



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

144. Ratssitzung vom 11. Juni 2025

4706. 2022/358

Weisung vom 14.07.2022:

Finanzdepartement, Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG), Neuerlass

Antrag des Stadtrats

1. Es wird eine Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG) gemäss Beilage 1 (datiert vom 14. Juli 2022) erlassen.
2. Vom Bericht zu den Einwendungen gemäss Beilage 2 (datiert vom 14. Juli 2022) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Vom Erläuterungsbericht gemäss Beilage 3 (datiert vom 14. Juli 2022) wird Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Schlussabstimmungen zu den Dispositivziffern 1–3:

Anjushka Früh (SP): *Wir kommen zum zweiten Durchlauf der Umsetzungsverordnung (UmV) zu Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Ich verweise bei der Vorstellung dieser Weisung auf die Ausführungen von Brigitte Fürer (Grüne) vom 10. Januar 2024. Mit dieser Vorlage schafft die Stadt Zürich die gesetzliche Grundlage für die konkrete Umsetzung von Artikel 49b des PBG. Dieser ermöglicht den Gemeinden, für ganze Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen einzufordern, wenn die Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Das betrifft insbesondere auch Private und renditeorientierte Institutionen. Neben den Belegungsvorschriften, die gemäss Artikel 49b Absatz 3 des PBG durch die Gemeinden geregelt werden müssen, regelt die vorliegende UmV auch den Vollzug und die Kontrolle der Einhaltung. Weiter sind Fragen zur kantonalen Ausführungsverordnung zu Vollzug und Kontrolle der Investitionskosten und Mietzinsen bei den preisgünstigen Wohnungen enthalten. Nachdem wir vor eineinhalb Jahren die Vorlage bereits durchberaten hatten, wurde die Weisung schlussendlich an die Sachkommission Finanzdepartement (SK FD) statt an die Sachkommission Hochbaudepartement, Stadtentwicklung (SK HBD/SE) zurückgewiesen. Die*



SK FD hat sich seither intensiv mit der Materie und der kontroversen Frage der Einkommens- und Vermögenslimiten auseinandergesetzt. Diesbezüglich konnte ein breit abgestützter Kompromiss zwischen SP, Grünen, AL und Die Mitte/EVP gefunden werden, auf den wir bei der Detailberatung zurückkommen werden. Die SP steht nach wie vor hinter dem Instrument von Artikel 49b. Es ist wichtig, dass dieses Instrument so bald wie möglich angewendet werden kann. Damit wird eine neue Kategorie bezahlbarer Wohnungen geschaffen, ohne dass auch nur ein einziger Rappen Steuergeld fliesst. Zudem können die Privaten in die Pflicht genommen werden, um sicherzustellen, dass unsere Stadt bezahlbar, lebenswert und durchmischt bleibt. Im Namen der Kommissionsmehrheit beantrage ich Ihnen Zustimmung zur Vorlage und freue mich auf die Debatte.

Kommissionsminderheit Schlussabstimmungen zu den Dispositivziffern 1–2

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *In der Stadt Zürich wird ausserhalb des freien Marktes zwischen subventionierten, freitragenden, gemeinnützigen und neu preisgünstigen Wohnungen unterschieden. Für raumplanerische Massnahmen zugunsten höherer Ausnutzungsmöglichkeiten kann gemäss Artikel 49b PBG ein Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festgelegt werden. Dabei orientieren sich die maximal zulässigen Mietzinse an den Kosten und einer angemessenen Rendite. Wir können darum auch von gemeinnützigem Wohnraum im weiteren Sinn sprechen. Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, durch eine hoheitlich angeordnete Umverteilung die Attraktivität der privaten Bautätigkeit zu vermindern. Über eine staatliche Gewinnabschöpfung sollen die Bewohnerinnen und Bewohner subventioniert werden. Die Rollen sind klar verteilt. Der Staat lässt sich die Giesskanne durch die Grundeigentümer füllen und leert sie anschliessend ohne objektive Bedarfsanalyse über den mittelständischen Volksgenossen aus. Statt neuem Wohnraum entstehen neue Abhängigkeiten. In diese Tradition will sich die Kommissionsmehrheit einreihen. Statt mit positiven Anreizen das Schaffen von Wohnraum zu fördern, soll ein ideologischer Papiertiger entstehen, der in der Stadt Zürich keinen Quadratmeter neuen Wohnraum schaffen wird. Was im Grossen falsch ist, wird im Kleinen nicht richtiger. Die heute zu beratende Weisung bezweckt gemäss Vorschlag des Stadtrats immerhin, dass preisgünstige Wohnungen ausschliesslich an die zu unterstützende Zielgruppe vermietet werden. Die Verordnung soll in diesem Sinne sicherstellen, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in einem angemessenen Verhältnis zum festgelegten Mietzins stehen. Der Antrag des sicher sozial nicht unsensiblen Stadtrats will also sicherstellen, dass nur diejenigen einen Anspruch auf preisgünstigen Wohnraum haben, die ihn tatsächlich brauchen. Der wirtschaftlich gut Gestellte soll dem schlechter Gestellten nicht preisgünstigen Wohnraum wegnehmen. Von preisgünstigem Wohnraum profitieren grundsätzlich Haushalte, deren steuerbares Einkommen maximal das Vierfache des Bruttomietzinses beträgt. Das klingt unverständlich und lehnt sich an die Regelung im Mietreglement vom 6. März 2019 an. Faktisch wird man als Familie mit einem Bruttoeinkommen von etwa 210 000 Franken Anspruch auf preisgünstigen Wohnraum anmelden können. Das ist grosszügig, um es milde auszudrücken. Während der Mietdauer dürfte das steuerbare Einkommen maximal das Sechsfache der Bruttomiete betragen. Damit haben auch Stadträtinnen und*



*Stadträte mit betreuungspflichtigen Kindern locker Anspruch auf preisgünstigen Wohnraum. Der AL, SP und den Grünen war diese grosszügige Einkommenslimite zu konservativ. Sie wollen, allenfalls für künftige Bundesrätinnen und Bundesräte, keine Kontrolle der wirtschaftlichen Verhältnisse während der Mietdauer. Faktisch fordern die linken Parteien, dass jeder, der durch Glück oder Beziehungen zu einer preisgünstigen Wohnung kommt, diese ewig behalten darf. Das führt zu einem Bestandesschutz ohne objektives Schutzbedürfnis. Faktisch führt die von der Mehrheit angestrebte Regelung dazu, dass Mieter*innen von vergünstigten Wohnungen nicht mehr umziehen werden und sich die Anzahl der auf dem Markt verfügbaren Wohnungen reduzieren wird. Nach Auffassung der Kommissionsminderheit soll preisgünstiger Wohnraum denjenigen zugutekommen, die wirtschaftlich benachteiligt und tatsächlich darauf angewiesen sind. Darum ist es geboten, dass die finanzielle Situation der Bewohnerinnen und Bewohner regelmässig geprüft wird. Sonst entstehen objektiv kaum zu rechtfertigende Ergebnisse: Wäre Elon Musk im Jahr 1990 mit seinen 4000 Dollar nicht in die USA, sondern nach Zürich ausgewandert und hätte eine preisgünstige Wohnung erhalten, könnte er nach der neuen Regelung heute noch darin leben. Das ist, zumindest in meiner Bubble, ein schlechter, aber auch teurer Scherz. Artikel 49b PBG ist ein Unding, da er einen negativen Anreiz schafft. Darum erstaunt es nicht, dass die UmV kein goldenes Ei ist. Im Sinn eines historischen Kompromisses, den man beim Mietreglement geschlossen hat, hätte die FDP der Vorlage des Stadtrats wohl grossmehrheitlich folgen können. Aber diesen masslosen, unsozialen Vorschlag lehnen wir als Kommissionsminderheit ab.*

Weitere Wortmeldungen:

Serap Kahriman (GLP): *Vor über einem Jahr kam bei der GLP Hoffnung auf, als die Weisung an die SK FD zurückgewiesen wurde. Wir hofften auf eine Lösung, die sicherstellt, dass jene Menschen, die wirklich auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, Zugang dazu haben. Wir haben eine Verantwortung gegenüber der Bevölkerung, die immer stärker unter der Wohnkrise leidet, dies anzugehen. Die Wohnkrise trifft Leute mit tiefem Einkommen, Alleinerziehende oder junge Familien, aber längst nicht nur sie. Auch der Mittelstand ist betroffen. Als Kommissionspräsidentin war es mir ein grosses Anliegen, Experten und verschiedene Akteure in die Kommission einzuladen und zu hören, wo sie sich positionieren, wo sie Probleme sehen und was man aus ihrer Sicht verbessern könnte. Die GLP hat in den Verhandlungen versucht, über den Status quo hinaus zu denken und Neues zu gestalten. Links und rechts sind in ihren bekannten Blöcken verharrt und waren nicht bereit, Lösungen zu verfeinern oder auch nur einen kleinen Schritt weiterzugehen. Statt einer tragfähigen Lösung, die breite Zustimmung findet, erleben wir heute ein politisches Festhalten an Maximalpositionen. Damit verpasst Rot-Grün und überraschenderweise auch die Die Mitte/EVP-Fraktion die Chance, einen wichtigen Beitrag an die soziale Durchmischung und gezielte Unterstützung von Leuten, die auf preisgünstigen Wohnungen angewiesen sind, zu leisten. Darin liegt der eigentliche Skandal: Mit dem heutigen Entscheid politisieren wir an der Realität der Leute vorbei. Die Folge ist eine Wohnpolitik, die die Bedürfnisse der Bevölkerung nicht erfüllt.*



Martin Busekros (Grüne): Nach knapp eineinhalb Jahren sind wir wieder hier und diskutieren, was wir grösstenteils schon besprochen haben. Die grösste Änderung ist der Kompromiss von der linken Seite und der Die Mitte/EVP-Fraktion. Er fordert, dass die Kontrolle nicht während sondern zu Beginn der Mietdauer durchgeführt wird. Ausserdem regelt die Umsetzungsverordnung, was für Menschen gilt, die in Wohnungen dieser Art von privaten Anbietern wohnen. Sie betrifft also weder städtische noch genossenschaftliche Wohnungen. Diese UmV verursacht durch die Kontrollen während der Mietdauer einen riesigen bürokratischen Aufwand: Mietende von privaten Gesellschaften müssen durch Private kontrolliert werden und ihr steuerbares Einkommen darlegen. Verdienen sie zu viel, verlieren sie ihre Wohnung. Im Gegensatz zu städtischen oder genossenschaftlichen Wohnungen wird ihnen dann kein Ersatz angeboten. Der Kompromissvorschlag ist aber nicht praktikabel. Mit der Umsetzung von Artikel 49b nehmen wir die Privaten in die Pflicht, einen Teil der zusätzlichen Wohnungen preisgünstig zu vermieten. Wir dürfen nicht der FDP-Erzählung auf den Leim gehen, laut der Wohnungsmangel der Grund für die Krise sei. Das Problem ist, dass die Mieten zu hoch sind. Artikel 49b ist eben deshalb gut, weil er die beiden Argumente kombiniert. Denn schlimm ist es für die, die verdrängt werden, wenn ihr Haus abgerissen wird und die neu entstehenden Wohnungen für sie zu teuer sind. Durch Artikel 49b sind Private nun verpflichtet, Teile dieses neu entstehenden Raums günstiger anzubieten, ganz ohne bürokratischen Apparat.

Karin Stepinski (Die Mitte): Diese Weisung hat eine lange Entstehungsgeschichte. Die Die Mitte/EVP-Fraktion hat den ursprünglichen Vorschlag des Stadtrats als gute Basis verstanden, die von der damaligen Mehrheit der SK HBD/SE leider in eine völlig falsche Richtung getrieben wurde. Wir haben dem Rückkommensantrag der AL nur unter der Hoffnung zugestimmt, dass sich die Fraktionen in ihrer Position bewegen. Die AL hat dies getan und dem entstandenen Kompromiss können wir mit gutem Gewissen zustimmen. Für die Fraktion Die Mitte/EVP ist die Umsetzung dieses Artikels ein kleiner Baustein zur Linderung der Wohnungsproblematik in unserer Stadt. Wunder können wir davon nicht erwarten. Auch dürfen wir die Umsetzung nicht mit Anforderungen überladen, sonst riskieren wir, dass die Genossenschaften von der Möglichkeit der Aufzoning keinen Gebrauch machen. Für uns ist zentral, dass wir mit Bestimmungen, wodurch nur noch Geringverdienende in den Siedlungen wohnen könnten, nicht einverstanden sind. Man weiss aus dem Ausland, dass das zu einer Gettoisierung führt. Genossenschaften sind auf einen guten Mix an Bewohnern angewiesen. Darum sind wir einverstanden, dass die Einkommenslimite nur am Anfang des Mietverhältnisses erfüllt sein muss. Damit ermöglichen wir den Mieterinnen und Mietern, dass sie nach der Pension oder anderen Einkommens- oder Vermögensveränderungen unter Berücksichtigung der geltenden Belegungsvorschriften in der Siedlung verbleiben können. Damit ist auch der Mittelstand in diesen Siedlungen geschützt. Das sind genau die Menschen, die beim Verlust einer preisgünstigen Wohnung aus Zürich vertrieben werden, da sie sich die teuren Wohnungen nicht leisten können. Die Änderungsvorschläge der GLP beinhalten interessante Aspekte, die sich aber leider aufgrund von regulatorischen und anderen Vorbehalten nicht realisieren lassen. Die Die Mitte/EVP-Fraktion wird dieser Vorlage zustimmen.



Patrik Maillard (AL): Die AL hat die erneute Debatte eigentlich ausgelöst. Wir haben den Reset-Knopf gedrückt. Andere nennen es eine Pirouette. Auf jeden Fall sind wir über die Bücher gegangen und haben mit uns gerungen. Es hat sich gelohnt, da nun ein breit abgestützter Kompromiss vor uns liegt. Emanuel Tschannen (FDP), die Immobilienbesitzenden verlieren nichts durch Artikel 49b. Sogar die Vertreter der Immobilienbranche haben in der Kommission gesagt, dass der Boden an Wert gewinnt, wenn der Allgemeinheit etwas zurückgegeben wird. Dass reiche Persönlichkeiten die Wohnungen blockieren, ist unrealistisch. Den Menschen, die sich mehr Platz leisten können, reicht die knapp gehaltene Anzahl Zimmer nicht aus. Vielleicht hat die GLP mehr erwartet, doch so ein breit abgestützter Kompromiss ist viel wert. Wenn eine Seite Einkommenslimiten will und die andere keine, liegt es doch auf der Hand, dass man sich in der Mitte findet. Ihr habt einen Kompromissvorschlag gemacht, der in eine gute Richtung geht, aber leider nicht umsetzbar ist. Ich finde, dass ihr auf eurer Linie stehen geblieben seid.

Anjushka Früh (SP): Ich möchte auf das Votum von Karin Stepinski (Die Mitte) zurückkommen, dass man von Artikel 49b nicht zu viel erwarten dürfe. Ich stimme dir da überhaupt nicht zu. Artikel 49b ist ein extrem wichtiges Instrument, um endlich auch die privaten, renditeorientierten, institutionellen Immobilienbesitzer in die Pflicht zu nehmen und sie dazu zu bringen, Verantwortung für unsere durchmischte Stadt und ein sozialverträgliches Wachstum zu übernehmen. Die Wohnkrise werden wir nur dann lösen, wenn die Privaten endlich mitmachen. Dafür ist Artikel 49b ein äusserst nützliches Instrument.

Dr. David Garcia Nuñez (AL): Neben der Diskussion über die verschiedenen Anträge ist es der AL wichtig, kurz Bilanz zu ziehen. Der Gemeinderat würde heute nicht über Artikel 49b diskutieren, hätten wir im Januar 2024 nicht die Reissleine gezogen. Die damals formulierten Ziele haben wir auf jeden Fall erreicht. Die Vorlage ist zweifelsohne ausgewogener und breiter abgestützt als die letzte. So haben die geforderten Gespräche mit den wichtigsten Organisationen, dem Hauseigentümer*innenverband, dem Mieter*innenverband und den Genossenschaften stattgefunden und zu neuen Erkenntnissen und Kompromissen geführt. Ich möchte uns allen dazu gratulieren, dass wir es geschafft haben, dass diese Vorlage von zwei Parteien unterstützt wird, die zuvor nicht dabei waren: Die EVP und Die Mitte. Die GLP hat im Rahmen der Kommissionsgespräche sogar manche AL-Forderungen übernommen. Leider kam es nicht zur Einigung und die Sachlichkeit des Diskurses hat gelitten. Trotzdem sind wir als linke Partei, die sich seit eh und je für soziale Lösungen auf dem Wohnungsmarkt einsetzt, stolz auf alles, was wir erreicht haben. Es muss aber gesagt werden, dass der Gemeinderat dafür sorgen muss, dass möglichst viele neu entstehende Wohnungen unter Artikel 49b fallen. Denn wir brauchen davon so viele wie möglich und zwar dringend. Dementsprechend sind wir auf die Antwort des Stadtrats zu der von uns eingereichten Umsetzungsinitiative gespannt. Die Zeit der endlosen Geschenke an die Hauseigentümer*innen ist vorbei. Wir fordern bei Aufzonungen, dass alle neuen Wohnungen dem 49b-Regime unterstellt werden. Bei Ein- und Umzonungen sollen mindestens 50 Prozent der neuen Wohnungen preisgünstig sein. Nur so kann die heute beschlossene Regelung ihre Kraft entfalten.



Pärparim Avdili (FDP): Was unsozial angefangen hat, hört auch unsozial auf. Es wird nicht besser, sozialer oder gemeinnütziger, bloss weil ihr irgendeinen Scheinkompromiss ausgearbeitet habt. Es wird nicht berücksichtigt, dass sich die wirtschaftliche Lage von Personen verbessern kann. Selbstverständlich ist es schön, wenn diese sich verbessert, aber wir können es doch nicht gemeinnützig nennen, Leuten Wohnungen zu beschaffen, die keinen sozioökonomischen Anspruch darauf hätten. Es ist ein links-grüner Trick, diesen Kompromiss hochzuhalten, um vom eigenen politischen Versagen abzulenken. Wir haben seit 30 Jahren eine rot-grüne Mehrheit und trotzdem eine Wohnkrise. Ich verstehe beim besten Willen nicht, wieso Die Mitte/EVP-Fraktion kapituliert hat und einen solchen Kompromiss unterschreibt. Das Problem heutzutage ist nicht, dass man den Eigentümern Geschenke machte. Es gibt bereits einen Mehrwertausgleich. Das Problem ist, dass ihr den dringend benötigten Wohnraum nicht schaffen wollt. Ihr wollt das Problem grösser machen und bewirtschaften, damit ihr euch danach als Retter in der Not inszenieren könnt. Dabei ist das Problem von euch gemacht. Die Rechnung geht aber nicht auf. Die FDP hält es nach wie vor für unsozial, gemeinnützigen Wohnraum auf politischen Druck hin zu schaffen, nur um ihn dann denen zur Verfügung zu stellen, die gar keinen Anspruch darauf haben. Wäret ihr ernsthaft daran interessiert, zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen, würdet ihr auch Massnahmen unterstützen, die unter anderem von der FDP initiiert werden, etwa die Aufstockungsinitiative. Oder ihr würdet Arealüberbauungen grösser denken, ohne linke politische Forderungen von 30-prozentigen gemeinnützigen Anteilen. Das rechnet sich auf dem Markt schlicht nicht. Die Privaten haben nämlich keine Steuergelder, die sie für Abschreibungen einsetzen können. Wirtschaftlich zu denken, ist euch aber sowieso fremd. Die FDP wird diese und jede andere unsoziale Massnahme weiterhin mit aller Kraft bekämpfen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Die Voten bei der letzten Beratung von Artikel 49b haben inner- und ausserhalb des Rats Wellen geschlagen. Ich muss der AL danken, dass sie sich einen Ruck gegeben und der Neuorientierung Platz geschaffen hat. Daraufhin hat die Kommission das Geschäft intensiv beraten und versucht, einen Kompromiss zu finden. Das ist meines Erachtens gelungen: Wir haben hier einen Mittelweg, der uns den bürokratischen Aufwand jährlicher Kontrollen erspart, aber das Instrument der Limite trotzdem nicht aufgibt. Ich danke in zweiter Linie der Die Mitte/EVP-Fraktion, die darin auch einen Fortschritt sieht. Wichtig zu sagen ist, dass es bei einem Neueinzug zu einer erneuten Eintrittskontrolle der finanziellen Verhältnisse kommt. Wer genug Geld hat, wünscht sich grosszügige Wohnflächen. Diese Menschen bleiben dann eben nicht in kleinen 49b-Wohnungen hängen, da sie sich das, was sie wirklich wollen, leisten können. Ich kann also die Sorgen der Kommissionsminderheit nicht verstehen. Ich bin froh, dass wir mit dem Kompromiss weiterfahren können, der auf jeden Fall sozial ist und eine sinnvolle Güterabwägung gemacht hat. Nun müssen wir sichergehen, dass der Artikel im Volumen etwas bewirkt, dass er also oft zum Zug kommt, wenn neu gebaut wird. Mir ist es wichtig zu betonen, dass es nicht um gemeinnützige Wohnungen geht, sondern um Wohnungen, die von Privaten finanziert werden, welche dann auch den Ertrag bekommen.



Antrag 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrik Maillard (AL): Die AL verlangt mit der Kommissionsmehrheit die vollständige Streichung von Artikel 2. Dieser Änderungsantrag bringt schlussendlich keine Änderung, aber ein paar Zeilen weniger im Gesetzestext oder der Verordnung. Artikel 2 verlangt im Grunde nichts anderes als Artikel 1. Diese unnötige Wiederholung kann man streichen.

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): Offenbar will die Mehrheit eine Änderung ohne Änderung. Das ist interessant. Uns kommt es vor, als wolltet ihr keine Zielgruppe für die Nutzung definieren, was zur Folge hat, dass privilegierte Personen – etwa ein Elon Musk oder ein Bundesrat – von einer objektiven Kontrolle verschont bleiben. Damit werden falsche Anreize geschaffen und Menschen finanziell unterstützt, die objektiv auf keine Unterstützung angewiesen sind. Der Gesetzgeber soll Ungleichbehandlung und Willkür bekämpfen. Hier wird dazu aufgefordert, Geld willkürlich umzuverteilen und gleiches ungleich zu behandeln. Damit werden der Sozialzusammenhalt und die unbestrittene soziale Umverteilung ad absurdum geführt und letztlich torpediert. Auch gesetzgeberisch macht es keinen Sinn, den Zweckartikel aus der Verordnung zu streichen. Sogar wenn man die Stossrichtung der Mehrheit unterstützte, müsste man Artikel 2 nicht streichen. Zielgruppen und Kriterien werden nicht in diesem Artikel, sondern in Artikel 4 definiert. Wenn euch der Wortlaut von Artikel 2 nicht passt, könntet ihr einen Änderungsantrag stellen. Die Kommissionsminderheit spricht sich für die Beibehaltung von Artikel 2 aus.

Weitere Wortmeldungen:

Serap Kahriman (GLP): Ich schliesse mich Emanuel Tschannen (FDP) hinsichtlich der Gesetzgebung an. Es macht einfach keinen Sinn, eine Verordnung zu erlassen, ohne klar zu definieren, welchen Zweck sie hat. Anjushka Früh (SP) sollte das als Anwältin wissen. Ohne Zielsetzung bleibt eine Verordnung inhaltlich eigentlich leer. Die Gegenseite mag auf administrativen Aufwand im Zusammenhang mit den Einkommenslimiten verweisen, doch eine Verordnung ohne klaren Zweck ist der eigentliche unnötige Aufwand. In diesem Fall hätte man die ganze Verordnung sein lassen können.

Sanja Ameti (Parteilos): Ein kleiner rechtlicher Einschub: Der Zweckartikel steht normalerweise im Gesetz und nicht in der Verordnung.

Michael Schmid (FDP): Sanja Ameti (Parteilos) befasst sich etwas zu oft mit der Politik der grossen Welt. Im Gemeinderat ist es aber so, dass vom Parlament Erlassenes als Verordnung bezeichnet wird. Ich staune auch, dass die parteilose Kollegin sich zu der Nomenklatur geäussert hat, aber niemand der sogenannten Kompromissparteien darauf eingegangen ist, was sie da eigentlich tun, wenn sie den Zweckartikel einfach ersatzlos liquidieren. Dadurch entlarven sie nämlich, dass der sogenannte Kompromiss mitnichten ein Kompromiss ist, sondern dass sie nur im Entstehungsmoment des Mietverhältnisses



auf die wirtschaftlichen Verhältnisse schauen wollen. Alles, was danach geschieht, interessiert sie nicht mehr. Der Zweck der Verordnung, preisgünstige Wohnungen an die Zielgruppe zu vermitteln, wird stillschweigend ignoriert und gestrichen.

Sanja Ameti (Parteilos): *Es lohnt sich, den Titel der behandelten Weisung zu lesen, der lautet nämlich: «Verordnung über die Umsetzung von Artikel 49b Planungs- und Baugesetz». Sie stützt sich also auf ein Gesetz. Der Zweck steht im Gesetz.*

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1
Art. 2 «Zweck»

Die Mehrheit der SK FD beantragt die Streichung von Art. 2 (Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst).

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Referat: Patrik Maillard (AL); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anna-Béatrice Schmalz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit: Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 61 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Anträge 2–4

Kommissionsmehrheit Änderungsanträge:

Serap Kahriman (GLP): *Wir erachten es als legitim und sinnvoll, dass Personen, die von dieser Regelung profitieren, ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt haben und behördlich gemeldet sein sollen. Mit diesem Antrag wollen wir dem Stadtrat nicht die Möglichkeit einräumen, selbst Voraussetzungen für mögliche Ausnahmen zu erlassen. Es soll explizit festgehalten werden, dass Personen, die sich in der Ausbildung befinden, von Beginn an eine reelle Chance auf preisgünstige Wohnungen bekommen sollen. Die Ausnahmeregelung soll während maximal sechs Jahren beansprucht werden können, da wir davon ausgehen, dass Wochenaufenthalter*innen nach dieser Zeit eine Anmeldung des fixen Wohnorts in Zürich zumutbar ist. Junge Menschen in Ausbildung sind oft auf günstigen Wohnraum angewiesen. Es ist unsere Aufgabe, klare und faire Rahmenbedingungen zu schaffen, ohne unnötige Hürden und Unsicherheiten.*



9 / 31

Kommissionsminderheit 1:

Patrik Maillard (AL): *Wir stossen uns an der sehr streng ausgelegten Wohnsitzpflicht, gerade im Fall einer temporären Untervermietung der ganzen Wohnung bei mehrmonatigem Auslandsaufenthalt. Wenn eine Mieterin bspw. für einen befristeten Job zehn Monate ins Ausland geht und sich dort anmeldet, würde ihr gekündigt, weil sie behördlich abgemeldet und ihr Wohnsitz damit vorübergehend nicht mehr die Stadt Zürich ist. Dass jemand, der seine Wohnung für weniger als ein Jahr untervermietet, die Wohnung verlieren soll, erschliesst sich uns nicht. Mir persönlich ist auch nicht klar, warum die SP an der Pflicht einer dauerhaften behördlichen Anmeldung festhält. Die Ausnahmeregelung für Personen in Ausbildung und Wochenaufenthalter bleibt in unserem Antrag gleich. Wir haben einen Artikel hinzugefügt, der die Nutzung einer Zweitwohnung sowie eine kommerzielle Untervermietung à la Airbnb verbietet. Damit schliessen wir unerwünschte Untervermietungen explizit aus und lassen individuelle Untervermietungen trotzdem zu.*

Kommissionsminderheit 2:

Samuel Balsiger (SVP): *Wir wollen nicht, dass der Stadtrat ausnahmsweise einen Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben kann und streichen diesen Teil darum.*

Kommissionsminderheit 3:

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Die Kommissionsmehrheit möchte, dass der frisch eingewanderte Elon Musk mit seinen 4000 Dollar in der Tasche während sechs Jahren als Student oder Wochenaufenthalter Anspruch auf preisgünstigen Wohnraum hat. So kann er unter der Woche in einer staatlich vergünstigten Wohnung leben und am Wochenende nach Südafrika zu seiner Familie reisen. Aber im Ernst: Die Folge dessen, was ihr verlangt, ist eine staatlich subventionierte Lebensgestaltung. Warum Personen in Ausbildung und Wochenaufenthalt Ausnahmen in der Verordnung brauchen, die nicht über die allgemeine Ermächtigung des Stadtrats zur Festlegung von Ausnahmen geregelt werden können, erschliesst sich der Kommissionsminderheit 3 nicht. Offensichtlich geht die Kommissionsmehrheit davon aus, dass bei Arealüberbauungen nur Studentenwohnungen erstellt werden. Auch der Standpunkt der Kommissionsminderheit 1 erschliesst sich uns nicht. Warum brauchen Wochenaufenthalter*innen zusätzlich zu ihrem Hauptwohnsitz preisgünstigen Wohnraum in Zürich? Man könnte argumentieren, dass Menschen, die schon ein Dach über dem Kopf haben, in Zürich keinen staatlich vergünstigten Wohnraum brauchen, der dann anderen, die ihn dringender brauchen, nicht mehr zur Verfügung steht. Immerhin soll die Wohnung weder als Zweitwohnung genutzt noch kommerziell untervermietet werden dürfen. Das ist, mit Verlaub, kapitalismuskritisches Mikromanagement. Die Kommissionsminderheit 1 ist sich offensichtlich bewusst, dass ihre Verhaltenslenkung in dieser Verordnung in die falsche Richtung wirken kann. Vermutlich würde nicht nur der Wochenaufenthalter Musk auf die Idee kommen, die preisgünstige Wohnung am Wochenende zu Marktbedingungen zu vermieten. Gemäss Wortlaut bleibt auch eine nicht-kommerzielle Untervermietung zulässig. Kommerzieller Profit ist schlecht, individueller Profit ist weniger schlecht? Die Kommissionsminderheit 2*



10 / 31

möchte auf Ausnahmen verzichten. Das scheint konsequent, ist aber zu hart. Härtefälle, gerade im sozialen Recht, brauchen Ausnahmeregelungen. Das scheint uns nachvollziehbar. Darum lehnt die Kommissionsminderheit 3 die Änderungsanträge 2 bis 4 ab.

Weitere Wortmeldungen:

Serap Kahriman (GLP): Die Aussage von Patrik Maillard (AL) zu Auslandsaufenthalten kann ich nachvollziehen. Auch mir erscheint es unnötig, wegen eines sechsmonatigen Auslandsaufenthalts die Wohnung zu verlieren. Ich kenne aber kaum jemanden, der für kurze Zeit ins Ausland geht und sich behördlich abmeldet, der Fall wäre eher selten.

Anjushka Früh (SP): Ich muss klarstellen: Die Wohnungen, von denen wir sprechen, sind nicht staatlich subventioniert oder unterstützt. Die bürgerlichen Parteien versuchen bloss, es so darzustellen. Es handelt sich um Wohnraum von Privaten, die in die Pflicht genommen werden, ihren Anteil zu leisten und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Es fliesst kein Rappen Steuergelder und ist keine staatliche Subventionierung.

Änderungsanträge 2–4 zu Dispositivziffer 1
Art. 4 «Wohnsitzverpflichtung»

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 4 Abs. 2 sowie einen neuen Abs. 3:

~~2 Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die einen ausnahmsweisen Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben. 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.~~

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 4:

~~1 Die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum erfüllen während der gesamten Mietdauer folgende Anforderungen: müssen ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich haben.~~

~~a. Sie haben ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich.~~

~~b. Sie nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen Wohnsitz.~~

~~c. Sie sind behördlich angemeldet.~~

~~2 Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die einen ausnahmsweisen Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben. Ausgenommen davon sind Personen in Ausbildung, die als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter angemeldet sind.~~

~~3 Die Nutzung als Zweitwohnung und kommerzielle Untervermietung sind untersagt.~~
Die Minderheit 2 der SK FD beantragt die Streichung von Art. 4 Abs. 2.



Die Minderheit 3 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP)
Minderheit 1:	Referat: Patrik Maillard (AL); Martin Busekros (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 2:	Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Referat
Minderheit 3:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Minderheit 3	29 Stimmen
Antrag Mehrheit	49 Stimmen
Antrag Minderheit 1	24 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>14 Stimmen</u>
Total	116 Stimmen
= absolutes Mehr	59 Stimmen

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 2 ausgeschieden.

2. Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Minderheit 3	43 Stimmen
Antrag Mehrheit	49 Stimmen
Antrag Minderheit 1	<u>24 Stimmen</u>
Total	116 Stimmen
= absolutes Mehr	59 Stimmen

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 3. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 1 ausgeschieden.

3. Abstimmung:

Dem Antrag der Mehrheit wird mit 73 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.



Anträge 5–7

Kommissionsmehrheit Änderungsanträge:

Martin Busekros (Grüne): *Mit unserem Antrag legen wir die Ausnahmen der Mindestbelegung folgendermassen aus: Der Stadtrat legt die Voraussetzungen fest und orientiert sich dabei am städtischen Vermietungsreglement. Dieses verweist auf das Mietreglement, das Ausnahmen regelt. Zum Teil werden diese in späteren Anträgen noch besprochen. Wir haben folgende aufgelistet: Ausnahmen bei grösserem Platzbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigung, bei besonderen Grundrissen und Wohnformen, Trennungen und Todesfällen sowie Tod von Elternteilen; in letzterem Fall, bis die Kinder erwachsen sind oder ihre Ausbildung abgeschlossen haben. Als Härtefälle gelten auch Menschen im höheren Alter oder bei Krankheit. Viele Spezialfälle sind damit schon vermerkt. Der Stadtrat kann das Mietreglement in Eigenkompetenz ändern, wenn Bedarf besteht und ein weiterer Härtefall berücksichtigt werden muss. Wir stützen uns dabei auch auf die Erfahrung, die die Stadt in ihren rund 10 000 Wohnungen gemacht hat.*

Kommissionsminderheit 1:

Serap Kahrman (GLP): *Mit dem Antrag möchten wir sicherstellen, dass bei einer Unterbelegung zwei Gruppen besonders berücksichtigt und geschützt werden: Familien mit schulpflichtigen Kindern und ältere Personen. Eine grosszügige Handhabung der Unterbelegungsregel erachten wir in solchen Fällen als sozialverträglich und gegenüber älteren und jüngeren Mitmenschen fair. Unser Änderungsantrag ist formaler Natur. Da es sich nicht um städtische Wohnungen handelt, ist der Verweis auf das städtische Vermietungsreglement kosmetisch unschön. Wir lehnen den Antrag der Mehrheit ab.*

Kommissionsminderheit 2:

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Die Kommissionsminderheit 2 hat sich der Meinung der vorberatenden ersten Sachkommission angeschlossen und beantragt die Festlegung der Voraussetzungen für eine tiefere Belegung, aber ohne Koppelung an andere Rechtsnormen im Verordnungstext. Die vorgeschlagene Anpassung ist so gesehen minimalinvasiv, auch wenn sie sich wahrscheinlich heute kaum von den Auswirkungen des Mehrheitsvorschlags unterscheidet. Trotzdem sind wir der Auffassung, dass der Verweis auf eine andere Norm im Zweifelsfall zu unterlassen ist und dass die Gesetze eher kurz und knapp zu formulieren sind. Insbesondere in Situationen wie hier, wo freitragende städtische und preisgünstige Wohnungen zwar ähnlich, aber nicht identisch sind. Wir möchten Äpfel nicht mit Birnen vergleichen. Darum lehnen wir auch die zielgruppenorientierte Änderung der Kommissionsminderheit 1 ab. Wir nehmen aber erfreut zur Kenntnis, dass GLP und Die Mitte/EVP das Referenzalter mit 75 Jahren angesetzt haben. Die Kommissionsminderheit 2 beantragt Zustimmung zu einer verbindlichen Ausgestaltung von Artikel 5 Absatz 2 ohne Verweis auf das städtische Vermietungsreglement.*



13 / 31

Weitere Wortmeldung:

Patrik Maillard (AL): Der Antrag der GLP und Die Mitte/EVP ist direkt aus einem Antrag der AL der letzten Debatte übernommen. Das ehrt uns, doch mittlerweile haben wir uns von der Kritik der linken Seite überzeugen lassen. Nur zwei Gruppen eine Ausnahme zu gewähren, bewirkt vielleicht nicht das, was wir möchten. Daher soll das städtische Reglement als Richtlinie dienen. Dass dies unsauber ist, liess die Verwaltung nicht verlaufen.

Änderungsanträge 5–7 zu Dispositivziffer 1
Art. 5 «Mindestbelegung» Abs. 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

² Der Stadtrat ~~kannlegt~~ Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Der Stadtrat richtet sich dabei nach dem städtischen Vermietungsreglement.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

² Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Inbesondere wenn schulpflichtige Kinder oder Personen über 75 Jahre in der preisgünstigen Wohnung leben, darf die Zahl ganzer Zimmer während der Mietdauer um höchstens zwei unterschritten werden.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 5 Abs. 2:

² Der Stadtrat ~~kannlegt~~ Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.

Mehrheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit 1:	Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit 2:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat	0 Stimmen
Antrag Mehrheit	61 Stimmen
Antrag Minderheit 1	21 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>33 Stimmen</u>



14 / 31

Total	115 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Anträge 8–9

Kommissionsmehrheit Änderungsanträge:

Patrik Maillard (AL): Einkommenslimiten ja oder nein? Dieser Punkt stellte den Kern der Debatte in der Kommission dar. Links-Grün setzte sich mit einer sehr knappen Mehrheit durch und strich die Einkommenslimiten. Diese Entscheidung löste teilweise grosses Unverständnis ausgelöst, auch von der AL-Basis, die sich mit kritischen Rückmeldungen an die AL-Gemeinderät*innen wandte. Die AL-Fraktion verlangte daraufhin nach langen internen Diskussionen die Rückweisung an die Kommission. Wir mussten uns eingestehen, dass wir nach aussen suboptimal kommuniziert hatten. Insgesamt hat es sich aber gelohnt, erneut zu verhandeln und das Geschäft von der SK HBD/SE in die SK FD zu überweisen, wo Gespräche mit verschiedenen Akteur*innen sowie Erklärungen stattfinden konnten. Mit dem Vorschlag der AL, zu Beginn der Mietdauer eine Einkommenslimite einzuführen, wurde ein guter Kompromiss gefunden, der auch die EVP und Die Mitte überzeugen konnte. Die GLP hat sich leider nicht dazu bewegen lassen mitzumachen. Dass Menschen in diesen Wohnungen in Zukunft vielleicht sehr gut verdienen, ist nicht ausgeschlossen. In diesem Punkt stimme ich der GLP zu. Mit der Belegungsvorschrift Anzahl Personen gleich Anzahl Zimmer minus eins ist aber schon eine Regulierung eingebaut. In der Regel möchten Menschen, die es sich leisten können, mehr Fläche und mehr Zimmer, als sie hier bekommen. Sie werden wieder ausziehen, wenn sie die Mittel dazu haben. Und die wenigen, die vielleicht bleiben, tragen zu einer besseren Durchmischung bei. Die Wohnungen bleiben auf jeden Fall der dauerhaften Spekulation entzogen, das ist aus unserer Sicht das wichtigste Ziel. Auch die Wohnbau-genossenschaften, die keine Einkommenslimiten kennen, konnten sich mit diesem Kompromiss anfreunden. Es ist für sie, wie für alle privaten Vermieter*innen, einfacher, nur bei Neuvermietungen statt regelmässig Einkommen und Vermögen prüfen zu müssen. Bei den Genossenschaften kann so zudem vermieden werden, dass zwei Klassen von Mieter*innen entstehen, nämlich Genossenschafter*innen mit unterschiedlichen Rechts- und Mietverträgen. Auch private gewinnorientierte Wohnbauträger, die als Gegenleistung für die Wertsteigerung bei Um- und Aufzonen einen gewissen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen erstellen müssen, sind an dem Mehraufwand einer Finanzkontrolle nicht interessiert. So trugen sie es der Kommission vor. Trotzdem stellt sich auch die FDP, die Partei des Kapitals und der Immobilienbesitzenden, gegen die angepasste Vorlage. Sie findet es offenbar normal, dass man durch eine Zonenänderung plötzlich wesentlich mehr Profit aus der gleichen Fläche rausholen kann. Dieses Geschenk wird ab jetzt nicht mehr umsonst gemacht. So hat die Stimmbevölkerung des Kantons schon vor elf Jahren – in der Stadt mit einem Ja-Anteil von 72 Prozent – den



*von Wohnungsnot besonders betroffenen Gemeinden die Einführung einer solchen Gesetzgebung ermöglicht. Mit diesem Kompromiss können wir auch vermeiden, dass Bauherren oder -frauen mittels Vetterliwirtschaft ihren wohlhabenden Freund*innen eine günstige Wohnung vermieten, was ohne Einkommenslimiten problemlos möglich wäre.*

Kommissionsminderheit 1:

Samuel Balsiger (SVP): *Wir möchten die Schwelle für steuerbares Vermögen tiefer bei 150 000 Franken ansetzen. Die Regelung soll nur bis zum Überschreiten des 55. Lebensjahrs gelten. So kann auch für das Rentenalter ein Vermögen aufgebaut werden, das hoch genug ist. Besitzt jemand mehr, kann er sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung leisten. In diesen Wohnungen sollen Bedürftige wohnen, nicht Menschen, die mehr als 150 000 Franken Bruttovermögen haben.*

Kommissionsminderheit 2:

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Wir sind nicht die Partei der Grundeigentümer, aber wir stehen dem Profit sicher nicht feindlich gegenüber. Denn Profit wird besteuert und mit diesen Steuern tragen wir den Staat. Für die Mieter von preisgünstigen Wohnungen sollte gemäss Vorschlag des Stadtrats während der ganzen Mietdauer eine Einkommenslimite gelten. Student Musk, erinnern wir uns, hätte seine preisgünstige Wohnung mittlerweile aufgeben müssen. Die Kommissionsmehrheit will die Einkommen nur beim Mietbeginn, genauer gesagt zum Zeitpunkt der Bewerbung berücksichtigen. Die maximale Grenze, ab der ein Anspruch auf eine preisgünstige Wohnung besteht, liegt beim vierfachen jährlichen Bruttomietzins. Die vorgeschlagene Grenze während der Mietdauer, also das Sechsfache des Mietzinses, war der Kommissionsmehrheit offensichtlich zu tief – darum soll sie gestrichen werden. Wenn eine Bruttomiete von 2000 Franken für eine Mietwohnung mit vier Zimmern preisgünstig ist, resultiert daraus ein maximal zulässiges steuerbares Einkommen von 96 000 Franken. Eine Familie mit zwei Kindern kann in Zürich gemäss Steuerrechner maximal 78 000 Franken von den Steuern abziehen. Das maximale Nettoeinkommen vor den Steuerabzügen und ohne Berücksichtigung der Sozialversicherungsbeiträge liegt somit schon bei 175 000 Franken. Das Bruttoeinkommen dieser Familie liegt bei rund 210 000 Franken, wenn die Pensionskasse und erste Säule hinzugerechnet werden. Bei einer Anwendung des Faktor 6 kämen wir auf ein Bruttoeinkommen von 265 000 Franken. Natürlich gönne ich jeder Familie eine preisgünstige Wohnung. Bedürftig sind Familien mit einem Bruttoeinkommen von 210 000 Franken bis 260 000 Franken sicher nicht. Was wir hier beschliessen, ist keine Umverteilung von reich zu arm, sondern von den Grundeigentümern zu einer zufälligen Minderheit ohne objektiv nachgewiesenen Bedarf. In der Realität sind Pensionskassen relativ stark in Immobilien investiert. Mit der Rendite aus der Vermietung dieser Wohnliegenschaften wird die Altersvorsorge aller Versicherten mitfinanziert. Durch das System der preisgünstigen Wohnung bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer wird in diesen Fällen das Portemonnaie des profitierenden Mittelstandes durch eine Schmälerung der Altersvorsorge der Versicherten gefüllt. Das hat übrigens schon Karl Marx gestört, der die Individualisierung des Profits bei gleichzeitiger Sozialisierung des Verlusts*



nicht gut fand. Das vorgeschlagene Modell der Kommissionsmehrheit bewirkt genau das. Der Änderungsantrag der Minderheit 1 will Personen mit einem Vermögen von 150 000 Franken vom preisgünstigen Wohnraum ausschliessen, sofern sie jünger als 55 Jahre alt sind. Die Schwelle von 150 000 Franken können wir nachvollziehen. Trotzdem unterstützen wir den Vorschlag des Stadtrats, wonach das steuerbare Vermögen 200 000 Franken nicht übersteigen darf und ein Zehntel des darüber hinausgehenden dem Einkommen angerechnet wird. Das entspricht effektiv einem Kompromiss, wie er im Mietreglement gefunden wurde. Diesen vertreten wir nach wie vor. Der Vorschlag der Kommissionsminderheit 1 erscheint uns zu starr und willkürlich. Wir unterstützen den Vorschlag des Stadtrats und empfehlen die Änderungsanträge zur Ablehnung.

Weitere Wortmeldungen:

Serap Kahriman (GLP): *Stellen Sie sich einen 35-jährigen, alleinstehenden Mann vor, der mit 25 Jahren als Student in eine preisgünstige Wohnung eingezogen ist. In der Zwischenzeit hat er einen Job in einem grossen Tech-Unternehmen gefunden und sein Einkommen hat sich in den letzten zehn Jahren massiv verändert. Dazu erbt er ein Haus auf dem Land, das er an eine Familie vermietet. Der Mietzins, den er dort einkassiert, reicht für die Miete seiner Wohnung und die Viertelmillion, die er beim Tech-Unternehmen verdient, kann er anderweitig investieren. Diese Geschichte ist nicht weit hergeholt. In der Schweiz wird jeder zweite Vermögensfranken vererbt. Eine Person, die heute Anspruch auf preisgünstigen Wohnraum hat, kann morgen erben und trotzdem weiter in dieser Wohnung leben. Die Einkommenslimite ist also entscheidend. Sie muss nicht nur beim Einzug, sondern während der gesamten Mietdauer gelten. Nicht, weil wir dogmatisch sind und den Kompromiss scheuen, sondern weil bezahlbarer Wohnraum gerecht verteilt werden muss. Ich muss erneut betonen, dass wir eine offene Diskussion führen wollten und gesprächsbereit sind. Bei der Ausgestaltung waren wir für sehr vieles offen. Das Einzige, das wir nicht akzeptieren, ist die Streichung der Einkommensgrenze während der Mietdauer. Damit verliert das Instrument seine Wirkung, und diejenigen, die es am dringendsten nötig haben, verlieren ihren Schutz. Die Diskussion betrifft nicht nur Menschen, die ein tiefes Einkommen haben. Auch der Mittelstand leidet inzwischen unter dem angespannten Wohnungsmarkt. Deshalb sind wir auch bereit, die Höhe der Limite während der Mietdauer zu diskutieren – aber nicht, sie aufzugeben. Ohne klare Regeln verkommt die gezielte Unterstützung, die mit dieser Verordnung geschaffen werden könnte, zum ungerechten Giesskannenprinzip. Manchmal habe ich das Gefühl, hier im Kindergarten oder am «Verkehrte-Welt-Tag» zu sein. Wie können Die Mitte/EVP und Rot-Grün ihrer Wählerbasis gegenüberreten und behaupten, sich für alleinerziehende Mütter oder Lernende einzusetzen, die genau den Wohnraum benötigten, den diese Parteien nun blockieren? Es ist nicht nachvollziehbar und ungerecht. Übrigens haben sämtliche Akteure, die wir zur Kommissionssitzung eingeladen haben, nichts von einer zu grossen administrativen Hürde gesagt. Das Argument aus dem Nichts hervorzuholen, scheint mir verdächtig. Patrik Maillard (AL), die Mietobjekte werden so oder so der Spekulation entzogen, ob mit oder ohne Einkommenslimite während der Mietdauer.*



Anjushka Früh (SP): Die SP setzt sich konsequent für eine Wohnpolitik ein, die auf sozialer Durchmischung und Zugang für alle basiert. Unser Ziel ist es, dass das Wohnen in Zürich für alle bezahlbar bleibt, nicht nur für diejenigen, die willkürlich gewählte Kriterien erfüllen. Darum stehen wir den Einkommens- und Vermögenslimiten kritisch gegenüber. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das alle unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen haben. Schlussendlich soll niemand die überrissenen und gesetzwidrigen Renditen der Privaten finanzieren müssen, nur weil eine gewisse Limite an Einkommen und Vermögen überschritten ist. Artikel 49b des PBG ist aus unserer Sicht in erster Linie ein Instrument, um private renditeorientierte Investorinnen in die Pflicht zu nehmen; nicht ein Instrument, das die Mieter*innen kontrollieren soll. Wir hatten nicht das Ziel, mit diesem Geschäft eine möglichst umfassende Vergabebürokratie aufzubauen. Gleichzeitig ist aber klar, dass wir sicherstellen müssen, dass der begrenzte preisgünstige Wohnraum gerade den Menschen zur Verfügung steht, die ihn am dringendsten brauchen. Anders als bei Genossenschaften oder städtischen Wohnungen kann man sich bei renditeorientierten Gesellschaften nicht darauf verlassen, dass die Wohnungen nach Artikel 49b an den Mittelstand vermietet werden. Darum ist der vorgeschlagene Kompromiss, der Einkommens- und Vermögenslimiten zu Beginn des Mietverhältnisses vorsieht, sinnvoll: Wir wollen die Privaten in die Pflicht nehmen, ihren Teil beizutragen; nicht Menschen aus ihrer Wohnung verscheuchen, weil ihre finanzielle Situation sich minimal verbessert.

Martin Busekros (Grüne): Wir haben einen Kompromiss gefunden: Die Vermögenslimite wird nur zu Mietantritt angewendet. Es gilt, dass das Vermögen höchstens das Vierfache des Mietzinses betragen darf. Wie Bundesrätin Karin Keller-Sutter unter diesen Bedingungen eine solche Wohnung bekommen sollte, erschliesst sich mir nicht. Ausserdem ist es wichtig, dass wir flexibel bleiben, um verschiedene Lebensrealitäten zu berücksichtigen. Es ist zum Beispiel realistisch, dass ein Elternteil mit tieferem Einkommen aufgrund eines tiefen Pensums nach dem Eintritt der Kinder in den Kindergarten mehr arbeitet und sich ihr Einkommen signifikant erhöht. Wird die Limite dann übertreten, wird sich diese Familie überlegen müssen, ob sie das Pensum wirklich erhöht, da sie sonst ihre Wohnung verliert und in Zürich wohl eher keine neue im selben Viertel findet. Das hat dann zur Folge, dass der Arbeitsmarkt eine Arbeitskraft verliert und die Person mit dem tiefen Pensum – oft die Mutter – die Folgen im Alter bei der Altersversorgung spürt. Das fände die GLP wohl auch nicht gut. Und ja, ihr seid vielleicht offen, hier weiter zu diskutieren. Aber wir können nicht jedes Beispiel in die Verordnung aufnehmen, sonst überbordnet die Bürokratie. Wir sind nicht so misstrauisch, dass wir glauben, dass die Leute sich alles von den Steuern abziehen lassen und aus der Wohnung nicht irgendwann wieder ausziehen. Wenn eine Familie plötzlich das Siebenfache vom Mietzins verdient, hat sie vielleicht eher Lust, in eine grössere Wohnung zu ziehen. Auch wenn sie nicht auszieht, können wir es uns leisten, das in Kauf zu nehmen. Die meisten Einkommen werden innerhalb der Limite und andere Beispiele eher die Ausnahme sein.

Dominik Waser (Grüne): Dass Dr. Emanuel Tschannen (FDP) in jedem Votum einen autokratischen Milliardär ins Spiel bringt, finde ich höchst unangemessen. Es geht um Menschen, die existenzielle Nöte erleiden. Dabei Witze zu reissen, geht gar nicht.



Nicolas Cavalli (GLP): Patrik Maillard (AL) und Anjushka Früh (SP) führen eine Grundsatze debatte über Artikel 49b. Heute sollten wir aber nur diskutieren, wer zu welchen Konditionen in den Wohnungen leben kann. Ich staune über die Voten von STR Daniel Leupi und der Die Mitte/EVP-Fraktion, die damals über eine Streichung der Limiten empört waren und dies heute als sozialverträglichen Kompromiss feiern. Das stimmt nicht. Mit der Kontrolle nur zu Beginn des Mietverhältnisses wird Artikel 49b entkräftet. Ihr sagt immer, die Privaten sollen etwas leisten. Das ist gut so, aber es gibt bei der Aufzoning schon eine Mehrwertabgabe. Es ist nicht so, dass die Privaten nicht in die Pflicht genommen würden.

Änderungsanträge 8–9 zu Dispositivziffer 1

Art. 6 «Einkommenslimite a. Grundsatz» Abs. 2, Art. 7 «b. Berechnung» und Art. 8 «c. Höhe»

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 2 und 3 sowie die Streichung von Art. 7 und 8 (Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

² Die Einkommenslimite gilt während der gesamten Mietdauer. Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll bei Mietbeginn das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

³ Sie gelangt zur Anwendung, sofern sie höher liegt als die Einkommenslimite für eine subventionierte Wohnung. Massgebend ist das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das Fr. 200 000.– überschreitet, wird hinzugerechnet.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 6 sowie die Streichung von Art. 7 lit. b:

Art. 6 «Einkommens- und Vermögenslimite a. Grundsatz»

¹ Für Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen gilt eine Einkommens- und eine Vermögenslimite.

[...]

⁴ Das steuerbare Vermögen darf die Schwelle von Fr. 150 000.– nicht überschreiten, diese Regel gilt nur bis zur Überschreitung des 55. Lebensjahres.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Patrik Maillard (AL); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit 1:	Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Referat
Minderheit 2:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)



19 / 31

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Minderheit 2	33 Stimmen
Antrag Mehrheit	70 Stimmen
Antrag Minderheit 1	<u>14 Stimmen</u>
Total	117 Stimmen
= absolutes Mehr	59 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.

Änderungsantrag 10 zu Dispositivziffer 1 (Eventualantrag bei Ablehnung der Änderungsanträge 8–9)

Art. 7 «b. Berechnung» lit. b

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 7 lit. b:

3. zuzüglich zehn Prozent des Fr. 200 000.– übersteigenden steuerbaren Vermögens aller Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei wird ein Mittelwert über 3 Jahre verwendet, um Fluktuationen von beispielweise Selbständigerwerbenden zu berücksichtigen.

Mehrheit:	Referat: Martin Busekros (Grüne); Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)
Minderheit:	Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
Enthaltung:	Christian Traber (Die Mitte)

Aufgrund der Zustimmung zu Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 1 entfällt der Änderungsantrag 10.

Änderungsantrag 11 zu Dispositivziffer 1 (Eventualantrag bei Ablehnung der Änderungsanträge 8–9)

Art. 8 «c. Höhe» lit. b

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.



Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 8 lit. b):

1. das ~~Sechsfache~~Fünffache des Bruttomietzinses während der Mietdauer.

Mehrheit:	Referat: Martin Busekros (Grüne); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmalz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Referat; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Aufgrund der Zustimmung zu Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 1 entfällt der Änderungsantrag 11.

Antrag 12

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Seraph Kahriman (GLP): Die GLP hat sich in der Kommission darum bemüht, einen fairen und tragfähigen Kompromiss zu finden. Dabei haben wir uns gefragt, was passieren soll, wenn ein Haushalt während der Mietdauer die Einkommenslimite überschreitet. Wir anerkennen, dass es Lebenssituationen gibt, in denen ein Wohnungswechsel nicht so einfach ist, etwa aus familiären, gesundheitlichen oder sozialen Gründen. Eine automatische Entwurzelung aufgrund einer kleinen Überschreitung der Einkommenslimite wäre in vielen Fällen nicht verhältnismässig. Gleichzeitig tragen wir Verantwortung denen gegenüber, die dringend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Unser Vorschlag lautet: Wer sich anderweitig eine Wohnung leisten kann, aber weiterhin eine preisgünstige Wohnung belegt, soll einen solidarischen Beitrag leisten. Das ist gerecht und entspricht dem Prinzip der sozialen Verantwortung. Konkret sieht der Artikel vor: Personen, deren Einkommen die Limite um ein Sechs- bis Achtfaches des Bruttomietzinses überschreitet, können die Wohnung weiterhin belegen, unter der Bedingung, dass sie einen einkommens- und vermögensabhängigen Solidaritätsbeitrag leisten. Dieser fließt direkt in den Ausbau von preisgünstigem Wohnraum. Bei einer Überschreitung von mehr als dem Achtfachen des Bruttomietzinses ist die Wohnung freizugeben, da wir davon ausgehen, dass in diesem Fall der soziale Anspruch nicht mehr gegeben ist. Dieser Mechanismus trägt der Realität sich verändernder Lebensverhältnisse Rechnung und schafft soziale Fairness, indem ein beruflicher Aufstieg oder Erbschaften nicht bestraft werden. Gleichzeitig stellt er sicher, dass unsere begrenzten Ressourcen zielgerichtet eingesetzt werden. Somit wird niemand bevorteilt oder benachteiligt und unsere Unterstützung kommt dort an, wo sie benötigt wird. Wir sind uns bewusst, dass die Formulierung juristisch nicht ganz abgesegnet ist. Wir sind offen, daran zu arbeiten, was in der Kommission leider nicht möglich war, da man sich weigerte, darauf einzugehen.

Martin Busekros (Grüne): Den Vorschlag finden wir gerecht, doch die Verwaltung hat uns dargelegt, dass die Überlegung nicht aufgeht und rechtlich nicht zulässig ist. Gehen



wir davon aus, dass wir im Jahr 2030 500 Wohnungen haben, die diese Regelung betrifft. Davon verdient ein Viertel der Mietenden das Achtfache des Bruttomietzinses, also 4000 Franken mehr als der Mietzins von 2000 Franken erlaubt. Wenn 10 Prozent davon in einen Fonds abgegeben werden müssten, würde jeder Mietende, der zu viel verdient, 400 Franken im Monat einzahlen. Bei 125 Wohnungen würden im Jahr 600 000 Franken in den Fonds eingezahlt. Der bürokratische Aufwand ist da nicht miteingerechnet. Hinzu kommt, dass es der Stadt nicht an Geld für bezahlbaren Wohnraum fehlt, sondern an Hebelkraft. Diese Wirkung kann nicht durch eine finanzielle Abgabe ersetzt werden.

Weitere Wortmeldungen:

Seraph Kahrman (GLP): Wir sind uns bewusst, dass der Vorschlag juristisch nicht ausgefeilt ist. Ich nehme dir nicht ab, dass ihr an die Hebelwirkung von Artikel 49b glaubt, aber gleichzeitig nicht seht, dass der finanzielle Profit grösser sein könnte. Unser Vorschlag stellt ein Zeichen des Willens dar: Wir haben versucht, über den Tellerrand hinauszusehen und es mit innovativen Mitteln zu ermöglichen, dass die Einkommenslimiten im Artikel verbleiben. Schade wart ihr nicht bereit, so etwas zu diskutieren.

Martin Busekros (Grüne): Wir haben den Vorschlag wohlwollend diskutiert und waren vereinzelt grosse Fans davon. Dass die Verwaltung uns sagte, der Vorschlag sei rechtlich nicht möglich, war eine Enttäuschung. Zur Hebelwirkung von Artikel 49b: Das Effektive daran ist, dass die Stadt preisgünstigen Wohnraum bewirken kann, ohne das Areal aufzukaufen, also ohne Steuergeld aufbringen zu müssen. Das wird zunichtegemacht, wenn die Einkommenslimiten mit grossem bürokratischem Aufwand behalten werden.

Florian Utz (SP): Der Effizienz der Ratssitzungen wäre gedient, wenn wenigstens die antragstellende Ratsfraktion der Meinung wäre, dass der Antrag juristisch haltbar sei.

Änderungsantrag 12 zu Dispositivziffer 1
Neuer Art. 9 «d. Solidaritätsbeitrag»

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgenden neuen Art. 9 «d. Solidaritätsbeitrag» (Die Nummerierung der Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

Wird die Einkommenslimite während der Mietdauer um das Sechs- bis Achtfache des Bruttomietzinses überschritten, kann die Mieterschaft mittels Solidaritätsbeiträgen die Wohnung weiterhin belegen.

- a. Solidaritätsbeiträge erfolgen in Abhängigkeit vom Einkommen. Die finanziellen Ressourcen kommen dem weiteren Ausbau von preisgünstigem Wohnraum zugute.
- b. Die Höhe der Solidaritätsbeiträge beträgt mindestens 10 % des Differenzbetrags zwischen dem tatsächlichen und maximal zulässigen Einkommen.



22 / 31

- c. Ist das Vermögen der treibende Faktor für eine Überschreitung der Einkommens-
limite, kann durch eine jährliche Abgabe von 1–2 % des über den zulässigen Vermö-
gensgrenzen liegenden Betrags, analog zur Steuerprogression kompensiert werden.
Diese Staffelung verhindert, dass Haushalte mit geringfügigen Überschreitungen un-
verhältnismässig belastet werden.
- d. Der Stadtrat legt die weiteren Voraussetzungen fest.

Mehrheit: Referat: Martin Busekros (Grüne); Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP),
Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Patrik Maillard (AL), Derek
Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von
Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von
Anthony Goldstein (FDP)

Minderheit: Referat: Selina Frey (GLP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 105 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltun-
gen) zu.

Antrag 13

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Anjushka Früh (SP): *Es handelt sich im Vergleich zur Fassung aus der SK HBD/SE um
eine redaktionelle Änderung. Mit der Wiederaufnahme der Einkommenslimiten hätten
auch die Vermieter*innen für die Einhaltung der Einkommenslimiten zu sorgen.*

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Artikel 10 ist ein wichtiger Artikel dieser Verordnung.
Er verpflichtet die Vermieter*innen zur Umsetzung der Verordnung und Sicherstellung
der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner über die Mietverträge. Die
Vorschläge stehen im Zusammenhang mit der Verwässerung der Einkommenslimiten
und werden von der Kommissionsminderheit aus den genannten Gründen abgelehnt.*

Änderungsantrag 13 zu Dispositivziffer 1
Art. 10 «b. Mietverträge»

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 10:

¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhal-
tung der Bestimmungen zu Wohnsitz, Mindestbelegung und wirtschaftlichen Verhältnis-
sen (Einkommenslimiten) den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner
gemäss Art. 4–6.

² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere:

a. die Pflichten zur Einhaltung der Belegungsvorgaben und die Einkommenslimiten
gemäss Art. 5–8 Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss
Art. 4–6;

[...]



Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Anjushka Früh (SP); Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Patrik Maillard (AL), Anna-Béatrice Schmalz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte)
Minderheit:	Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 47 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Anträge 14–15

Kommissionsminderheit 1:

Anjushka Früh (SP): *Im Falle einer Unterbelegung werden die allermeisten Privaten den Mieter*innen keine Ersatzangebote machen können. Daher müssen die Mieter*innen geschützt sein, um sich an veränderte Verhältnisse anpassen zu können. Das Mietverhältnis soll bei Unterbelegung frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis der Unterbelegung aufgelöst werden können.*

Kommissionsminderheit 2:

Patrik Maillard (AL): *Wir möchten auch, dass bei Unterbelegung die Möglichkeit besteht, diese aufzuheben, indem Personen in die Wohnung aufgenommen werden. Spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis, wenn die Unterbelegung innerhalb einer Frist von zwei Jahren nicht aufgehoben worden ist, soll das Mietverhältnis aufgelöst werden können. Wir sind der Meinung, dass es gerade in schwierigen persönlichen Situationen eine gewisse Zeit dauern kann, jemand Passendes zu finden, um die Unterbelegung zu beheben. Darum fordern wir mit unserem Antrag zwei Jahre Überbrückungszeit.*

Kommisionsmehrheit:

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Die Kommissionsminderheit 1 hat die Einkommenslimite aus Artikel 11 gestrichen. Darum bezieht dieser sich nur noch auf die Mindestbelegungsvorschrift während der Mietdauer. Gemäss Antrag des Stadtrats soll die Karenzzeit, während der die Mindestbelegung unterschritten sein darf, maximal drei Jahre betragen. Die Kommissionsminderheit 1 will die Karenzzeit auf das zweite oder dritte Jahr der Unterbelegungszeit einschränken. Eine Unterbelegung hätte im ersten Jahr keine Konsequenzen und es könnte bis spätestens im dritten Jahr die Kündigung erfolgen, die wiederum angefochten werden darf. Die Korrektur des fehlerhaften Zustands hat somit im ersten Jahr keine und nachher eine zeitverzögerte Wirkung. Der Antrag der Kommissionsminderheit 1 und der damit zusammenhängende Mechanismus zeigen, dass es zu*



Beginn der Vermietung klare und bedarfsgerechte Anspruchskriterien sowie eine Kontrolle dieser Kriterien braucht. Die Kommissionsminderheit 2 will, dass keine Kriterien erfüllt sein müssen, um in einer preisgünstigen Wohnung verbleiben zu können. Nicht mal Elon Musk soll gezwungen werden, das kapitalistische System mit der Rendite am Leben zu erhalten. Konsequenterweise soll die Mieterschaft bei Verletzung der Mindestbelegung eine Frist von zwei Jahren erhalten. Erst danach wären Sanktionen möglich. Damit würde der Verordnung der letzte Zahn gezogen. Die Kommissionsmehrheit lehnt beide Änderungsanträge ab und beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Änderungsanträge 14–15 zu Dispositivziffer 1
Art. 11 «Auflösung Mietverhältnis» Abs. 2 lit. b

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung der nachfolgenden Änderungsanträge.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 Abs. 2 lit. b:

- b. der Mindestbelegung oder der Einkommenslimite spätestens innert dreier Jahre frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 11 Abs. 2 lit. b:

1. der Mindestbelegung oder der Einkommenslimite spätestens innert dreier Jahren nach Kenntnis, wenn die Unterbelegung innerhalb einer Frist von zwei Jahren nicht aufgehoben worden ist.

Mehrheit: Referat: Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP); Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Minderheit 1: Referat: Anjushka Früh (SP); Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP)

Minderheit 2: Referat: Patrik Maillard (AL); Martin Busekros (Grüne), Anna-Béatrice Schmalz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat / Mehrheit	55 Stimmen
Antrag Minderheit 1	34 Stimmen
Antrag Minderheit 2	<u>24 Stimmen</u>
Total	113 Stimmen
= absolutes Mehr	57 Stimmen

Keiner der Anträge erhält das absolute Mehr; für die 2. Abstimmung ist der Antrag der Minderheit 2 ausgeschieden.



25 / 31

2. Abstimmung:

Dem Antrag der Minderheit 1 wird mit 61 gegen 56 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zugestimmt.

Antrag 16

Kommissionsreferat:

Anjushka Früh (SP): Das Wort «mindestens» soll gestrichen werden. Der Satz soll also lauten: «Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen alle zwei Jahre durchgeführt.»

Änderungsantrag 16 zu Dispositivziffer 1
Art. 12 «Durchführung» Abs. 3

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 12 Abs. 3:

³Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen mindestens alle zwei Jahre durchgeführt.

Zustimmung: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Antrag 17

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Patrik Maillard (AL): Die AL beantragt die Streichung von lit. a: «Dauer ihres Bestandes». Dieser Zusatz ist unnötig und leicht misszuverstehen. Es ist unklar, ob die Dauer des Subventionsverhältnisses oder der Bestand des Wohnobjekts gemeint ist.

Anjushka Früh (SP): Die Mehrheit beantragt die Ablehnung des Änderungsantrags.

Änderungsantrag 17 zu Dispositivziffer 1
Art. 20 «Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen» lit. a

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.



26 / 31

Die Minderheit der SK FD beantragt die Streichung von Art. 20 lit. a (Die Buchstabierung der Litera wird gemäss Ratsbeschluss angepasst).

- Mehrheit: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)
- Minderheit: Referat: Patrik Maillard (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 107 gegen 8 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Anträge 18 und 19

Kommissionsreferat:

Anjushka Früh (SP): Die Anträge 18 und 19 enthalten bezüglich Arealüberbauungen falsche Verweise auf die Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die entsprechenden Abschnitte der BZO hat der Stadtrat zurückgezogen. Die Verordnung soll für alle Mehrausnutzungen zum Tragen kommen, nicht nur bei Arealüberbauungen.

Änderungsantrag 18 zu Dispositivziffer 1

Art. 20 «Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen» lit. b

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 20 lit. b:

- b. soweit sie mindestens der gemäss Art. 8 Abs. 9–11 Bau- und Zonenordnung (BZO)¹¹ für preisgünstigen Wohnraum in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

- Zustimmung: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Antrag 19

Wortmeldung siehe Antrag 18

¹¹ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.



27 / 31

Änderungsantrag 19 zu Dispositivziffer 1
Art. 21 «b. Belegungsvorschriften»

Die SK FD beantragt folgende Änderung von Art. 21:

~~¹Die Sanktionen gemäss Art. 11 fallen ausser Betracht, solange:~~

- a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49b Abs. 1 und 2 PBG¹² erfüllen als vorgeschrieben; und
- b. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss dieser Verordnung bei der vorgeschriebenen Mindestzahl von Wohnungen erfüllt sind; und
 - b. die Wohnungen mindestens der in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

~~²Die Wohnungen entsprechen mindestens der gemäss Art. 8 Abs. 9–11 BZO¹³ für preisgünstigen Wohnraum vorgeschriebenen Geschossfläche.~~

Zustimmung: Referat: Anjushka Früh (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Hans Dellenbach (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Lara Can (SP), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Patrik Maillard (AL), Derek Richter (SVP) i. V. von Samuel Balsiger (SVP), Christian Traber (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP) i. V. von Anthony Goldstein (FDP)

Enthaltung: Martin Busekros (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD stillschweigend zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG) ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG)
vom ...

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 18. Dezember 2024²
beschliesst:

¹² vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹³ ~~vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.~~

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 4004 vom 18. Dezember 2024.



	I. Allgemeine Bestimmungen
Gegenstand	Art. 1 ¹ Diese Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 b Planungs- und Baugesetz (PBG) ¹ : a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner und Vermieterinnen und Vermieter; b. die Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben; c. die Kontrolle. ² Sie ergänzt die Bestimmungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) ² .
Geltungsbereich	Art. 2 Diese Verordnung gilt, wo preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG ³ vorgesehen ist und keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind.
	II. Anforderungen
	A. Bewohnerinnen und Bewohner
Wohnsitzverpflichtung	Art. 3 ¹ Die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum erfüllen während der gesamten Mietdauer folgende Anforderungen: a. Sie haben ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich. b. Sie nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen Wohnsitz. c. Sie sind behördlich angemeldet. 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.
Mindestbelegung	Art. 4 ¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins. ² Der Stadtrat legt Voraussetzungen fest, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Der Stadtrat richtet sich dabei nach dem städtischen Vermietungsreglement.
Einkommenslimite a. Grundsatz	Art. 5 ¹ Für Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen gilt eine Einkommenslimite. ² Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll bei Mietbeginn das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten. ³ Massgebend ist das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das Fr. 200 000.– überschreitet, wird hinzugerechnet.
Pflichten und Obliegenheiten	B. Vermieterinnen und Vermieter Art. 6 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben dieser Verordnung zu vermieten.

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

² vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.



a. allgemeine Verpflichtung	<p>² Die Verpflichtung wird Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.</p> <p>³ Der Stadtrat regelt das Verfahren.</p>
b. Mietverträge	<p>Art. 7 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4–6.</p> <p>² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none">die Pflichten zur Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4–6;die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 11;die Information über die Kontrollen der dafür zuständigen Stellen gemäss Art. 12–14.
Auflösung Mietverhältnis	<p>Art. 8 ¹ Vermieterinnen und Vermieter kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnerinnen und Bewohnern, wenn eine Anforderung gemäss dieser Verordnung nicht eingehalten ist.</p> <p>² Die Kündigung erfolgt bei Verletzungen:</p> <ol style="list-style-type: none">der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;der Mindestbelegung frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.
Durchführung	<p>C. Kontrolle</p> <p>Art. 9 ¹ Der Stadtrat sorgt für die Prüfung der Einhaltung:</p> <ol style="list-style-type: none">der Vorgaben zum Wohnsitz;der Mindestbelegung;der Einkommenslimite. <p>² Die Kontrolle obliegt der vom Stadtrat bezeichneten Stelle (Kontrollstelle).</p> <p>³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen alle zwei Jahre durchgeführt.</p>
Herausgabe von Unterlagen	<p>Art. 10 Die Kontrollstelle erhält von den Vermieterinnen und Vermietern alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.</p>
Abrufverfahren	<p>Art. 11 Die Kontrollstelle greift auf die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Personendaten im Abrufverfahren gemäss Datenschutzverordnung⁴ und OMEGA-Reglement⁵ zu.</p>
Höchstwerte	<p>III. Investitionskosten und Mietzinse</p> <p>Art. 12 ¹ Die zulässigen Höchstwerte von Investitionskosten und von Mietzinsen werden gemäss PWV⁶ berechnet.</p> <p>² Eine Erhöhung der Investitionskosten gemäss § 4 Abs. 4 PWV wird geprüft, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ein Gesuch stellen.</p>

⁴ vom 25. Mai 2011, AS 236.100.

⁵ vom 13. Januar 2016, AS 236.500.

⁶ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.



³ Das Gesuch enthält einen provisorischen Investitionskostennachweis und einen provisorischen Mietzinsnachweis.

Prüfung
a. Einreichung

Art. 13 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer erbringen bei der Einreichung des Baugesuchs provisorische Nachweise für die Einhaltung der Investitionskosten und der Mietzinse.

² Sie können vor Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Stelle ein Gesuch um eine informelle Prüfung stellen.

b. Mietzinse

Art. 14 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer oder Vermieterinnen und Vermieter reichen der für die Mietzinskontrolle zuständigen Stelle frühzeitig die Anfangsmietzinse und die Mietzinsanpassungen zur Genehmigung ein.

² Die Einreichung erfolgt unter Beilage der Mietzinsberechnung oder -neuberechnung.

c. Herausgabe
von Unterlagen

Art. 15 Die zuständigen Stellen können folgende Unterlagen herausverlangen:

- a. Mietzinsspiegel;
- b. Kostenvoranschläge, Bauabrechnungen;
- c. Policen der Gebäudeversicherung;
- d. weitere sachdienliche Unterlagen.

Einsprachen

Art. 16 ¹ Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinsanpassungen bei der zuständigen Stelle Einsprache gemäss § 12 PWV⁷ erheben.

² Das Verfahren richtet sich nach Art. 10 Mietzinsreglement⁸.

IV. Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen
a. subventionierte
Wohnungen

Art. 17 Bei subventionierten Wohnungen gehen die städtischen und kantonalen Bestimmungen dieser Verordnung vor:

- a. für die Dauer ihres Bestandes; und
- b. soweit sie mindestens der in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

b. Belegungs-
vorschriften

Art. 18 Die Sanktionen gemäss Art. 11 fallen ausser Betracht, solange:

- a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49b Abs. 1 und 2 PBG⁹ erfüllen als vorgeschrieben; und
- b. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss dieser Verordnung bei der vorgeschriebenen Mindestzahl von Wohnungen erfüllt sind; und
- c. die Wohnungen mindestens der in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.

Inkrafttreten

Art. 19 Der Stadtrat setzt diese Verordnung nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat

⁷ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

⁸ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.



31 / 31

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat