



Kanton Zürich

# Kantonale Volksabstimmung 28. September 2014

Vorlage  
**Mindestanteil an preisgünstigem  
Wohnraum**





### **Löwe am Kachelofen im Regierungsratssaal des Zürcher Rathauses**

Der Prunkofen wurde 1696 von der Stadt Winterthur für den Rathausneubau gestiftet. Mit der Familie Pfau verfügte Winterthur über eine herausragende Hafnerdynastie, die den Stadtzürcher Hafnern technisch überlegen war. Die farbigen Bildkacheln und die dreihundert über den Ofen verteilten Sinnsprüche haben das Gute Regiment zum Thema. So ist auf einer Kachel zu lesen «SALUS POPULI SUPREMA LEX» (Das Wohl des Volkes ist oberstes Gesetz). Der Löwe schmückt einen der Ofenfüsse.

Quelle: Kantonale Denkmalpflege

# Kurz und bündig

**Vorlage**

## **Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum**

Bei Auf- oder Einzonungen sollen die Gemeinden einen Mindestanteil festlegen können, der für preisgünstige Wohnungen reserviert bleibt. Der Gegenvorschlag des Kantonsrates zu einer Volksinitiative gibt den Gemeinden ein Instrument in die Hand, mit dem sie den Bau zahlbarer Wohnungen fördern können. Diese Kann-Regelung ist besonders in Gebieten mit hoher Nachfrage geeignet, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Weil gegen diese Vorlage das Referendum ergriffen wurde, gelangt sie zur Volksabstimmung.

**Der Kantonsrat  
empfiehlt:**

**Ja**

# Mindestanteil an preis- günstigem Wohnraum

Verfasst vom Regierungsrat

## **Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum»**

Bei der Vorlage handelt es sich um den Gegenvorschlag des Kantonsrates zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum», die am 24. Juni 2011 eingereicht worden war. Der Regierungsrat lehnte die Volksinitiative am 21. März 2012 ab. Auf Antrag einer Minderheit der vorberatenden Kommission für Planung und Bau (KPB) wies der Kantonsrat am 18. Februar 2013 die Vorlage zur Ausarbeitung eines Gegenvorschlags an die KPB zurück. Der in der Folge entstandene Gegenvorschlag der KPB fand am 28. Oktober 2013 im Kantonsrat eine Mehrheit (88:84 Stimmen). Gestützt auf diesen Gegenvorschlag wurde die Initiative zurückgezogen. Weil gegen den Gegenvorschlag das Kantonsratsreferendum ergriffen worden ist, muss über die Gesetzesänderung abgestimmt werden.

**Mit der Vorlage «Festlegung Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum» sollen der Handlungsspielraum der Gemeinden bei der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erweitert und die dazu erforderliche Rechtsgrundlage geschaffen werden. Eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) soll es den Gemeinden ermöglichen, in einem bestimmten Bereich Anteile für preisgünstigen Wohnraum vorzuschreiben, wenn gleichzeitig die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten verbessert werden.**

Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Zuständigkeit mit den Instrumenten der Nutzungsplanung die bauliche Ausnutzung in den Bauzonen bestimmen. So kann mit den Vorschriften für einen Bauzonentyp, mittels Sonderbauvorschriften oder mit Gestaltungsplänen die Ausnutzung erhöht werden. Hier setzt die vorgeschlagene Änderung mit einem neuen § 49b PBG an. Gleichzeitig mit einer Ausnutzungserhöhung in Wohnzonen kann die Gemeinde vorschreiben, dass für die ganze Zone, lediglich gebietsweise oder auch nur für einzelne Geschosse ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt wird (Absatz 1). Die neue Bestimmung enthält sodann Vorgaben, wie die höchstzulässigen Mietzinse für den preisgünstigen Wohnraum zu berechnen sind, und verlangt, dass die Mietzinse dauerhaft zu sichern sind. Der Regierungsrat erhält den Auftrag, die Einzelheiten dazu in der Verordnung zu regeln (Absatz 2). Legt eine Gemeinde Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum fest, muss sie auch Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume erlassen (Absatz 3). Sogenannte Belegungsvorschriften sollen sicherstellen, dass der preisgünstige Wohnraum auch der vorgesehenen Zielgruppe zur Verfügung steht.



### Preisgünstiger Wohnraum – ein sozialpolitisch wichtiges Anliegen

Die inzwischen zurückgezogene Volksinitiative griff ein aktuelles sozialpolitisches Thema auf. Zahlreiche politische Vorstösse auf kantonaler und kommunaler Ebene mit vergleichbaren Zielsetzungen machen das deutlich. Vor allem in städtischen Gebieten ist die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt teilweise angespannt. Als Ursachen werden die zunehmenden Wohnflächenansprüche, sinkende Haushaltsgrössen, ein starker Trend zum städtischen Wohnen sowie die inländische und grenzüberschreitende Zuwanderung genannt. Davon betroffen ist vor allem das untere bis mittlere Preissegment.

Die Volksinitiative ging der Mehrheit des Kantonsrates zu weit, der Gegenvorschlag, über den wir abstimmen, wurde dagegen unterstützt. Er trägt der Forderung nach günstigem Wohnraum insofern Rechnung, als er – wie die ursprüngliche Volksinitiative – den Gemeinden ein planungsrechtliches Instrument in die Hand gibt, einen Mindestanteil für preisgünstigen Wohnraum festzulegen. So können die Gemeinden auf ein allenfalls unausgewogenes Wohnungsangebot in ihrem Gebiet gezielt Einfluss nehmen. Der Zeitpunkt dazu ist günstig, weil viele Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen an die neuen raumplanerischen Gegebenheiten werden anpassen müssen. Eigentumsrechtlichen Bedenken, welche die Initiative weckte, wurde dadurch begegnet, dass die Festlegung eines solchen Mindestanteils nur dann erfolgen kann, wenn die Grundeigentümerschaft auch von einer erhöhten Ausnützung profitiert. Die Mietzinsgestaltung wird nicht mehr an die restriktiven Grundsätze der Kostenmiete geknüpft, sondern mit einer eigenen Regelung der höchstzulässigen Mietzinse wird auch die Erzielung einer angemessenen Rendite ermöglicht. Die Pflicht, Belegungsvorschriften zu erlassen, schliesst eine Lücke in der Volksinitiative. Sie stellt sicher, dass nicht Personen mit hohem Einkommen in den Genuss von preisgünstigem Wohnraum kommen. Insgesamt stellt deshalb der Gegenvorschlag den Gemeinden ein ausgewogenes Mittel zur Verfügung, das die Gemeindeautonomie und die Eigentumsgarantie wahrt.



### Parlament

**Der Kantonsrat hat dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» am 28. Oktober 2013 mit 88 zu 84 Stimmen zugestimmt.**

**Der Kantonsrat empfiehlt:**

**Ja**

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

**Stimmen Sie folgender Vorlage zu?**

**Planungs- und Baugesetz (Änderung vom 28. Oktober 2013; Festlegung Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum)**



## **Meinung der Minderheit des Kantonsrates Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates**

Eine Minderheit des Kantonsrates lehnt die neue gesetzliche Bestimmung betreffend «Festlegung Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum» ab.

### **Bürokratie und Ungerechtigkeit statt bewährter Wege**

Die Gesetzesänderung bietet den Bauwilligen nichts Neues an. Schon heute ist es unter den aktuellen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes über Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne sowie unter weiteren Erlassen möglich, attraktive und auch günstige Wohnungen zu erstellen.

Der Kanton Zürich kennt eine bewährte und stark genutzte Wohnbauförderung, dazu kommt der Schutz der Mieterinnen und Mieter durch das Mietrecht. Die angestrebte Gesetzesänderung hingegen führt nur zu mehr Bürokratie durch zusätzliche Regulierungen, zu Ungerechtigkeiten und letztlich zu Unsicherheiten: Wie sollen die tieferen Mietzinse in der Praxis dauerhaft gesichert werden? Wie stellt man sich die Regelungen der Gemeinden zur eingeforderten angemessenen Belegung der Wohnräume vor? Wer bestimmt mit Vorschriften und laufenden Kontrollen, wer in den vergünstigten Wohnungen leben darf? Anstatt neue Regeln aufzustellen, soll die Nutzung der bewährten Regelungen gefördert werden.

### **Verletzung der Eigentumsgarantie**

Bei Annahme der Gesetzesänderung können die Gemeinden durch die Erhöhung von Ausnutzungsmöglichkeiten bei Bauzonen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen. Damit wird staatlich festgelegt, wie viel Rendite die Grundeigentümer erzielen dürfen. Die Festlegung solcher Renditequoten ist ein Eingriff in die Eigentümerrechte und stellt damit eine Verletzung der Eigentumsgarantie dar.

### **Umgehung des Marktes wirkt kontraproduktiv**

Der Gegenvorschlag ermöglicht den Gemeinden, für gewisse Zonen die Kostenmiete einzuführen. Diese staatlich verordneten vergünstigten Mieten führen nicht zu mehr preisgünstigem Wohnraum, sondern – im Gegenteil – verschärfen die Wohnraumproblematik. Die Marktmechanismen werden ausgehebelt, die Trennung zwischen marktbestimmten und vergünstigten Mieten wird verstärkt und die herabgesetzte Renditeerwartung führt zum Rückzug von Investoren und zur Anhebung der Mieten im freien Marktsegment. Der Kanton Genf beispielsweise hat mit starken Regulierungsmassnahmen in den Wohnungsmarkt eingegriffen. In den betroffenen Bauzonen wurde kaum mehr investiert. Dieses Vorgehen ist längerfristig kontraproduktiv und kein probates Mittel zu Bekämpfung der Wohnungsnot.



## Planungs- und Baugesetz (PBG)

(Änderung vom 28. Oktober 2013; Festlegung Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum)

Vorlage

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 4. Juni 2013,

beschliesst:

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

Marginalie zu § 49a:

2. Ausnützung, Bau- und Nutzweise

§ 49 b. <sup>1</sup> Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. <sup>3. Preisgünstiger Wohnraum</sup>

<sup>2</sup> Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

<sup>3</sup> Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

§ 359. <sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen, insbesondere über lit. a–n unverändert. <sup>Verordnungen</sup>

o. den preisgünstigen Wohnraum.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die in lit. d, e, k, m, n und o genannten Sachverhalte bedürfen der Genehmigung durch den Kantonsrat.

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Bruno Walliser

Die Sekretärin:

Barbara Bussmann

# Informationen zur Abstimmung online



Das Statistische Amt informiert am Abstimmungssonntag ab 12 Uhr laufend über die Ergebnisse der Auszählung auf kommunaler und kantonaler Ebene. Bis zum Vorliegen des Schlussresultats veröffentlicht es zudem halbstündlich aktualisierte Hochrechnungen. [www.statistik.zh.ch/abstimmung](http://www.statistik.zh.ch/abstimmung)

Wer am Abstimmungssonntag unterwegs ist, kann den kostenlosen SMS-Dienst abonnieren und erhält dann im Verlauf des Nachmittags die Abstimmungsergebnisse auf das Mobiltelefon übermittelt. [www.statistik.zh.ch/sms](http://www.statistik.zh.ch/sms)

In der Woche nach dem Urnengang veröffentlicht das Statistische Amt ausserdem eine detaillierte Abstimmungsanalyse. [www.statistik.zh.ch/politik](http://www.statistik.zh.ch/politik)



Zusammenfassungen zur aktuellen Abstimmungsvorlage finden Sie im Vorfeld auf der Facebook-Seite des Kantons Zürich. Am Abstimmungssonntag werden dort die Resultate publiziert. [www.facebook.com/kantonzuerich](http://www.facebook.com/kantonzuerich)



Der Twitter-Kanal des Kantons Zürich vermeldet ebenfalls die Abstimmungsergebnisse. [www.twitter.com/kantonzuerich](http://www.twitter.com/kantonzuerich)

## Impressum

Abstimmungszeitung  
des Kantons Zürich  
für die kantonale  
Volksabstimmung vom  
28. September 2014

## Herausgeber

Regierungsrat  
des Kantons Zürich

## Redaktion

Staatskanzlei  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

## Auflage

900 000 Exemplare

## Internet

[www.zh.ch](http://www.zh.ch)  
[www.sk.zh.ch/abstimmungszeitung](http://www.sk.zh.ch/abstimmungszeitung)  
[www.wahlen.zh.ch/abstimmungen](http://www.wahlen.zh.ch/abstimmungen)

Bei Fragen zum Versand der  
Abstimmungsunterlagen wenden  
Sie sich bitte an Ihre Gemeinde.