

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

18.05.2005

Weisung 349

698.

Wohnraumkredite 2005, Kredit von 30 Mio. Franken für die Wohnbauaktion 2005

A. Förderung des gemeinnützigen Mietwohnungsbaues

1. Zweck der Weisung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 wurde letztmals ein Wohnbaukredit für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Umfange von 10 Mio. Franken verabschiedet (Wohnbauaktion 2002). Diese Mittel sind erschöpft oder für neue Projekte reserviert. Daher soll ein neuer Rahmenkredit bewilligt werden. Die Wohnbauförderung beim Bund ist im Moment sistiert, wogegen der Kantonsrat mit Beschluss vom 7. Juni 2004 ein neues Wohnbauförderungsgesetz verabschiedete (noch nicht in Kraft) und damit seinen Willen, sich bei der Wohnbauförderung weiterhin engagieren zu wollen, bekräftigte. Da der Kanton jedoch seine Leistungen nach wie vor von gleichwertigen Leistungen der Gemeinden abhängig macht, ist es wichtig, dass die Stadt genügend Mittel zur Verfügung stellt, und damit einen Beitrag zur nahtlosen Weiterführung der vom Kanton mitgetragenen Wohnbauförderung leistet.

Der dem Gemeinderat beantragte Kredit in der Höhe von 30 Mio. Franken soll in zwei Teile aufgeteilt werden: 25 Mio. Franken sollen - wie schon der vormalige Kredit - für die Ausrichtung von unverzinslichen Darlehen zur Verfügung stehen, und zwar sowohl für Neubauprojekte, als auch für die immer wichtiger werdenden Umbauvorhaben und Ersatzneubauten der gemeinnützigen Wohnbauträger und auch der städtischen Liegenschaftenverwaltung. Zusätzlich sollen erstmals 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung zur Verfügung gestellt werden.

Mit den vorgeschlagenen Massnahmen bzw. der Gesamtvorlage Wohnbauaktion 2005 wird der abgeänderten Motion der SP-Fraktion Wohnbauaktion, Rahmenkredit (GR 2002/492, an den Stadtrat überwiesen mit GRB vom 9. März 2005), vollumfänglich entsprochen. Sie kann daher als erfüllt abgeschrieben werden. Dem ebenfalls am 9. März 2005 überwiesenen Postulat Josef Köppli und 9 Mitunterzeichnende, betreffend gemeinnütziger Wohnungsbau, Schaffung eines Fonds de roulement (GR Nr. 2002/496), kann hingegen aus rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden. Demzufolge ist der Vorstoss mit dieser Vorlage, welche Teil des Gesamtpaketes „Wohnraumkredite 2005“ mit insgesamt vier Weisungen und einer Kreditsumme von 115 Mio. Franken ist, als erledigt abzuschreiben.

2. Unterstützungsleistungen der Wohnbauaktion

Mit den Mitteln der Wohnbauaktion wird in Form von zinslosen Darlehen und so genannten Abschreibungsbeiträgen eine finanzielle Unterstützung dergestalt gewährt, dass mit der daraus resultierenden Senkung der Kapitalkosten die Wohnkosten für die betreffenden Mieterinnen und Mieter (einkommensschwache Personen) gezielt gesenkt werden können.

Tabelle 1: Unterstützungsarten

Zinslose, rückzahlungspflichtige Darlehen	An die genossenschaftlichen Wohnbauträger zur Subventionierung der Investitionen und damit zur Verbilligung der Mietzinse, zusammen mit Leistungen von Kanton (nichtverzinsliche rückzahlungspflichtige Darlehen) und Bund (zinslose oder zinsgünstige Darlehen)
Abschreibungsbeiträge	An den kommunalen Wohnungsbau, zusammen mit den in der oberen Tabellenhälfte genannten Leistungen von Bund und Kanton)

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bund seit dem Erlass des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) im Jahre 2003 dieselben Förderinstrumente vorsieht wie Kanton und Stadt Zürich, also zinslose oder zinsgünstige Darlehen. Damit können die Unterstützungsleistungen der drei Ebenen Bund, Kanton und Gemeinde heute besser aufeinander abgestimmt werden, als dies unter dem früheren Wohneigentumsgesetz (WEG) mit dem dort vorgesehenen Zusatzverbilligungsmodell der Fall war.

3. Subventionsauflagen

Die Ausrichtung der Wohnbausubventionen erfolgt unter den in der folgenden Tabelle zusammengefassten Auflagen/Bedingungen gemäss den kantonalen und städtischen Wohnbauförderungserlassen:

Tabelle 2: Subventionsauflagen

- **Allgemeine Subventionsbestimmungen**
- **Vermietungs- und Belegungsvorschriften** (Personenzahl, zulässiges Einkommen und Vermögen) mit Zweckerhaltungskontrolle (sind die Anforderungen nicht eingehalten, wird ein Mehrzins verlangt oder die Kündigung ausgesprochen)
- **Behördliche Festsetzung der höchstzulässigen Mietzinssumme** pro Wohnsiedlung und behördliche Mietzinskontrolle (Höhe und Umlage der Mietzinse)
- **Vorschriften über das Rechnungswesen** (Rechnungsführung, Äufnung von Erneuerungsfonds usw., Vorstandsentschädigungen, Rechnungsprüfung durch Stadt)
- **Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen** im Grundbuch für ausgerichtete Darlehen
- **Vorkaufs- und Heimfallsrecht** bei Baurechten
- **Städtische/r Delegierte/r** in den Vorständen der unterstützten Wohnbauträger

Mit Hilfe der städtischen Unterstützungsleistungen sind seit Beginn der Wohnbauförderung nicht nur viele Wohnbaugenossenschaften gegründet (rund 110), sondern auch eine Vielzahl von Wohnungen für einkommensschwächere Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Behinderte erstellt oder erneuert worden, so dass heute etwas mehr als 24 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugerechnet werden kann.

Nachstehende Übersicht zeigt den aktuellen Bestand gemeinnütziger Wohnobjekte bzw. deren Trägerschaften in der Stadt Zürich:

Tabelle 3: Gemeinnützige Wohnobjekte (Ende 2003):

		Prozent
Baugenossenschaften	36 251	18,07
Städtische Wohnsiedlungen	6 746	3,36
Städtische Stiftungen	3 270	1,63
Private, kirchliche Stiftungen und Vereine (z. B. Dr. Stephan à Porta-Stiftung)	etwa 2 000	1,00
Total gemeinnützige Wohnungen	48 267	24,06
Total der Wohnungen in Zürich	200 596	100,00

4. Subventionierungssätze

Die aktuellen Subventionierungssätze in Prozenten der anrechenbaren Investitionskosten zeigt die nachfolgende Tabelle (Maximalbeträge):

Tabelle 4: Subventionierungssätze für Neubauten/Sanierungen (in Prozent der anrechenbaren Investitionskosten)

	Stadt	Kanton	Bund
	<i>Zinslose Darlehen bzw. Beiträge</i>	<i>Zinslose Darlehen</i>	<i>Zinslose Darlehen</i>
Unterstützungsart			
Anteil an Investitionskosten¹	20 Prozent/ 40 Prozent ²	20 Prozent/ 15 Prozent ³	sistiert

¹ pauschaliert gemäss Wohnbauförderungsverordnung

² 40 Prozent: Neubauten Wohnungen für einkommensschwache Alleinstehende, die der Kanton nicht subventioniert

³ 20 Prozent: Neubauten, 15 Prozent: Sanierungen nach neuem Recht (bisher ebenfalls 20 Prozent)

Dank dieser Leistungen können die Anfangsmietzinse für Haushalte mit niedrigem Einkommen auf ein vernünftiges und tragbares Mass reduziert werden (Reduktion von 20 bis 40 Prozent), was wiederum eine stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt hat. Die übrigen Baukosten belasten die Stadtkasse nicht, sie werden durch die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnbauträger aus eigenen Mitteln bzw. ohne Steuergelder finanziert. Aufgrund der gemeinnützigen Zweckbestimmung sind diese Wohnungen zudem langfristig der Spekulation entzogen. Mit der unterstützten Bautätigkeit wurde gerade in den jüngsten Rezessionsjahren ein wichtiger Beitrag zur Ankurbelung der Bauwirtschaft geleistet, selbstverständlich unter gleichzeitiger Nutzung der günstigen Baupreise. Sodann leistet der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige soziale Funktion, trägt er doch mit seinen Wohnungen unterschiedlicher Preislage in ein und derselben Wohnsiedlung (subventionierte neben nicht subventionierten, so genannte „freitragende“ Wohnungen) zur guten Durchmischung der Wohnbevölkerung bei, und zwar dauerhaft, auch nach Wegfall bzw. Rückzahlung der Subventionen. Auch dann bleiben die Mietzinse dieser Wohnungen durchschnittlich 15 bis 35 Prozent unter denjenigen vergleichbarer Wohnungen im freien Wohnungsmarkt.

Die mit Hilfe der Wohnbauförderung erstellten Wohnbauten besitzen aber nicht nur einen wohnungspolitischen, sondern auch einen sehr hohen städtebaulichen und architektonischen Wert. Gerade die in den 50er Jahren entstandenen familien- und kinderfreundlichen Gartensiedlungen mit ihrem grosszügigen Umfeld prägen in weiten Teilen das Stadtbild und sind heute ein unersetzlicher Bestandteil des Grüninventars.

5. Stand Wohnbauaktionen 1995 und 2002

Tabelle 5: Stand Wohnbauaktion 1995 und 2002

Wohnbauaktion (WBA)	Kredit in Mio. Fr.	Ausbezahlt oder zugesichert/eingeplant	noch zur Verfügung
WBA 1995			
Genossenschaftl. Wohnungsbau	10	9	-
Kommunaler Wohnungsbau ¹	10	11	-
WBA 2002			
Genossenschaftl. Wohnungsbau	10	2	-
Kommunaler Wohnungsbau ¹		8	-

¹ einschliesslich öffentlich-rechtliche Stiftungen der Stadt (alle Zahlen gerundet)

Die Übersicht zeigt, dass sowohl im genossenschaftlichen wie auch im kommunalen Wohnungsbau die Mittel praktisch aufgebraucht sind. Insgesamt konnten mit den erwähnten bereits ausgerichteten Mitteln etwa 500 Wohnungen unterstützt werden. Diese Unterstützungsleistungen im Gesamtumfange von 30 Mio. Franken haben im Übrigen rund ein Fünffaches davon an Bauvolumen mitausgelöst. Sie haben damit zumindest als Nebeneffekt auch eine volkswirtschaftliche und je nach Wirtschaftslage konjunkturpolitische Bedeutung.

B. Wohneigentumsförderung

6. Ausgangslage

Die Stadt Zürich hat bis anhin in langjähriger Praxis ausschliesslich den (gemeinnützigen) Mietwohnungsbau unterstützt. Die Förderung des Wohneigentums stand bis anhin nicht zuletzt deshalb kaum zur Diskussion, weil das Preisniveau der in der Stadt Zürich angebotenen Objekte - von wenigen Ausnahmen abgesehen - die Zugänglichkeit für Personen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und ohne ausreichendes Vermögen zum Vornherein faktisch verunmöglicht. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich daran in absehbarer Zukunft etwas ändern wird. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden beschränkten Mittel erscheint eine Wohneigentumsförderung in Ergänzung zu den bereits bestehenden Förderinstrumenten von Bund, Kanton und privaten Organisationen (Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften) am sinnvollsten. Es lässt sich so mit vergleichsweise wenig Mitteln ein Beitrag zur besseren Zugänglichkeit von Wohneigentum auf Stadtgebiet auch für mittelständische Personen leisten. Es bleibt anzumerken, dass dem bisherigen Wohneigentumsförderungsmodell des Kantons (Investitionsbeiträge) wenig Erfolg beschieden war, weshalb der Kanton im neuen Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung einen Modellwechsel eingeschlagen hat (siehe nachstehend Tabelle 6).

7. Bereits bestehende Förderinstrumente der öffentlichen Hand

Die wesentlichen Elemente der bereits bestehenden, auch in der Stadt Zürich verfügbaren Förderinstrumente der öffentlichen Hand (Bund und Kanton) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 6: Förderinstrumente

Rechtsträger Mittel	Bund*	Kanton Zürich**
Anforderungen An Empfänger	Max. steuerbares Einkommen: Fr. 50 000.-- Max. steuerbares Vermögen: Fr. 144 000.-- Belegungsvorschriften Wohnsitzverpflichtung	Beteiligungen an Bürgschaftsgenossenschaften Übernahme von Bürgschaftsgebühren Max. steuerbares Einkommen: Fr. 80 000.-- Max. steuerbares Vermögen: Fr. 200 000.-- Belegungsvorschriften Wohnsitzverpflichtung
Weitere Bedingungen	Mind. 10 Prozent von Eigentümer aufbringbar Nur selbstgenutztes Wohneigentum	Übernahme der Bürgschaftsgebühren nur, wenn mit der Bürgschaft eine Verbilligung

Tabelle 6: Förderinstrumente

	Kostenlimiten	des Hypothekarzins um mindestens ½ Prozent erwirkt werden kann
	Techn. Anforderungen	Nur für selbstgenutztes Wohneigentum
Höhe, Dauer	Pauschalbeiträge, soll eine „angemessene Verbilligung der Wohnkosten“ ermöglichen 20 Jahre	Gebühren der Bürgschaftsgenossenschaft übernommen für maximal 15 Jahre Der Kanton gibt max. 2 Mio. Franken pro Jahr aus für die Übernahme von Bürgschaftsgebühren

*Wohnraumförderungsgesetz, WFG (SR 842)

** kant. Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841, noch nicht in Kraft)

Zu den Bundesleistungen ist anzufügen, dass der Bund bis Ende 2008 keine neuen Gesuche für Direktdarlehen entgegennimmt. Die entsprechende Sistierung ist Bestandteil des vom Parlament beschlossenen Entlastungsprogrammes 2003.

8. Wohneigentumsförderung der Stadt Zürich

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 9. März 2005 die Motion der SP-Fraktion vom 21. November 2002 (GR Nr. 2002/492) für einen Rahmenkredit von 30 Mio. Franken zur Unterstützung des subventionierten Mietwohnungsbaues auf Antrag der FDP dahingehend abgeändert, dass für den Mietwohnungsbau 25 Mio. Franken und für die Wohneigentumsförderung mindestens 5 Mio. Franken bereit gestellt werden sollen. Dieser mit offensichtlichem Mehr überwiesene parlamentarische Vorstoss ist Ausgangspunkt für die Ergänzung der Wohnbauaktion mit einem Segment für die Wohneigentumsförderung. Stimmt der Gemeinderat dem vorgeschlagenen Modell der Wohnbauaktion 2005 zu, kann die genannte Motion als erledigt abgeschrieben werden.

Wie bereits erwähnt hat sich die Stadt Zürich im Bereich der Wohneigentumsförderung bis in die heutige Zeit noch nie engagiert, sondern diesen Anteil im städtischen Wohnungsbau der privaten Initiative überlassen. Es fehlen deshalb die personellen, räumlichen und organisatorischen Ressourcen für den neuen Aufgabenbereich. Für eine im Sinne des Postulates möglichst zweckgerichtete Verwendung der beschränkten Mittel erscheint eine mittelbar wirksame städtische Wohneigentumsförderung, welche die bereits vorhandenen Strukturen bei Bund und Kanton ergänzt, der einzige sinnvolle Weg. Der Aufbau einer eigenen Administration durch die Stadt Zürich zur Ausrichtung von Direktleistungen (Hypotheken oder Beiträge) kann hingegen für den eher geringen Rahmenkredit von 5 Mio. Franken vernünftigerweise nicht in Frage kommen. Nebst den unmittelbaren Kosten für die Unterstützungsleistungen würde dies zu einem Verwaltungs- und Kontrollaufwand führen, welcher in keinem vernünftigen Verhältnis zum vorgesehenen Kreditrahmen stünde.

Als in Frage kommende Instrumente für eine (ergänzende) städtische Wohneigentumsförderung stehen damit zur Verfügung:

- a) Beteiligungen an Bürgschaftsgenossenschaften;
- b) Übernahme von Gebühren der Bürgschaftsgenossenschaften;
- c) andere geeignete Instrumente sowie gezielte Informationsmassnahmen über die bestehenden Förderinstrumente.

Die städtischen Wohneigentumsförderungsleistungen sollen grundsätzlich nicht in Konkurrenz zu den gleichartigen Leistungen des Kantons stehen, sondern vielmehr subsidiär zum Zuge kommen, soweit dies die spezielle Situation auf Stadtgebiet (wie beschränkter Markt, höhere Liegenschaftpreise) als sinnvoll erscheinen lässt.

Hiezu ist es unabdingbar, erste Erfahrungen des Kantons mit dessen neuen Wohneigentumsförderungsmodell beobachtend abzuwarten und den 5-Mio.-Kredit erst nach Auswertung dieser Erfahrungen einzusetzen. Im Interesse einer möglichst einfachen Handhabung soll so wenig wie nötig von den bestehenden Anforderungsbedingungen des kantonalen und

des Bundesrechtes abgewichen werden. Der Stadtrat soll die Kompetenz erhalten, die Förderungsinstrumente im Zusammenwirken mit der Eigentumsförderung von Bund und Kanton – sowie in Zusammenarbeit mit Banken, Versicherungen, dem Hauseigentümerverband, den bestehenden Bürgschaftsgenossenschaften oder weiteren geeigneten Institutionen - einzusetzen und die dafür notwendigen Detailregelungen zu erlassen.

C. Finanzierung; Fonds de roulement;

Abschreibung eines Postulates

Mit Beschluss vom 9. März 2005 hat der Gemeinderat das Postulat Josef Köppli (SP) und 9 Mitunterzeichnende betreffend die Schaffung eines Fonds de roulement im Bereich gemeinnütziger Wohnungsbau mit folgendem Wortlaut überwiesen (GR Nr. 2002/496):

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob und wie für die von den gemeinnützigen Wohnbauträgern – als Folge der Rückzahlungsverpflichtung der ablaufenden zinslosen Darlehen sowie aufgrund von freiwilligen Subventionsrückzahlungen – in die Stadtkasse zurückfliessenden Gelder ein zweckgebundener „Fonds de roulement“ des gemeinnützigen Wohnungsbaus geschaffen werden kann. Auf diese Weise könnten solche Gelder (aus früheren städtischen Wohnbauaktionen) auch in Zukunft wieder zweckgebunden für neue Wohnbauförderungsprojekte zur Verfügung stehen und zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen, Stiftungen und städtischen Wohnsiedlungen eingesetzt werden.

Die Zweckbindung von Mitteln der Gemeinde (Speisung von Fonds aus Gemeindemitteln) ist seit der Einführung des neuen Rechnungsmodells (Remo), ausser zur Speisung von gesetzlich vorgeschriebenen Fonds (z. B. Forstreservfonds, Parkraumfonds, Schutzraumbautenfonds), nur noch zur Vorfinanzierung von klar definierten Investitionen zulässig, für welche ein Grundsatzbeschluss oder ein Projektierungskredit vorliegt. Vorfinanzierungen bzw. freiwillige Fonds können im Hinblick auf die zeitliche Verteilung von grösseren Investitionen (in der Regel baulicher Art) gebildet werden. Die Stadt verfügt bereits über mehrere solcher Vorfinanzierungen (z. B. Velofonds, Vorfinanzierung zur Abtragung des Nachholbedarfes bei Unterhalt von Schul- und Verwaltungsgebäuden). Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Darlehen zur Verbilligung von Mietzinsen und nicht um die direkte Finanzierung von Investitionen, namentlich nicht solcher baulicher Art. Darum kommt die Einrichtung eines Fonds de roulement in diesem Bereich aus finanzrechtlichen Gründen nicht in Frage.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die kantonale Wohnbaukommission, welche das neue Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsgesetz vom 7. Juni 2004 vorberaten hat, auf Antrag der Stadt Zürich die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Gemeinden zur Führung von Fonds de roulement im Bereich Wohnbauförderung geprüft hat. Die für die Vorlage federführende Volkswirtschaftsdirektion hat es aber schliesslich abgelehnt, eine entsprechende Bestimmung in das neue Gesetz aufzunehmen. Während der genannte Erlass für den Kanton nun eine Regelung vorsieht, welche der Idee des Fonds de roulement immerhin nahe kommt, fehlt auf Gemeindeebene somit die gesetzliche Grundlage für die Regelung eines geschlossenen Finanzierungskreislaufes, welcher es ermöglichen würde, die Rückflüsse der Wohnbauförderungsleistungen wiederum als verbindliche Ausgabengrösse für neue Leistungen im Sinne des genannten Postulates zu berücksichtigen. Dieses ist daher als erledigt abzuschreiben.

D. Richtlinien zur Wohnbauaktion

9. Bestimmungen für den subventionierten Mietwohnungsbau

Die Voraussetzungen zur Ausrichtung der Unterstützungsleistungen aus der Wohnbauaktion werden in den so genannten „Richtlinien“ geregelt. Diese sind seit 1990 praktisch unverändert geblieben und haben sich weitgehend bewährt. Die Richtlinien sollen deshalb – mit wenigen Änderungen - auch für die Wohnbauaktion 2005 übernommen werden. Die wichtigste Änderung betrifft die Wohnungskategorien und damit verbunden die Darlehenslaufzeiten. Da das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung die Auflistung der bisherigen Wohnungskategorien Familienwohnungen/Alterswohnungen und Behindertenwohnungen (jeweils Kategorie I und II) fallengelassen hat und grundsätzlich nur noch auf die

wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohner/innen abstellt (mit der Ausnahme, dass grössere Wohnungen für Familien reserviert sind), unterscheiden auch die Richtlinien nur noch Wohnungen für Familien und Wohnungen für den übrigen Personenkreis. Zusätzlich wird wie bis anhin die Sonderkategorie der einkommensschwachen Alleinstehenden erwähnt, welche das kantonale Recht nicht vorsieht. Konsequenterweise sollen die bisher unterschiedlichen Laufzeiten der Darlehen (Alters-/Behindertenwohnungen und Wohnungen für einkommensschwache Alleinstehende 40 Jahre, Familienwohnungen 30 Jahre) auf neu 30 Jahre vereinheitlicht werden. Gestützt auf frühere Wohnbauaktionen ausgerichtetete, bereits laufende Darlehen sind davon nicht berührt. Sodann werden geringfügige redaktionellen Anpassungen vorgenommen

Die Ausrichtung der Unterstützungsleistungen erfolgt wie bis anhin durch den Stadtrat, gestützt auf die Vorgaben in den Richtlinien.

10. Bestimmungen für die Wohneigentumsförderung

Da für die städtische Wohneigentumsförderung keine Direktleistungen vorgesehen sind und die genaue Ausgestaltung des Vollzuges noch nicht feststeht bzw. vom Stadtrat in einem späteren Zeitpunkt geregelt wird, beschränken sich die Richtlinien auf die Nennung der Förderinstrumente, des Kreditrahmens und der Zuständigkeiten bzw. einer Kompetenzdelegation an den Stadtrat zum Erlass von Ausführungsbestimmungen.

E. Wohnraumkredite 2005

Diese Vorlage ist Bestandteil eines ganzen Paketes von Wohnraumkrediten. Mit diesen Krediten soll ein wesentlicher Anstoss im Sinne des Legislaturzielprojektes „Wohnen für alle“ geleistet werden - mit dem Ziel, Neubau-, Sanierungs- und Erneuerungsvorhaben kommunaler und privater Wohnbauträger auszulösen und zu unterstützen. Konkret werden neben dem vorliegenden Wohnbauaktionskredit noch die folgenden drei Kredite vorgelegt:

- a) Rahmenkredit Jugend- und Studentenwohnungen:** Rahmenkredit von 15 Mio. Franken für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung und von StudentInnen, u. a. durch Unterstützung der Stiftungen für Jugendwohnhilfe und für Studentisches Wohnen (siehe auch das vom Gemeinderat überwiesene Postulat Corine Mauch/Albert Leiser).
- b) Erhöhung des Stiftungskapitals der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW):** Aufstockung des viel zu geringen Stiftungskapitals (1,595 Mio. Franken) um 60 Mio. Franken. Mit der Aufstockung soll der Eigenfinanzierungsanteil für aktuelle und künftige Neubauvorhaben, für Sanierungen und gezielte Erneuerungen verbessert werden.
- c) Erhöhung des Stiftungskapitals der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien:** Aufstockung der zu geringen Eigenmittel der Stiftung um 10 Mio. Franken analog zur hier vorliegenden Weisung, mit dem Ziel, den Eigenfinanzierungsanteil für aktuelle und künftige Neubau-, Sanierungs- und Erneuerungsvorhaben zu verbessern.

Ausgehend von den noch immer tiefen Kapitalzinsen, der aktuell guten Liquiditätssituation und den guten Refinanzierungen der Stadt Zürich sowie den mittelfristigen Finanzperspektiven macht es sowohl finanz- als auch wohnbaupolitisch Sinn, heute die Mittel für die nächsten Jahre bereitzustellen, um die kontinuierliche Entwicklung der zwei Stiftungen (SAW, Wohnungen für kinderreiche Familien), des Jugendwohnens sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittelfristig sicherzustellen. Die Spannweite der mit den vier Weisungen abgedeckten Wohnraumversorgung ist gross - sie reicht von der Jugend in Ausbildung über die Familien bis hin zu den Seniorinnen und Senioren und sie bezieht auch die Wohneigentumsförderung mit ein.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Für die Wohnbauaktion 2005 wird im Sinne der Erwägungen ein Rahmenkredit über 30 Mio. Franken bewilligt, welcher wie folgt aufgeteilt ist:
 - a) zur Verbilligung von Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger und im kommunalen Wohnungsbau 25 Mio. Franken.
 - b) zur Wohneigentumsförderung 5 Mio. Franken.
2. Der Gemeinderat regelt die allgemeinen Voraussetzungen und die Bemessung der Unterstützungsleistungen in Richtlinien.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Befugnis:

1. Es werden Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 gemäss Vorlage des Stadtrates erlassen. Sie treten mit Rechtskraft des Beschlusses gemäss Dispo. Ziff. I lit. A. in Kraft.
2. Die vom Gemeinderat am 9. März 2005 überwiesene Motion der SP-Fraktion betreffend Wohnbauaktion, Rahmenkredit (GR-Nr. 2002/492) wird als erfüllt erledigt abgeschlossen.
3. Das vom Gemeinderat am 9. März 2005 überwiesene Postulat Josef Köppli und 9 Mitunterzeichnende betreffend Gemeinnütziger Wohnungsbau, Schaffung eines „Fonds de roulement“ (GR Nr. 2002/496), wird als erledigt abgeschlossen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

**Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident**

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005

Gemeinderatsbeschluss vom....

I. Förderung des Mietwohnungsbaus

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der im Rahmen der Wohnbauaktion 2005 bewilligten Mittel für die Verbilligung der Mietzinse für Wohnungen, die von der Stadt, der „Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien“, der „Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich“ und der „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)“ sowie durch gemeinnützige Dritte erstellt oder renoviert werden.

Art. 2 Inhalt des Subventionsverhältnisses

Die unterstützten Wohnungen dürfen nur zum Selbstkostenpreis abgegeben werden. Vorbehalten bleiben allfällige Solidaritätsbeiträge.

Der Empfänger der Unterstützungsleistungen soll seinen Sitz in der Stadt Zürich haben.

Die Statuten der Empfänger von zinslosen Darlehen müssen gewährleisten, dass

- a) die Mietpreise nach den Selbstkosten festgelegt werden,
- b) die Stadt Zürich im Vorstand oder Stiftungsrat vertreten ist,
- c) die Vorschriften der Stadt über die Rechnungsführung eingehalten werden,
- d) die mit städtischer Hilfe erstellten oder renovierten Häuser im Liquidationsfall zum Selbstkostenpreis auf die Stadt übergehen.

Ändert ein Subventionsempfänger während der Dauer des Subventionsverhältnisses seine Statuten betreffend die genannten Bestimmungen ohne Zustimmung der Stadt, können die städtischen Leistungen mit sofortiger Wirkung zurückgefordert werden.

Art. 3 Geltung des kantonalen Rechts

Verbilligungsleistungen der Stadt werden in der Regel nur gewährt, sofern die einschlägigen Vorschriften von Bund und Kanton eingehalten sind. Sofern die Stadt allein Verbilligungsleistungen gewährt, gelten die Vorschriften des Kantons subsidiär.

Art. 4 Bauliche Anforderungen bei Neubauten

Bauvorhaben müssen eine gute städtebauliche und architektonische Qualität sowie einen hohen Wohnwert aufweisen. Sie müssen energiesparend und umweltschonend gestaltet sein und zeitgemässen soziologischen Anforderungen (z.B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Bewohnungsmöglichkeiten) genügen. Die minimalen Wohnungs- und Zimmergrößen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen.

Möglichst viele Wohnungen sollen hindernisfrei zugänglich sein und die Mindestanforderungen des „Behindertengerechten Bauens“ (SIA S 521 500) erfüllen.

Alterswohnungen und Wohnungen für Behinderte müssen zusätzlich die erhöhten Anforderungen dieser Norm erfüllen.

In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

Art. 5 Bauliche Anforderungen bei Renovationen

Renovationen werden unterstützt, sofern der Wohnkomfort der Wohnung verbessert wird, die Anforderungen für behindertengerechtes, energiesparendes und umweltschonendes Bauen wenn immer möglich erfüllt sind, mindestens die Hälfte der Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen darstellen und die gesamten Investitionskosten nicht höher sind als bei entsprechenden Neubauten.

Die Umwandlung von zu kleinen Familienwohnungen in grössere ist zu fördern.

Der Stadtrat kann von diesen Anforderungen abweichen, wenn die Wohnungen nach der Renovation gesamthaft eine gute bauliche Qualität aufweisen und preisgünstig sind.

Aufwendungen für Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrende Investitionsarbeiten.

Art. 6 Anrechenbare Investitionen

Die anrechenbaren Investitionskosten dürfen sowohl bei Neubauten als auch bei Renovationen die geltenden kantonalen Ansätze nicht übersteigen. Der Stadtrat ist jedoch ermächtigt, aus besonderen Gründen Überschreitungen bis zu 10% zu bewilligen. Wo kantonale Ansätze fehlen, setzt der Stadtrat solche selber fest.

Art. 7 Verbilligungsleistungen bei Renovationen

Verbilligungsleistungen bei Renovationen dürfen sowohl für subventionierte als auch für bisher nicht subventionierte Wohnungen ausgerichtet werden, sofern die unterstützten oder zu unterstützenden Wohnungen in die dem Verbilligungssatz entsprechende Wohnbaukategorie überführt werden und die übrigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind.

Art. 8 Subventionsgesuch

Gesuche um Ausrichtung von Verbilligungsleistungen sind an das Finanzdepartement zu richten, das sie im Einvernehmen mit dem Hochbaudepartement und dem Energiebeauftragten prüft.

Bezüglich der einzureichenden Unterlagen gelten die kantonalen Vorschriften.

Art. 9 Subventionsentscheid

Der Stadtrat entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien und nach Massgabe der finanziellen Mittel über die Ausrichtung von Verbilligungsleistungen und deren Höhe im Einzelfall.

Die Gesuchsteller sind verpflichtet, gegebenenfalls um die Zusatzleistungen des Bundes und die Unterstützungsleistungen des Kantons nachzusuchen. Werden diese Gesuche nicht gestellt, so entfällt jede städtische Unterstützung.

Art. 10 Festsetzung der Mietzinse

Die höchstzulässigen Mietzinse von staatlich unterstützten Wohnungen werden von der Direktion der Volkswirtschaft festgelegt.

Sofern die Stadt allein Subventionen ausrichtet, bedarf die Mietzinsfestsetzung der Zustimmung des Vorstehers bzw. der Vorsteherin des Finanzdepartementes.

Die Subventionsempfängerin informiert die Mieterinnen und Mieter über die Rechtsschutzmöglichkeiten betreffend Mietzinsfestsetzung.

Art. 11 Wohnungsverteiler

Die Stadt kann einen Mindestanteil an Wohnungen für Personen über 60 Jahre, für Behinderte, Alleinerziehende und Ausländerinnen und Ausländer verlangen.

Für Notwohnungen und weitere soziale Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt müssen der Stadt auf Verlangen höchstens 10% der unterstützten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Bauherrin ist berechtigt, stattdessen andere Wohnungen in Zürich aus ihrem Besitz abzugeben.

Art. 12 Vermietungsvorschriften

Die unterstützten Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber abgegeben werden, welche den kantonalen¹⁾ und städtischen²⁾ Bezugsvorschriften entsprechen.

Bei der Vermietung sind kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und Be-tagte mit kleinerem Einkommen und Vermögen sowie weitere auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte zu bevorzugen.

Wo die Stadt allein Unterstützungsleistungen gewährt, legt der Stadtrat die städtischen Bezugsvorschriften fest.

Art. 13 Instandhaltungspflicht

Die unterstützten Wohnungen sind gut instandzuhalten.

¹⁾ Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom ...

²⁾ Zweckerhaltungsreglement vom 1. April 1992, mit seitherigen Änderungen

Art. 14 Überwachung der Subventionsbedingungen

Die Empfängerin der Unterstützungsleistungen ist im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Subventionsbedingungen verantwortlich. Sie ist verpflichtet, dem Finanzdepartement dessen Überwachung der Einhaltung der Subventionsbedingungen soweit wie möglich zu erleichtern und die dafür notwendigen Angaben/Daten zur Verfügung zu stellen. Insbesondere steht den zuständigen Organen das Recht zu, die notwendigen Kontrollen betreffend der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner durchzuführen.

Art. 15 Zweckerhaltung

Die unterstützten Wohnungen sollen während der Laufzeit des unverzinslichen Darlehens ihrem ursprünglichen Zweck erhalten bleiben. Der Vorsteher bzw. die Vorsteherin des Finanzdepartementes kann die vorzeitige Überführung in eine andere Wohnbaukategorie gemäss den Bestimmungen des Zweckerhaltungsreglements bewilligen.

Art. 16 Eigentumsbeschränkung

Die Empfänger von zinslosen Darlehen müssen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen; diese haben die Benützung der Gebäude zu Wohnzwecken zu einem niedrigen Mietzins durch die Bewohnerinnen und Bewohner, welche die massgebenden Vorschriften erfüllen, sicherzustellen und jeden Gewinn beim Verkauf auszuschliessen. Zu diesem Zweck steht der Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Kaufs- und Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu.

Mit der Rückzahlung der städtischen Leistungen fallen die Eigentumsbeschränkungen mit Ausnahme des Vorkaufsrechtes, das frühestens nach 60 Jahren erlischt, dahin.

Art. 17 Vorzeitiger Baubeginn

Bei Vorliegen besonderer Umstände kann das Büro für Wohnbauförderung den Baubeginn vor der Zusicherung der städtischen Leistungen ausnahmsweise bewilligen, sofern das Subventionsgesuch gestellt ist. Wird mit dem Bau oder der Sanierung ohne diese Bewilligung begonnen, kann die Unterstützungsleistung verweigert werden.

B. Besondere Bestimmungen über die einzelnen Unterstützungsleistungen

Art. 18 Kreditrahmen

Es wird ein Rahmenkredit von 25 Mio. Franken zur Verfügung gestellt:

- a) für zinslose Darlehen zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen;
- b) für Abschreibungsbeiträge zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen der Stadt und der öffentlichrechtlichen Stiftungen „Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich“, „Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien“ sowie der „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)“.

Art. 19 Wohnungskategorien

Als subventionierte Wohnungen und Zimmer gelten:

- a) Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen und städtischen Limiten (Familienwohnungen)
- b) Wohnungen für übrige Personen mit geringem Einkommen und Vermögen gemäss den geltenden kantonalen und städtischen Limiten
- c) Wohnungen für Behinderte mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen und städtischen Limiten (Behindertenwohnungen);
- d) Wohnungen und Zimmer für einkommensschwache Alleinstehende

Art. 20 Laufzeit des Darlehens

Die Laufzeiten für die zinslosen Darlehen betragen 30 Jahre:

Nach Ablauf dieser Frist sind die Darlehen zum Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für Wohnbauhypotheken zu verzinsen und innert 10 Jahren zurückzuzahlen.

Art. 21 Darlehenshöhe

Die Stadt gewährt zinslose Darlehen und Abschreibungsbeiträge in folgender Höhe:

	Darlehenshöhe/Höhe des Abschreibungsbeitrages in % der anrechenbaren Investitionskosten im Regelfall höchstens
Allgemein	20
Wohnungen für einkommensschwache Alleinstehende	40

Die in Abs. 1 genannten Ansätze können überschritten werden, wenn dies zur maximalen Ausschöpfung der Leistungen von Kanton und Bund erforderlich ist sowie wenn sowohl der Kanton wie auch der Bund ein Vorhaben nicht unterstützen, obwohl die Stadt dasselbe als unterstützungswürdig betrachtet.

Darlehen und Abschreibungsbeiträge für Wohnbausanierungen werden zu den gleichen Bedingungen wie für Neubauten gewährt. Deren Höhe beträgt höchstens 20% der anrechenbaren Investitionskosten.

Art. 22 Ausführungsbestimmungen

Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen für den Bezug der Wohnungen, die allein mit städtischen Mitteln unterstützt wurden, für Abweichungen von den kantonalen Vorschriften und für die Erhebung und Verwendung der Mehrzinse (Zweckerhaltungsreglement).

II. Bestimmungen für die Wohneigentumsförderung

Art. 23 Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der im Rahmen der Wohnbauaktion 2005 bewilligten Mittel für die Wohneigentumsförderung.

Art. 24 Förderinstrumente

Die Stadt Zürich fördert das selbstgenutzte Wohneigentum in Ergänzung zu den bereits bestehenden Förderinstrumenten von Bund und Kanton Zürich mittels

- a) Beteiligungen an Bürgschaftsgenossenschaften;
- b) Übernahme von Gebühren der Bürgschaftsgenossenschaften;
- c) anderen geeigneten Instrumenten sowie gezielten Informationsmassnahmen über die bestehenden Förderinstrumente.

Art. 25 Kreditrahmen

Es wird ein Rahmenkredit von 5 Mio. Franken zur Verfügung gestellt.

Art. 26 Ausführungsbestimmungen

Der Stadtrat erlässt die Ausführungsbestimmungen über die Verwendung der Mittel, die Anforderungen an die Subventionsempfänger sowie über den Vollzug der städtischen Wohneigentumsförderung.

C. Schlussbestimmungen

Art. 27

Diese Richtlinien treten mit Rechtskraft des Gemeindebeschlusses betreffend Wohnbauaktion 2005 in Kraft.

Art. 27

Anpassungen aufgrund von Änderungen der übergeordneten Erlasse kann der Stadtrat in eigener Kompetenz vornehmen.