



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Juni 2021

Motion der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen betreffend Errichtung eines kommunalen Wohnraumfonds zur Förderung des Kaufs von Bauland und Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger, Antrag auf zweite Fristerstreckung

Am 12. April 2017 reichten die SP-, Grüne- und AL-Fraktionen folgende Motion, GR Nr. 2017/104, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung mit folgendem Inhalt vorzulegen:

1. Die Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 26. April 1970 wird wie folgt ergänzt:
 1. Die Stadt Zürich führt einen kommunalen Wohnraumfonds gemäss Art 14a des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung.
 2. Der Fonds fördert den Kauf von Bauland und Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger mit zinsgünstigen oder unverzinslichen Darlehen und Abschreibungsbeiträgen.
 3. Der Stadtrat entscheidet nach Massgabe der finanziellen Mittel über die Ausrichtung von Beiträgen aus dem Fonds und deren Höhe im Einzelfall.
 4. Dem Fonds werden jährlich Beiträge von mindestens 10 Millionen Franken zugewiesen.
 5. Eine solche Zuweisung entfällt in Jahren, in denen die Rechnung der Stadt Zürich einen Bilanzfehlbetrag ausweist.
 6. Der Gemeinderat erlässt ein Ausführungsreglement.
2. Der Wohnraumfonds wird mit 50 Millionen Franken dotiert.

Begründung

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung gibt den Gemeinden die Möglichkeit, kommunale Wohnraumfonds zu führen. Die Stadt verfolgt das Ziel, dass sich bis 2050 ein Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die Wohnbauträger Bauland und Liegenschaften kaufen können. Mit einem Wohnraumfonds, aus dem der Stadtrat Darlehen und Abschreibungsbeiträge für den Kauf von Bauland und Liegenschaften vergibt, kann dies gefördert werden. Rückzahlungen und Zinsen aus Darlehen fliessen in den Fonds zurück (Art. 14a Abs. 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung).

Mit der Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens hat die Stadt Zürich in der Rechnung 2016 einen Bilanzgewinn von rund 53 Millionen Franken verbuchen können. 50 Millionen dieses Bilanzgewinns sollen dem Wohnraumfonds zugewiesen werden. Ausserdem sollen dem Fonds jährlich mit dem Budget mindestens 10 Millionen Franken zugewiesen werden. Die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer und die Buchgewinne der Rechenkreise der Liegenschaftsverwaltung sollen bei der Festsetzung dieses Betrags berücksichtigt werden. Der Gemeinderat kann dem Fonds weitere Mittel zuweisen. Zu denken ist dabei namentlich an Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften.

Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zwei Jahren nach der Überweisung den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Gestützt auf Art. 92 Abs. 2 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.110) ersucht der Stadtrat den Gemeinderat die um zwölf Monate bis zum 6. Juni 2021 erstreckte Bearbeitungsfrist zur vorliegenden Motion um weitere sechs Monate, d. h. bis 6. Dezember 2021 zu erstrecken.

Wie in der GR-Weisung Nr. 2017/104 vom 10. Juni 2020 zur ersten Fristerstreckung ausführlich dargelegt ist die Schaffung eines städtischen Wohnraumfonds von hoher Komplexität. Zwischenzeitlich konnten zu den zentralen Fragenstellungen vertiefte Abklärungen getroffen werden. Im Anschluss an zahlreiche verwaltungsinterne Abklärungen und Besprechungen unter Miteinbezug verschiedener Organisationseinheiten haben auch mehrere Sitzungen mit dem Gemeindeamt des Kantons Zürich stattgefunden, um die sich aus den

neuen finanzrechtlichen Grundlagen (HRM2) ergebenden Rahmenbedingungen für die Errichtung und den langfristigen Betrieb eines oder mehrerer kommunaler Wohnraumfonds für die Stadt genauer zu bestimmen. Dabei waren und sind auch die Möglichkeiten zu klären, inwieweit die Stadt als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus selber Beiträge aus dem Wohnraumfonds beanspruchen und mit vergleichbarer Wirkung wie die unter HRM1 noch möglichen Abschreibungsbeiträge nutzen kann. Diese Abklärungen sind weit fortgeschritten und haben erste positive Zwischenresultate ergeben, sind aber noch nicht abgeschlossen. Definitive Antworten können erst erwartet werden, wenn die möglichen Fallkonstellationen und weiteren Einzelheiten anhand eines ersten groben Regelungsentwurfs (Entwurf eines Gemeindeerlasses in Form einer Verordnung des Gemeinderats über den kommunalen Wohnraumfonds) abschliessend erörtert werden können. Diese Arbeiten wurden aufgenommen, sind aber zeitintensiv und mit vielen vernetzten Fragestellungen verbunden, die ein schrittweises Vorgehen gebieten. Betreffend der Einbettung in das bestehende Wohnbauförderungsinstrumentarium (Wohnbauaktionen, Baurechte u. a.) sind weitere vertiefte Abklärungen notwendig.

Mit der konkreten Errichtung eines kommunalen Wohnraumfonds im Sinne von § 14a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841) wird im Kanton Zürich «Neuland» betreten. Bis heute wurde kein solcher Fonds auf kommunaler Stufe errichtet. Entsprechend kann weder auf die Erfahrung anderer Gemeinden, noch auf die Praxiserfahrung kantonaler Stellen zurückgegriffen werden. Die anspruchsvollen Arbeiten wurden zudem durch die Corona-Situation erschwert. Zum einen erforderten Meetings einen höheren Vor- und Nachbearbeitungsaufwand, zum anderen waren massgeblich am Projekt beteiligte Kadermitarbeitende seitens Liegenschaften Stadt Zürich aufgrund ihrer Mitarbeit bei der Bewältigung der speziellen Situation für die Gewerbetreibenden der Stadt sehr stark beansprucht. Anderweitige hohe Belastungen haben überdies dazu geführt, dass weitere involvierte Fachpersonen aus dem Departementssekretariat und der Finanzverwaltung nur in geringerem Ausmass als vorgesehen an der Ausarbeitung der Vorlage mitwirken konnten.

Sind die Erlassentwürfe soweit gediehen, dass die Rücksprachen mit den kantonalen Stellen abgeschlossen werden können, sind die entwickelten Umsetzungsmassnahmen auch noch den interessierten externen Beteiligten (insbesondere potenziell Begünstigte) vorzustellen, um deren Einschätzung und speziellen Bedürfnisse miteinbeziehen zu können.

Zur Erledigung der noch ausstehenden Arbeiten ist eine Fristerstreckung bis anfangs Dezember 2021 notwendig.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 6. Juni 2018 überwiesenen Motion, GR Nr. 2017/104 der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen vom 12. April 2017 betreffend Errichtung eines kommunalen Wohnraumfonds zur Förderung des Kaufs von Bauland und Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger, wird um weitere sechs Monate bis zum 6. Dezember 2021 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti