachvollziehbar zur behördlichen Kontrolle der Zweckdienlichkeit führt, sondern die Bauherrschaft trifft eine Abwägung darüber, ob sich die Mehrausnutzung auch noch lohnt, wenn ein Teil einer Überbauung dauerhaft mit weniger Rendite und einem beträchtlichen administrativen Mehraufwand zu vermieten ist. Wegen der rechtlich fragwürdigen Belegungsvorschriften müssen zudem Auseinandersetzungen mit den Mietenden, Behörden sowie allenfalls Gerichten erwartet werden. Die vorgelegte städtische Verordnung torpediert mit einer unnötigen Überregulierung das Ziel von § 49b PBG, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Der Stadtrat hat in seiner Vernehmlassung zum regierungsrätlichen Entwurf der PWV vom 7. Dezember 2016, S. 3 f., Folgendes ausgeführt:

*«(...) macht die Verordnung sehr weitgehende und starre Auflagen betreffend Kosten der preisgünstigen Wohnungen, ihrer baulichen Qualität und ihrer Mindestflächen, die Mietzinsgestaltung bis hin zu Auflagen für die einzelnen Mieterinnen und Mieter. Im Ergebnis erklärt der Verordnungsentwurf den Regelungsapparat, der gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) für subventionierte Wohnungen gilt, in allen wesentlichen Teilen für anwendbar. Subventionierte Wohnungen sind Wohnungen, die nicht kostendeckend vermietet werden und deren Mietzinse gezielt für Haushalte in*



*bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen aus Steuermitteln verbilligt werden. Die preisgünstigen Wohnungen gemäss § 49b PBG werden dagegen völlig kostendeckend und ohne Einsatz von Steuermitteln bewirtschaftet. Die Eins-zu-Eins-Anwendbarkeit der gesamten Subventionsregulierung ist daher sachlich nicht gerechtfertigt.»*

Und weiter:

*«Der vorliegende Entwurf hätte für private Grundeigentümerinnen und -eigentümer eine nahezu prohibitive Wirkung und würde ihnen jedenfalls unverhältnismässige materielle Eingriffe und administrative Aufwände auferlegen, wofür die gesetzliche Grundlage fehlt.»*

Zwar wandte sich der Stadtrat in erster Linie – zu Recht und mit Erfolg – gegen die 2016 im Entwurf vorliegende kantonale Verordnung des Regierungsrats, weil dieser unter anderem mit den Belegungsvorschriften seine Zuständigkeit überschritten habe. Die damals vorgebrachten inhaltlichen Einwände gegen diese Regelungen haben indes nach wie vor ihre Berechtigung. Tatsächlich ist unverständlich, dass die vom Stadtrat seinerzeit grundlegend kritisierten Bestimmungen, die aus dem Entwurf der PWV entfernt wurden, nunmehr tel-quel in der städtischen Vorlage wieder auftauchen.

Der Stadtrat sprach sich mit eingehender Begründung gegen die Statuierung einer Wohnsitzverpflichtung, gegen Mindestbelegungszahlen und gegen Einkommens- und Vermögensbegrenzungen der Mieterinnen und Mieter von preisgünstigen Wohnungen nach § 49b PBG aus. An dieser rechtlich fundierten Beurteilung ist auch im jetzigen Zeitpunkt nicht zu rütteln und auf die dem Subventionsrecht entnommenen, in einem planungsrechtlichen Erlass unangebrachten Eingriffe in die Rechte von Eigentümern und Bewohnenden ist zu verzichten.

5. Zur Wohnsitzverpflichtung gemäss Art. 2 des Verordnungsentwurfs ist anzumerken, dass eine derartige Auflage nicht so recht zu einer Bildungsstadt wie Zürich passt. Gemäss dem Erläuterungsbericht S. 9 sollen auch die Ausnahmemöglichkeiten entfallen, wie sie das Mietreglement für in Ausbildung Stehende und für Wochenaufenthalter immerhin kennt. Zu prüfen wäre daher eine Ausnahmeregelung.
6. Die Festlegung einer Mindestbelegung der betreffenden Wohnungen ist der einzige Tatbestand, der eine Grundlage im Gesetz hat: Absatz 3 von § 49b PBG. Die Vorlage stützt sich hier auf die geläufige Formel, die bei vielen Wohnbaugenossenschaften verwendet wird ( $\text{Anzahl Zimmer} - 1 \leq \text{Anzahl Personen}$ ). Die Erfahrung aus der genossenschaftlichen Praxis zeigt, dass eine entsprechende Vorschrift insbesondere beim Bezug sinnvoll ist. Im weiteren Verlaufe des Mietverhältnisses sollte eine gewisse Flexibilität gewährleistet werden. Eine solche Handhabung würde der gängigen Praxis der meisten Genossenschaften entsprechen und hätte demzufolge auch die geringsten Anpassungskosten. Die nicht abschliessende Aufzählung von Ausnahmetatbeständen, denen die Kontrollbehörde zustimmen muss, ermöglicht eine flexible Handhabung. Dies ist zu begrüssen.
7. Anders verhält es sich bei den Art. 4 und 5 der Vorlage: Die Festlegung einer Einkommensbegrenzung verbunden mit einer Vermögensstrafe lässt sich weder mit dem Gesetzeswortlaut noch mit dem planungsrechtlichen Norminhalt,



nämlich der Schaffung von preisgünstigen Wohnungen durch Private, vereinbaren. Hätte der Gesetzgeber den Gemeinden nicht nur die Festlegung einer angemessenen Belegung der Wohnungen überlassen, sondern darüber hinaus auch die wirtschaftlichen Verhältnisse als Auswahlkriterium zugestehen wollen, hätte dies im Gesetzestext seinen Niederschlag finden müssen. Es kann auf die vorstehenden Ausführungen und insbesondere nochmals auf die stadträtliche Vernehmlassung zur PWV 2016 verwiesen werden. Eine Regulierung der Einkommensbegrenzung ist zudem im Falle der Genossenschaften auch nicht zielgerichtet, weil es dem Wesen und dem Selbstverständnis der Genossenschaften entspricht, die wirtschaftlichen Verhältnisse bei der Wohnungsvergabe zu berücksichtigen und auf einen guten Mix in der Bewohnerschaft zu achten. Für genossenschaftliche Bauträger stellt es eine Selbstverständlichkeit dar, dass günstiger Wohnraum auch der weniger privilegierten Bevölkerung zugutekommen soll. Diesen sozialen Leistungsnachweis haben die Genossenschaften in der Vergangenheit immer wieder erbracht und sie bleiben dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung auch in Zukunft verpflichtet.

8. Für die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften hätte die mit der Umsetzungsverordnung neu geschaffene Kategorie von Mietenden weitreichende Folgen, ohne dass zusätzliche preisgünstige Wohnungen entstehen. Der administrative und finanzielle Mehraufwand hat keinen ersichtlichen Nutzen. Gemäss dem Selbstverständnis der Wohnbaugenossenschaften Zürich verpflichtet sich der gemeinnützige Wohnungsbau dem dauerhaften Spekulationsentzug, der Kostenmiete und der Erstellung preisgünstiger Wohnungen. Gemeinnütziger Wohnungsbau ist daher in erster Linie Selbsthilfe und vom sozialen Wohnungsbau zu unterscheiden. Genossenschaften entscheiden eigenständig, nach welchen Kriterien sie ihre Mitglieder auswählen und ihre Wohnungen vergeben wollen. Staatlich vorgeschriebene Einkommens- und Vermögensvorschriften widersprechen nicht nur dem Prinzip der genossenschaftlichen Selbstorganisation, sondern schaffen auch eine weitere Kategorie von Mitgliedern und von Wohnungen (nebst den freitragenden und subventionierten Wohnungen), was dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsprinzip zuwiderläuft. Kurz: Sie schwächen das bewährte genossenschaftliche Modell.

Vor allem aber erfüllen die Genossenschaften und Stiftungen die vorgesehenen Bedingungen der Umsetzungsverordnung auf die eine oder andere Art. Wohnungen werden dauerhaft der Spekulation entzogen, Kostenmiete ist Standard und die allermeisten, insbesondere die grossen Genossenschaften, die durch die Umsetzungsverordnung am ehesten betroffen sind, sehen Belegungsvorschriften vor. Ebenso verlangen sie eine Wohnsitzpflicht und sie bauen preisgünstig im Sinne der PWV. Die Umsetzungsverordnung sieht also eine Reglementierung vor, die durch die Genossenschaften und Stiftungen längst freiwillig erfüllt wird.

Bewohnende von Wohnungen nach § 49b PBG würden neu gezwungen, zahlreiche Vorschriften einzuhalten und Kontrollen zu akzeptieren, ohne dafür einen ersichtlichen Vorteil gegenüber den anderen Genossenschaftsmitgliedern zu geniessen. Auflagen, die bei gewinnorientierten Wohnbauträgern durch die tiefere Miete noch gerechtfertigt sein könnten, führen bei Genossenschaften zu einer Ungleichbehandlung, die weder mit den Prinzipien des Genossenschaftswesens vereinbar noch gegenüber den Mitgliedern zu rechtfertigen ist.



Aus diesen Gründen erachten es die gemeinnützigen Bauträgerschaften (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen) als gerechtfertigt, wenn sie vom Geltungsbereich der Umsetzungsverordnung ausgenommen werden. Sie erfüllen die vom Gesetz und den zugehörigen Verordnungen gestellten Anforderungen. Sie könnten sich zudem gegenüber der Bau- und Kontrollbehörde durch Vorlage ihrer Statuten oder Reglemente darüber ausweisen, dass sie die Auflagen der Umsetzungsverordnung mehr als erfüllen:

- Vermietung nach dem Prinzip der Kostenmiete (Städtzürcher Modell)
  - Belegungsvorschriften bei Bezug ( $\text{Anzahl Zimmer} - 1 \leq \text{Anzahl Personen}$ )
  - Wohnsitzpflicht
  - dauerhafter Spekulationsentzug sämtlicher Liegenschaften
9. Zusammengefasst ergibt sich, dass sich der Erlass einer kommunalen Umsetzungsverordnung zu § 49b PBG keineswegs aufdrängt, sondern dass die in die Regelungskompetenz der Gemeinde fallenden Belegungsvorschriften in der Bauordnung unter Art. 8 (Arealüberbauung) als zusätzlicher Absatz eingefügt werden können. Auf Einkommens- und Vermögensgrenzen ist zu verzichten. Selbst wenn aber der Stadtrat eine spezielle Ausführungsverordnung für unbedingt erforderlich halten sollte, plädieren die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen dringend dafür, dass sie von deren Geltung ausgeklammert werden.

## Einwendung zu Vorlage II

2. Auf den Erlass der Umsetzungsverordnung sei zu verzichten und an deren Stelle Art. 8 Bauordnung (vgl. Vorlage I) mit folgendem Absatz zu ergänzen:

***Die Baubewilligung ist mit der Nebenbestimmung zu verbinden, dass in den Mietverträgen der Wohnungen nach § 49b PBG die Mindestbelegung bei Bezug Anzahl Zimmer-1  $\leq$  Anzahl Personen beträgt und dass für die Bewohnerinnen und Bewohner die Wohnsitzverpflichtung gilt. Diese Nebenbestimmung ist im Grundbuch anzumerken.***

3. Eventuell sei Art. 1 der Umsetzungsverordnung mit einem zusätzlichen Absatz 3 wie folgt zu ergänzen:

***Gemeinnützige Bauträgerschaften sind vom Geltungsbereich dieser Verordnung ausgenommen, wenn sie sich in ihren Statuten oder Reglementen zur Einhaltung der Kostenmiete, bei Bezug zur Mindestbelegung Anzahl Zimmer-1  $\leq$  Anzahl Personen und zur Wohnsitzverpflichtung der Mieterinnen und Mieter verpflichten.***





## Zur Abklärung

Ziel der beiden Vorlagen ist es Wohnungen dauerhaft der Spekulation zu entziehen und den Anteil von gemeinnützigen Wohnungen zu steigern. Es ist denkbar, dass profitorientierte Eigentümer, die im gemeinnützigen Wohnbau unerfahren sind, ihre preisgünstigen Wohnungen nach §49b PBG an gemeinnützige Wohnbauträger verkaufen wollen. Es ist uns darum wichtig, dass die Prinzipien der Gemeinnützigkeit auch bei Handänderungen strikte gewahrt werden.

Die Festsetzung und Dauerhaftigkeit der Kostenmiete erscheint durch die Bestimmungen der PWV geklärt. Fraglich ist hingegen, ob der Spekulationsentzug auch bei einem Verkauf der preisgünstigen Wohnung noch gesichert ist.

Die kantonale Regelung lautet gemäss §6 Abs. 3 PWV:

*Wird ein Grundstück mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss dieser Verordnung verkauft, dürfen die auf diesen Anteil entfallenden Grundstückskosten höchstens zum aktuellen Höchstwert eingesetzt werden.*

Die Verordnung bezieht sich explizit nur auf die Grundstückskosten und nicht auch die Erstellungskosten. Demnach wäre es denkbar, dass eine Eigentümerschaft beim Verkauf einer preisgünstigen Wohnung nach 49b PBG höhere Erstellungskosten veranschlagt und so das Spekulationsverbot umgeht. Insbesondere wenn die Käuferschaft die Wohnung selbst bewohnt, würden auch die nach dem Prinzip der Kostenmiete fixierten Mieten einen Kauf zu einem höheren Preis nicht unattraktiv machen.

## Antrag

***Die Dauerhaftigkeit des Spekulationsentzugs der Wohnungen nach §49b PBG muss gesichert sein.***

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anliegen. Gerne stehen wir für Rückfragen oder Konsultationen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Andreas Wirz

Vorstandsmitglied wbg-zh

Patrick Tscherrig

Issuemanagement wbg-zh