

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. September 2024

965. Kantonale Volksinitiativen «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» und «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»; Koordination, rechtsetzungstechnische Bereinigung

1. Koordinationsbedarf

Am 2. März 2023 und am 2. Februar 2024 wurden die beiden kantonalen Volksinitiativen «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» (ABl 2022-09-09) und «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» (ABl 2023-08-18) eingereicht. Die Initiativen sind zustande gekommen (ABl 2023-03-24 und ABl 2024-02-23).

Beide Initiativen sind als ausgearbeitete Entwürfe eingereicht worden und betreffen Ergänzungen des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (LS 841). Da sich die in das Gesetz einzufügenden Bestimmungen teilweise überschneiden – beide Initiativen wollen die §§ 14b, 14c und 14d neu in das Gesetz einfügen –, käme es bei einer Annahme beider Initiativen zu rechtsetzungstechnischen Unklarheiten hinsichtlich der systematischen Einordnung der Bestimmungen.

2. Rechtsetzungstechnische Bereinigung der Vorlagen

Da weder aus der Begründung der Initiativen noch aus dem angestrebten Ziel ersichtlich ist, dass eine Überlagerung der genannten Bestimmungen beabsichtigt ist, sind die Initiativen im Verfahren der rechtsetzungstechnischen Bereinigung nach § 129 des Gesetzes über die politischen Rechte vom 1. September 2003 (LS 161) aufeinander abzustimmen. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung kann der Regierungsrat die rechtsetzungstechnische Bereinigung des Initiativtextes beschliessen, sofern die Mehrheit der Mitglieder des Initiativkomitees den Änderungen zustimmt.

Werden in der Volksabstimmung beide Initiativen angenommen, werden die §§ 14b - 14f der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» wie im Initiativtext vorgesehen unter dem Titel «Kommunales Vorkaufsrecht» in das Gesetz eingefügt. Die §§ 14a-14c der Wohnschutz-Initiative würden im Anschluss an diese Bestimmungen unter der Obermarginalie «Kommunale Wohnschutzmassnahmen» als §§ 14g-14i in das Gesetz eingefügt.

Auch für den Fall, dass nur die Wohnschutz-Initiative, nicht aber die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» angenommen würde, ist der Rechtstext der Wohnschutz-Initiative in systematischer Hinsicht geringfügig zu bereinigen, indem die Ergänzung «Wohnschutzmassnahmen» nicht nur als Teil des Abschnittstitels V, sondern auch als Obermarginalie eingefügt wird.

Mit Schreiben vom 15. Juli 2024 hat die Volkswirtschaftsdirektion die Mitglieder des Initiativkomitees der Wohnschutz-Initiative über den Koordinationsbedarf informiert und ihnen die erwähnten Bereinigungsvorschläge unterbreitet. Mit Schreiben vom 5. September 2024 stimmten 11 von 14 Mitgliedern des Initiativkomitees den Bereinigungen zu.

Beim vorliegenden Beschluss handelt es sich um eine erstinstanzliche Handlung des Regierungsrates, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger im Zusammenhang mit einer Volksabstimmung betrifft, weshalb dagegen Einsprache im Sinne von § 10d Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, LS 175.2) erhoben werden kann. Die Beschwerde an das Verwaltungsgericht ist unzulässig (§ 44 Abs. 1 lit. a VRG).

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Wortlaut der am 2. Februar 2024 eingereichten Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» wird rechtsetzungstechnisch bereinigt und lautet neu wie folgt:

«Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

Kommunale Wohnschutzmassnahmen

a. im Allgemeinen

- § 14 a. ¹ Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, insbesondere
- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen sowie Zweckänderungen,
 - b. Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.

² Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden. Die Auflagen sind zeitlich zu beschränken.

³ Die Anwendung der Vorschriften und Auflagen zum Wohnschutz ist an das Vorliegen eines Wohnungsmangels auf dem Gemeindegebiet (Leerwohnungsbestand von weniger als 1,5%) zu knüpfen.

⁴ Die Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass. Die Wohnschutzmassnahmen gelten nicht für Wohnbauträger, die der Gemeinnützigkeit und dem Prinzip kostendeckender Mieten ohne Gewinnabsichten verpflichtet sind.

b. Verfahren

§ 14 b. ¹ Bei Bauvorhaben in Gemeinden, die Massnahmen zum Wohnschutz erlassen haben, wird die Anwendbarkeit der Vorschriften zum Wohnschutz öffentlich bekannt gemacht.

² Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum stellt das Grundbuchamt der Bewilligungsbehörde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundausweis zu. Es sistiert das Eintragungsverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides.

³ Die Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse sind im Grundbuch als Anmerkung gemäss Art. 962 ZGB einzutragen.

c. Rechtsschutz

§ 14 c. ¹ Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Die Rechtsmittelinstanzen überprüfen die Angemessenheit der Auflagen zur Begrenzung der Mietpreise.

² Zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat, insbesondere

- a. Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides ist,
- b. gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Mieterschutz widmen.

³ Die Berechtigung zum Rekurs und zur Beschwerde ist vom Fortbestand des Mietverhältnisses unabhängig.

§ 14 a wird zu § 14 d.

§ 15. ¹ Mit Busse bis zu 50 000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich lit. a–c unverändert.

d. gegen Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verstösst.

² Bei Verstössen gemäss lit. d kann bei Gewinnsucht auf Busse in unbeschränkter Höhe erkannt werden.

³ Bei Verstössen gegen Vorschriften zum Wohnschutz ist der rechtmässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wieder herzustellen.

Wird sowohl die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» als auch die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» angenommen, lauten die Änderungen des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wie folgt:

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

Kommunale Wohnschutzmassnahmen

a. im Allgemeinen

§ 14 g. ¹ Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, insbesondere

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen sowie Zweckänderungen,
- b. Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.

² Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden. Die Auflagen sind zeitlich zu beschränken.

³ Die Anwendung der Vorschriften und Auflagen zum Wohnschutz ist an das Vorliegen eines Wohnungsmangels auf dem Gemeindegebiet (Leerwohnungsbestand von weniger als 1,5%) zu knüpfen.

⁴ Die Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass. Die Wohnschutzmassnahmen gelten nicht für Wohnbauträger, die der Gemeinnützigkeit und dem Prinzip kostendeckender Mieten ohne Gewinnabsichten verpflichtet sind.

b. Verfahren

§ 14 h. ¹ Bei Bauvorhaben in Gemeinden, die Massnahmen zum Wohnschutz erlassen haben, wird die Anwendbarkeit der Vorschriften zum Wohnschutz öffentlich bekannt gemacht.

² Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum stellt das Grundbuchamt der Bewilligungsbehörde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundausweis zu. Es sistiert das Eintragungsverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides.

³ Die Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse sind im Grundbuch als Anmerkung gemäss Art. 962 ZGB einzutragen.

c. Rechtsschutz

§ 14 i. ¹ Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Die Rechtsmittelinstanzen überprüfen die Angemessenheit der Auflagen zur Begrenzung der Mietpreise.

² Zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat, insbesondere

- a. Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides ist,
- b. gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Mieterschutz widmen.

³ Die Berechtigung zum Rekurs und zur Beschwerde ist vom Fortbestand des Mietverhältnisses unabhängig.

§ 15. ¹ Mit Busse bis zu 50 000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich Lit. a–c unverändert.

d. gegen Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verstösst.

² Bei Verstössen gemäss lit. d kann bei Gewinnsucht auf Busse in unbeschränkter Höhe erkannt werden.

³ Bei Verstössen gegen Vorschriften zum Wohnschutz ist der rechtmässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wieder herzustellen.»

II. Gegen diesen Beschluss kann innert fünf Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Regierungsrat Einsprache erhoben werden. Die Einspracheschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt.

IV. Mitteilung an das Initiativkomitee der Wohnschutz-Initiative, c/o Mieterinnen- und Mieterverband Zürich, Tellstrasse 31, Postfach 1817, 8021 Zürich, sowie an die Volkswirtschaftsdirektion und die Staatskanzlei.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli