

Antrag der RedK

vom 22. August 2025

2022/358

Weisung vom 14.07.2022:

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

	<p>Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG) vom ...</p> <p><i>Der Gemeinderat,</i> gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 18. Dezember 2024² <i>beschliesst:</i></p>	001	<p><u>AS ...</u> Verordnung über die Umsetzung von § <u>49 b</u> Planungs- und Baugesetz (UmV § <u>49 b</u> PBG) vom ...</p> <p><i>Der Gemeinderat,</i> gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom <u>14. Juli 2022</u>², <i>beschliesst:</i></p>
		002	

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 4004 vom 18. Dezember 2024.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. **708** vom **14. Juli 2022**.

	I. Allgemeine Bestimmungen	003		I. Allgemeine Bestimmungen
Gegenstand	Art. 1 ¹ Diese Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 b Planungs- und Baugesetz (PBG) ³ : a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner und Vermieterinnen und Vermieter; b. die Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben; c. die Kontrolle.	004	Gegenstand	Art. 1 ¹ Diese Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49 b Planungs- und Baugesetz (PBG) ³ : a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Vermieterinnen und Vermieter; b. die <u>Vorgaben zu Investitionskosten</u> und <u>Mietzinsen</u> ; c. die Kontrolle.
	² Sie ergänzt die Bestimmungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) ⁴ .	005		² Sie ergänzt die Bestimmungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) ⁴ .
		006		
Geltungsbereich	Art. 2 Diese Verordnung gilt, wo preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG ⁵ vorgesehen ist und keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind.	007	Geltungsbereich	Art. 2 Diese Verordnung gilt, wo preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49 b PBG ⁵ vorgesehen ist und keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind.
		008		
	II. Anforderungen	009		II. Anforderungen
	A. Bewohnerinnen und Bewohner	010		A. Bewohnerinnen und Bewohner
Wohnsitzverpflichtung	Art. 3 ¹ Die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum erfüllen während der gesamten Mietdauer folgende Anforderungen:	011	Wohnsitzverpflichtung	Art. 3 ¹ <u>Bewohnerinnen</u> und Bewohner von <u>preisgünstigen Wohnungen</u> erfüllen während der gesamten Mietdauer folgende Anforderungen:

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

	<p>a. Sie haben ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich.</p> <p>b. Sie nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen Wohnsitz.</p> <p>c. Sie sind behördlich angemeldet.</p>			<p>a. Sie haben ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich.</p> <p>b. Sie nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen Wohnsitz.</p> <p>c. Sie sind behördlich angemeldet.</p>
	<p>² Ausgenommen von den Wohnsitzpflichten gemäss Abs. 1 sind Personen in Ausbildung, die als Wochen-aufenthalterin oder Wochen-aufenthalter angemeldet sind.</p>	012		<p>² Ausgenommen von <u>der Wohnsitzverpflichtung</u> gemäss Abs. 1 sind Personen in Ausbildung, die als Wochen-aufenthalterin oder Wochen-aufenthalter angemeldet sind.</p>
	<p>³ Die Ausnahmeregelung gemäss Abs. 2 kann während maximal sechs Jahren beansprucht werden.</p>	013		<p>³ Die Ausnahmeregelung gemäss Abs. 2 kann während <u>höchstens</u> sechs Jahren beansprucht werden.</p>
		014		
Mindestbelegung	<p>Art. 4 ¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.</p>	015	Mindestbelegung	<p>Art. 4 ¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.</p>
	<p>² Der Stadtrat legt Voraussetzungen fest, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Der Stadtrat richtet sich dabei nach dem städtischen Vermietungsreglement.</p>	016		<p>² Der Stadtrat legt Voraussetzungen fest, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben; <u>er</u> richtet sich dabei nach <u>dem Mietreglement</u>⁶.</p>
		017		

⁶ vom 6. März 2019, AS 846.101.

Einkommenslimite a. Grundsatz	Art. 5 ¹ Für Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen gilt eine Einkommenslimite.	018	Einkommenslimite	Art. 5 ¹ <u>Das massgebende Haushaltseinkommen der</u> Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen <u>entspricht bei</u> Mietbeginn <u>höchstens dem Vierfachen des jährlichen Bruttomietzinses.</u>
	² Das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber soll bei Mietbeginn das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.	019		[siehe Zeile 018]
	³ Massgebend ist das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das Fr. 200 000.– überschreitet, wird hinzugerechnet.	020		² <u>Es wird wie folgt berechnet:</u> a. <u>die steuerbaren</u> Einkommen <u>aller Bewohnerinnen und Bewohner des</u> Haushalts; b. <u>zuzüglich eines Zehntels der Summe der</u> steuerbaren <u>Vermögen aller Bewohnerinnen und Bewohner des Haushalts, die</u> 200 000 <u>Franken übersteigt.</u>
		021		
	B. Vermieterinnen und Vermieter	022		B. Vermieterinnen und Vermieter
Pflichten und Obliegenheiten a. allgemeine Verpflichtung	Art. 6 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben dieser Verordnung zu vermieten.	023	<u>Vermietung</u>	Art. 6 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben dieser Verordnung zu vermieten.
	² Die Verpflichtung wird Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.	024		² Die Verpflichtung wird <u>im</u> Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.
	³ Der Stadtrat regelt das Verfahren.	025		³ Der Stadtrat regelt das Verfahren.
		026		
b. Mietverträge	Art. 7 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rah-	027	<u>Mietverträge</u>	Art. 7 ¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rah-

	men ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4–6.			men ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 3–5 .
	<p>² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere:</p> <p>a. die Pflichten zur Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 4–6;</p> <p>b. die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 11;</p> <p>c. die Information über die Kontrollen der dafür zuständigen Stellen gemäss Art. 12–14.</p>	028		<p>² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere:</p> <p>a. die Pflichten zur Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 3–5;</p> <p>b. die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 8;</p> <p>c. die Information über die Kontrollen <u>der zuständigen Stelle</u> gemäss Art. 9–11.</p>
		029		
Auflösung Mietverhältnis	Art. 8 ¹ Vermieterinnen und Vermieter kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnerinnen und Bewohnern, wenn eine Anforderung gemäss dieser Verordnung nicht eingehalten ist.	030	Kündigung Mietverhältnis	Art. 8 ¹ Vermieterinnen und Vermieter kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnerinnen und Bewohnern, wenn eine Anforderung gemäss dieser Verordnung nicht eingehalten ist.
	<p>² Die Kündigung erfolgt bei Verletzungen:</p> <p>a. der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;</p> <p>b. der Mindestbelegung frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.</p>	031		<p>² Die Kündigung erfolgt bei <u>Verletzung</u>:</p> <p>a. der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;</p> <p>b. der Mindestbelegung frühestens nach einem Jahr und spätestens innert drei Jahren nach Kenntnis.</p>
		032		
	C. Kontrolle	033		C. Kontrolle
Durchführung	Art. 9 ¹ Der Stadtrat sorgt für die Prüfung der Einhaltung:	034	Durchführung	Art. 9 ¹ Der Stadtrat sorgt für die <u>Kontrolle</u> der Einhaltung:
	a. der Vorgaben zum Wohnsitz;			a. der <u>Wohnsitzverpflichtung</u> ;

	b. der Mindestbelegung; c. der Einkommenslimite.			b. der Mindestbelegung; c. der Einkommenslimite.
	² Die Kontrolle obliegt der vom Stadtrat bezeichneten Stelle (Kontrollstelle).	035		² <u>Er bezeichnet die dafür zuständige Stelle</u> (Kontrollstelle).
	³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen alle zwei Jahre durchgeführt.	036		³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen alle zwei Jahre durchgeführt.
		037		
Herausgabe von Unterlagen	Art. 10 Die Kontrollstelle erhält von den Vermieterinnen und Vermietern alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.	038	Herausgabe von Unterlagen	Art. 10 Die Kontrollstelle erhält von den Vermieterinnen und Vermietern alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.
		039		
Abrufverfahren	Art. 11 Die Kontrollstelle greift auf die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Personendaten im Abrufverfahren gemäss Datenschutzverordnung ⁶ und OMEGA-Reglement ⁷ zu.	040	Abrufverfahren	Art. 11 Die Kontrollstelle greift auf die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Personendaten im Abrufverfahren gemäss Datenschutzverordnung ⁷ und OMEGA-Reglement ⁸ zu.
		041		
	III. Investitionskosten und Mietzinse	042		III. Investitionskosten und Mietzinse
Höchstwerte	Art. 12 ¹ Die zulässigen Höchstwerte von Investitionskosten und von Mietzinsen werden gemäss PWV ⁸ berechnet.	043	Höchstwerte	Art. 12 ¹ Die zulässigen Höchstwerte von Investitionskosten und von Mietzinsen werden gemäss PWV ⁹ berechnet.
	² Eine Erhöhung der Investitionskosten gemäss § 4	044		² Eine Erhöhung der Investitionskosten gemäss § 4

⁶ vom 25. Mai 2011, AS 236.100.

⁷ vom 13. Januar 2016, AS 236.500.

⁸ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

⁷ vom 25. Mai 2011, AS 236.100.

⁸ vom 13. Januar 2016, AS 236.500.

⁹ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

	Abs. 4 PWV wird geprüft, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ein Gesuch stellen.			Abs. 4 PWV wird geprüft, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ein Gesuch stellen.
	³ Das Gesuch enthält einen provisorischen Investitionskostennachweis und einen provisorischen Mietzinsnachweis.	045		³ Das Gesuch enthält die Nachweise: a. der provisorischen Investitionskosten; und b. der provisorischen Mietzinse.
		046		
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.	047	Prüfung a. Nachweise	Art. 13 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer reichen mit dem Baugesuch ein: a. die Nachweise der provisorischen Investitionskosten; und b. die Berechnung der provisorischen Mietzinse.
	² Sie können vor Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Stelle ein Gesuch um eine informelle Prüfung stellen.	048		² Sie können vor Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Stelle ein Gesuch um eine informelle Prüfung stellen.
		049		
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.	050	b. Mietzinse	Art. 14 ¹ Eigentümerinnen und Eigentümer oder Vermieterinnen und Vermieter reichen der Kontrollstelle frühzeitig die Anfangsmietzinse und die Mietzinsanpassungen zur Genehmigung ein.
	² Die Einreichung erfolgt unter Beilage der Mietzinsberechnung oder -neuberechnung.	051		² Der Einreichung liegt die Berechnung oder Neuberechnung der Mietzinse bei.
		052		
c. Herausgabe von Unterlagen	Art. 15 Die zuständigen Stellen können folgende Unterlagen herausverlangen:	053	c. Herausgabe von Unterlagen	Art. 15 Die Kontrollstelle kann folgende Unterlagen herausverlangen:

	<ul style="list-style-type: none"> a. Mietzinsspiegel; b. Kostenvoranschläge, Bauabrechnungen; c. Policen der Gebäudeversicherung; d. weitere sachdienliche Unterlagen. 			<ul style="list-style-type: none"> a. Mietzinsspiegel; b. Kostenvoranschläge; <u>c.</u> Bauabrechnungen; <u>d.</u> Policen der Gebäudeversicherung; <u>e.</u> weitere sachdienliche Unterlagen.
		054		
Einsprachen	Art. 16 ¹ Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinsanpassungen bei der zuständigen Stelle Einsprache gemäss § 12 PWV ⁹ erheben.	055	Einsprachen	Art. 16 ¹ Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinsanpassungen bei der zuständigen Stelle Einsprache gemäss § 12 PWV ¹⁰ erheben.
	² Das Verfahren richtet sich nach Art. 10 Mietzinsreglement ¹⁰ .	056		² Das Verfahren richtet sich nach Art. 10 Mietzinsreglement ¹¹ .
		057		
	IV. Schlussbestimmungen	058		IV. Schlussbestimmungen
Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen	Art. 17 Bei subventionierten Wohnungen gehen die städtischen und kantonalen Bestimmungen dieser Verordnung vor: <ul style="list-style-type: none"> a. für die Dauer ihres Bestandes; und b. soweit sie mindestens der in den massgebenden Vorschriften vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen. 	059	Übergangsbestimmungen a. subventionierte Wohnungen	Art. 17 Bei subventionierten Wohnungen gehen die städtischen und kantonalen Bestimmungen dieser Verordnung vor: <ul style="list-style-type: none"> a. für die Dauer <u>der Subventionierung</u>; und b. soweit sie mindestens <u>der vorgeschriebenen</u> Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.
		060		

⁹ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

¹⁰ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

¹⁰ vom 11. Juli 2018, LS 700.8.

¹¹ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

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 PBG ¹¹ 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.	061	b. Belegungs- vorschriften	Art. 18 Die Sanktionen gemäss Art. 8 fallen ausser Betracht, solange: a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49 b Abs. 1 und 2 PBG ¹² 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 vorgeschriebenen Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum entsprechen.
		062		
Inkrafttreten	Art. 19 Der Stadtrat setzt diese Verordnung nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	063	Inkrafttreten	Art. 19 Der Stadtrat setzt diese Verordnung nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
		064		
		065		Zustimmung: Referat: Matthias Renggli (SP), Präsidium; Moritz Bögli (AL), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Roger Meier (FDP), Marcel Tobler (SP) Abwesend: Karin Weyermann (Die Mitte) Für die Redaktionskommission Matthias Renggli (SP), Präsidium Georg Escher, Sekretariat

¹¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹² vom 7. September 1975, LS 700.1.