

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 18. Juni 2014

**545.**

### **Schriftliche Anfrage von Albert Leiser und Markus Hungerbühler betreffend Vergabep Praxis günstiger Wohnungen durch die Stadt, Kriterien für die Vergabe sowie Möglichkeiten für einen Wechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe**

Am 12. März 2014 reichten Gemeinderäte Albert Leiser (FDP) und Markus Hungerbühler (CVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2014/73, ein:

Bei einer Überprüfung subventionierter Wohnungen in der Stadt Bern hat sich gezeigt, dass in 298 der 560 untersuchten Fällen die Vermietungskriterien nicht erfüllt wurden. Die Mieter verfügten über ein zu hohes Einkommen oder Vermögen oder eine zu tiefe Wohnungsbelegung. In mehreren Fällen waren gleich zwei oder drei der Kriterien nicht erfüllt.

Auch in der Stadt Zürich steht die Vergabep Praxis günstiger Wohnungen unter Beschuss. Anscheinend werden subventionierte Wohnungen alle zwei Jahre auf ihre Zweckerhaltung geprüft. Jedoch besitzt die Stadt Zürich einen markanten Anteil an gemeinnützigen Wohnungen, welche nicht überprüft werden, solange sie nicht noch zusätzliche Subventionen aufweisen. Diese Wohnungen profitieren von indirekten Förderungen und können deshalb günstig vermietet werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Liegen dem Stadtrat Informationen darüber vor, wie sich die Praxis bei der Vergabe günstigen Wohnraums in der Stadt Zürich präsentiert? Ist er der Meinung dass sie das Ziel erfüllt, dass günstiger Wohnraum nur Mietern mit tiefem Einkommen zur Verfügung steht; und zwar sowohl bei der Wohnungsvergabe als auch zu späteren Zeitpunkten, wenn sich beispielsweise die wirtschaftliche oder die familiäre Situation der Begünstigten verändert?
2. Wie kann wirkungsvoll sichergestellt werden, dass durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht private Anbieter günstiger Wohnungen von dem staatlich direkt oder indirekt subventionierten günstigen Wohnraum konkurrenziert werden.
3. Ein wichtiges Anliegen der Stadt Zürich muss aus unserer Sicht eine gute soziale Durchmischung des Wohnraums sein. Mit welchen Massnahmen wird diese soziale Durchmischung heute sichergestellt?
4. Beim Wechsel von einer Objekt- zu einer Subjektfinanzierung werden nicht die Mieten einzelner Objekte heruntergesetzt, sondern die Subventionen gehen direkt an die Unterstützungsbedürftigen. Dieses System ist bedeutend transparenter. Würden sich für die Stadt Zürich bei einem Wechsel zur Subjektfinanzierung Vorteile ergeben? Wie schätzt der Stadtrat diesbezüglich die Wirksamkeit und die Verbesserung der sozialen Durchmischung ein? Wie können auf städtischer Ebene rechtliche Grundlagen am zweckmässigsten geschaffen werden, um den Wechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe zu forcieren?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### *Bestand und Mietzins*

Das von der Liegenschaftenverwaltung bewirtschaftete Wohnungsportfolio setzte sich Ende 2013 wie folgt zusammen:

|  | Anzahl Wohnungen<br>subventioniert | Anzahl Wohnungen<br>freitragend |
|--|------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnsiedlungen (kommunaler Wohnungsbau)      | 2306                               | 4131                            |
| Einzel-Wohnliegenschaften (gekaufte Objekte) |                                    | 2435                            |
| Total  | 2306                               | 6566                            |

Die Mietzinse der stadteigenen Wohnungen richten sich nach dem Kostenmietmodell, wie dieses in der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1) festgelegt ist. Der Mietzins umfasst die Verzinsung der Anlagekosten sowie einen Zuschlag von höchstens 3 ¼ Prozent des Gebäudeversicherungswerts für laufende Kosten, Verwaltung, Abschreibungen sowie die Reservebildung für künftige umfassende Renovationen.

Durch Annahme der «Volksinitiative für bezahlbare Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich» haben die Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 der Verankerung des langjährigen Kostenmietepinzips in der Gemeindeordnung zugestimmt. Ausgenommen von der Kostenmiete sollen lediglich «spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind» bleiben. Der Stadtrat strebt an, dem Gemeinderat noch dieses Jahr die mit der Volksinitiative verlangte Reglementierung vorzulegen, worauf der neue Gemeindeordnungsartikel in Kraft gesetzt werden kann.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Stimmberechtigten am 27. November 2011 den Gegenvorschlag des Gemeinderats zu drei wohnpolitischen Volksinitiativen angenommen und der Aufnahme eines wohnpolitischen Grundsatzartikels in die Gemeindeordnung (Art. 2<sup>quater</sup>) zugestimmt haben. Danach soll der Anteil Wohnungen aller gemeinnützigen Bauträgerinnen am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich bis 2050 von heute rund 25 Prozent auf 33 Prozent angehoben werden.

Die Kostenmiete erlaubt eine selbsttragende Bewirtschaftung der Wohnungen ohne Inanspruchnahme von Steuermitteln. Letztere beschränkt sich entweder auf die gezielte Subventionierung eines Wohnungssegments zur besseren sozio-ökonomischen Durchmischung der Überbauungen (s. unten) oder auf eine im Einzelfall allenfalls angezeigte Reduktion der Landkosten bei Neubauten (Abschreibung des Buchwerts auf den im gemeinnützigen Wohnungsbau seit 1965 angewandten Richtlinienwert).

Die Liegenschaftenverwaltung verzinst der Stadtkasse die Investitionen zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz. Ende 2013 betrug der verzinste Anlagewert der Wohnliegenschaften rund 1,6 Milliarden Franken.

Die nach der Kostenmiete kalkulierten Mieten liegen in der Regel unter dem Niveau der Marktmieten. Wo die Stadt eine Liegenschaft erwirbt, eine Überbauung neu erstellt oder umfassend renoviert, muss aber auch sie mit den aktuellen Preisen rechnen, was gegenüber dem Altbestand zu entsprechend höheren Mieten führt. Auch finden sich im Bestand sowohl Objekte mit einfachster Ausstattung, wo die Beheizung teilweise der Mieterschaft obliegt, als auch kostspielige Denkmalschutzobjekte. Entsprechend breit gefächert ist das Mietzinspektrum:

|         | Erworbene Liegenschaften           |      | Wohnsiedlungen (freitragend)       |      | Wohnsiedlungen (subventioniert)    |      |
|---------|------------------------------------|------|------------------------------------|------|------------------------------------|------|
|         | Kostenmiete netto <sup>1</sup> Fr. |      | Kostenmiete netto <sup>1</sup> Fr. |      | Kostenmiete netto <sup>1</sup> Fr. |      |
| Zimmer  | min.                               | max. | min.                               | max. | min.                               | max. |
| 1 – 1.5 | 428                                | 1786 | 371                                | 1358 | 322                                | 868  |
| 2 – 2.5 | 503                                | 4318 | 522                                | 1390 | 435                                | 1106 |
| 3 – 3.5 | 625                                | 4968 | 560                                | 2212 | 506                                | 1459 |
| 4 - 4.5 | 738                                | 5685 | 652                                | 2222 | 504                                | 1510 |
| 5 – 5.5 | 1280                               | 6547 | 1165                               | 3040 | 1134                               | 1624 |
| ab 6    | 1631                               | 6970 | 1800                               | 3457 | 1546                               | 1546 |

<sup>1</sup> ohne Nebenkosten

### *Vermietung der subventionierten Wohnungen*

Ein Teil der städtischen Wohnungen sind für tiefere Haushalteinkommen speziell vergünstigt, was einerseits einem Bedürfnis entspricht, andererseits im Interesse einer guten Durchmischung der Überbauungen liegt. Das Ziel einer guten Durchmischung wurde mit den erwähnten Volksinitiativen erneut postuliert.

Bei den entsprechenden Subventionen handelt es sich in der Regel um Leistungen des Kantons (Darlehen, innert 20 Jahren zinslos rückzahlbar) und der Stadt (Subventionsbeiträge). Diese führen zu günstigeren Kapitalkosten in der Mietzinskalkulation. Die Mittel der Stadt werden regelmässig von den Stimmberechtigten in Form von Rahmenkrediten, so genannten

Wohnbauaktionen, bewilligt. Die Verbilligungswirkung beträgt bei Neubauten und dem jetzigen Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes 19 Prozent des Mietzinses.

Für die subventionierten Wohnungen gelten die strengen Bezugsvorschriften der erwähnten kantonalen Wohnbauförderungsverordnung. Hauptsächliche Kriterien sind:

- Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung sowie zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton
- Mindestanzahl Personen: Um 1 verminderte Zimmerzahl
- Maximales Einkommen (Limiten 2013 für das steuerbare Einkommen 2012):  
bei Einpersonenhaushalten: Fr. 49 900.–  
bei Mehrpersonenhaushalten: Fr. 58 800.–  
nach Ablauf von vier Jahren seit Bezug: Fr. 55 900.– bzw. Fr. 66 800.–
- Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das Einkommen von separat besteuerten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. Zum Einkommen hinzugerechnet wird 1/20 des Vermögens, das Fr. 100 000 übersteigt.
- Maximales Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen: Fr. 200 000.–

Die Einhaltung dieser Bestimmungen wird von dem beim Finanzdepartement angesiedelten «Büro für Wohnbauförderung / Zweckerhaltung subventionierter Wohnungen» regelmässig, d. h. in der Regel alle zwei Jahre, überprüft. Sind eines oder mehrere der oben genannten Kriterien nicht mehr erfüllt, entfällt die Verbilligung, und die Mieterschaft muss die Wohnung innert zweier Jahre verlassen.

#### *Vermietung der freitragenden Wohnungen*

Für die Vermietung der nicht subventionierten städtischen Wohnungen erliess der Gemeinderat 1995 die «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» (AS 846.100). Diese enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Ziel ist eine gute soziale Durchmischung der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen.
- Priorität erhält der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten und Über- oder Unterbelegung.
- Bei mehreren in Betracht kommenden Bewerbungen sind unter anderen folgende Kriterien zu berücksichtigen:
  - Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen;
  - Einbezug von Personen und Personengruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
  - Dringlichkeit eines Gesuches.

Personen, die mit Kindern zusammenleben, geniessen Vorrang.

- In der Regel soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um 1 unterschreiten. Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt. Der Raumbedarf für eine freiberufliche Tätigkeit kann angemessen berücksichtigt werden.
- Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.
- Für Beschäftigte der Stadt Zürich gelten die gleichen Grundsätze.

Während die Vermietungskriterien für die subventionierten Wohnungen während der ganzen Mietdauer gelten und zu überwachen sind, verzichtete der Gemeinderat in seiner Verordnung über die Vermietung der freitragenden Wohnungen auf sinngemässe Bestimmungen und regelte lediglich die im Zeitpunkt der Vermietung zu erfüllenden Vorgaben. Er nahm damit eine freie Entwicklung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter in Kauf.

Im Kantonsrat ist eine weitgehend gleich lautende Anfrage eingereicht worden (KR-Nr. 61/2014), zu der die Antwort des Regierungsrats vom 21. Mai 2014 vorliegt. Auf diese kann verwiesen werden.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1** («Liegen dem Stadtrat Informationen darüber vor, wie sich die Praxis bei der Vergabe günstigen Wohnraums in der Stadt Zürich präsentiert? Ist er der Meinung dass sie das Ziel erfüllt, dass günstiger Wohnraum nur Mietern mit tiefem Einkommen zur Verfügung steht; und zwar sowohl bei der Wohnungsvergabe als auch zu späteren Zeitpunkten, wenn sich beispielsweise die wirtschaftliche oder die familiäre Situation der Begünstigten verändert?»):

Für die Vermietung der nicht subventionierten städtischen Wohnungen ist die erwähnte, vom Gemeinderat erlassene «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» massgebend. Diese strebt eine «gute soziale Vermischung der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen», an und verlangt bei der Vermietung ein «angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen». Wie einleitend ausgeführt, können sich im Laufe der Mietdauer die persönlichen und finanziellen Verhältnisse in einem Haushalt aber verändern. Beispielsweise ziehen Kinder aus, oder jemand erhält eine Erbschaft. Dieser Umstand ist somit nicht auf einen Fehler bei der «Vergabe» der Wohnung zurück zu führen.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass bei den freitragenden Wohnungen eine gewisse Entwicklung der finanziellen Verhältnisse möglich sein soll. Deutliche Unterbelegungen von Familienwohnungen oder grosse Abweichungen beim Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen sind aber stossend. Der Stadtrat wird dem Gemeinderat deshalb noch dieses Jahr einen Vorschlag für die Revision der Vermietungsregelungen unterbreiten. Im Zusammenhang mit den Revisionsarbeiten sind Abklärungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mietern in den städtischen Liegenschaften in Gang. Detaillierte Auswertungen sollten im Herbst 2014 – zusammen mit der Revisionsvorlage – vorliegen. Aus früheren Erhebungen ist aber bekannt, dass Mieterinnen und Mieter mit tiefen Einkommen und Vermögen in den städtischen Liegenschaften überdurchschnittlich stark vertreten sind (vgl. die Publikation von Statistik Stadt Zürich «4×25: Günstig Wohnen in Zürich», Zürich 2009, ISBN 978-3-9522932-7-0, Seiten 146/147).

**Zu Frage 2** («Wie kann wirkungsvoll sichergestellt werden, dass durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht private Anbieter günstiger Wohnungen von dem staatlich direkt oder indirekt subventionierten günstigen Wohnraum konkurrenziert werden.»):

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren ist anhaltend gross. Dies schlägt sich nicht zuletzt in der notorisch tiefen Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich nieder (Statistik Stadt Zürich):

**Leerwohnungsziffer 2005–2013**

|              | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|              | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    |
| Stadt Zürich | 0.07 | 0.13 | 0.09 | 0.03 | 0.05 | 0.07 | 0.06 | 0.10 | 0.11 |

Die grosse Knappheit zeigt sich aber auch bei den überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen der Wohnungen, die in der Stadt Zürich auf den Markt kommen (Wüest & Partner AG):

**Angebotspreisindex für Mietwohnungen 2005–2013** (Index 2005=100)

|               | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|               | %     | %     | %     | %     | %     | %     | %     | %     | %     |
| Stadt Zürich  | 100.0 | 99.9  | 100.9 | 109.5 | 117.0 | 117.8 | 125.9 | 131.0 | 138.5 |
| Kanton Zürich | 100.0 | 100.9 | 102.3 | 110.4 | 112.9 | 113.3 | 118.2 | 123.2 | 126.8 |
| Schweiz       | 100.0 | 103.1 | 105.8 | 111.0 | 114.5 | 115.6 | 120.0 | 122.8 | 126.7 |

Da knapper Wohnraum zur Verteuerung des Angebots führt, stellt sich eigentlich nicht die Frage, inwiefern der gemeinnützige Wohnungsbau günstige Wohnungen Privater konkurriert, sondern wie sich überhaupt ein ausreichendes Angebot an günstigem Wohnraum sicherstellen lässt. Nicht ohne Grund haben die Stimmberechtigten einer Erhöhung des gemeinnützigen Angebots in der Stadt Zürich zugestimmt (s. einleitende Bemerkungen). Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist auch in Art. 110 der Kantonsverfassung als Aufgabe von Kanton und Gemeinden verankert.

Im Übrigen haben die Genossenschaften ihre Wohnungen mehrheitlich ohne besondere staatliche Förderung erstellt (siehe auch KR Nr. 61/2014). In diesem Bereich sind sie den Privaten gleichgestellt und entsprechend zu behandeln.

**Zu Frage 3 («Ein wichtiges Anliegen der Stadt Zürich muss aus unserer Sicht eine gute soziale Durchmischung des Wohnraums sein. Mit welchen Massnahmen wird diese soziale Durchmischung heute sichergestellt?»):**

Im vorliegenden Kontext dürfte die sozio-ökonomische Durchmischung gemeint sein. Diese lässt sich einerseits im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Zürich, andererseits innerhalb der einzelnen Überbauungen und Häuser im Sinne der Vermietungsverordnung betrachten.

Mit Blick auf den gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Zürich leistet der gemeinnützige Wohnungsbau einen wichtigen Beitrag zur Durchmischung. So liegt der Anteil der durch gemeinnützige Bauträgerinnen vermieteten Wohnungen heute bei 24,2 Prozent. Zweifellos bieten auch private Vermieterinnen und Vermieter günstigen Wohnraum an. Dieser lässt sich jedoch nicht dauerhaft hoheitlich sichern, weshalb dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine äusserst wichtige Rolle zukommt. Die Stimmberechtigten haben denn auch mit der am 27. November 2011 beschlossenen Ergänzung der Gemeindeordnung durch Art. 2<sup>quater</sup> eine Anhebung des gemeinnützigen Wohnungsanteils auf einen Drittel am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich festgelegt.

Innerhalb des städteigenen Wohnungsbestands ist gemäss der «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» eine gute soziale Durchmischung anzustreben. Diese entsteht hauptsächlich durch das Angebot an verschiedenen Wohnungsgrössen innerhalb einer Überbauung bzw. durch den Verzicht auf eine einseitige Zusammensetzung der Mieterschaft. So muss das Haushalteinkommen für eine 4-Zimmer-Wohnung grösser sein als jenes für eine Kleinwohnung. Blicke das zulässige Einkommen je nach Wohnungs- bzw. Mietzinsgrösse während der ganzen Mietdauer erhalten, wie dies beim subventionierten Wohnungsbau der Fall ist, ergäbe sich gegenüber heute eine relativ enge Einkommensbandbreite. Der Stadtrat befürwortet deshalb weiterhin eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit der Einkommen. Er wird dem Gemeinderat noch dieses Jahr einen Vorschlag für die Revision der «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» unterbreiten.

Die einleitend beschriebene Subventionierung dient der Förderung der sozialen Vielfalt innerhalb eines Hauses und einer Überbauung. Es sind nämlich immer nur einzeln bezeichnete Wohnungen eines Hauses subventioniert und damit gezielt Haushalten mit kleinen Einkommen vorbehalten; sie machen in der Regel höchstens einen Drittel aller Wohnungen aus. Eine Vermietung auch der freitragenden städtischen Wohnungen ausschliesslich oder weitgehend nur an Mietende mit tiefem Einkommen, wie sie die Anfragenden in Frage 1 postulieren, würde aus Sicht des Stadtrats dem Ziel der guten sozialen Durchmischung zuwider laufen. Das in mehrfacher Hinsicht wichtige Ziel der guten (sozialen) Durchmischung wird gerade dadurch erreicht, dass in den städtischen Wohnungen – entsprechend auch der Bandbreite der Mietpreise (siehe einleitende Bemerkungen) – auch der untere und mittlere Mittelstand vertreten sind.

**Zu Frage 4** («Beim Wechsel von einer Objekt- zu einer Subjektfinanzierung werden nicht die Mieten einzelner Objekte heruntergesetzt, sondern die Subventionen gehen direkt an die Unterstützungsbedürftigen. Dieses System ist bedeutend transparenter. Würden sich für die Stadt Zürich bei einem Wechsel zur Subjektfinanzierung Vorteile ergeben? Wie schätzt der Stadtrat diesbezüglich die Wirksamkeit und die Verbesserung der sozialen Durchmischung ein? Wie können auf städtischer Ebene rechtliche Grundlagen am zweckmässigsten geschaffen werden, um den Wechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe zu forcieren?»):

Unter objektbezogener Förderung werden staatliche Förderungen verstanden, die angebotsseitig wirken und dazu dienen, dass Wohnungen unterhalb marktkonformer Preise zur Verfügung gestellt werden können. Unter Subjektförderung werden finanzielle Zuschüsse an Personen verstanden, damit diese eine ihrem Bedarf entsprechende Wohnung zu Marktkonditionen bezahlen können. Die Wohnbauförderung von Stadt und Kanton Zürich zeichnet sich dadurch aus, dass sie die objektbezogene Förderung mit subjektiven Elementen kombiniert. Der subjektive Aspekt zeigt sich am ausgeprägtesten bei den subventionierten Wohnungen (siehe einleitende Bemerkungen), aber auch bei den Vermietungskriterien, die die Genossenschaften, die Stadt und die städtischen Stiftungen anwenden. Die reine Subjekthilfe hätte den Vorteil, dass sie gezielt und flexibel ausgerichtet werden könnte. Der Verzicht auf objektbezogene Förderung und Umstellung auf die reine Subjekthilfe hätte aber vor allem Nachteile:

- Nur die objektbezogene Förderung sichert die Erstellung von qualitativ gutem (nicht luxuriösem) Wohnraum. Die Förderung ist mit der gesicherten Verpflichtung der Wohnbauträgerinnen verbunden, die Wohnungen zu den Selbstkosten zu vermieten. Damit wird günstiger Wohnraum dauerhaft gesichert.
- Nebst der Selbstkostenverpflichtung kann die Stadt weitere Auflagen machen, wie die Verpflichtung zu einem Architekturwettbewerb, die Erstellung eines Quartierladens oder die kostenlose Bereitstellung eines Kindergartens im Rohbau. Sie kann damit also auch gezielt Quartierbedürfnisse befriedigen.
- Die objektbezogene Förderung erlaubt es auch der Stadt, Akzente im Städtebau und in der Stadtentwicklung zu setzen. Dieses Bedürfnis zeigt sich auch darin, dass im Gemeinderat Vorstösse überwiesen werden, die gemeinnützigen Wohnungsbau gezielt in einem bestimmten Quartier verlangen.
- Die Stadt betreibt bereits subjektbezogene Finanzierung von Wohnkosten, insbesondere mit der wirtschaftlichen Sozialhilfe und den Zusatzleistungen zur AHV/IV. Die Erfahrung zeigt, dass bei Anhebung der maximal anrechenbaren Mietkosten viele Vermieterinnen und Vermieter die Anpassung durch Erhöhung der Mietzinse abschöpfen.
- Die subjektbezogene Unterstützung hat keine dämpfende Wirkung auf dem Wohnungsmarkt.
- Die subjektbezogene Förderung generiert einen laufenden Aufwand für den staatlichen Haushalt, der rasch nicht mehr finanzierbare Ausmasse annehmen kann. Die Fallzahlen bei den Mietzinsbeiträgen, die der Kanton Basel Stadt 1995 eingeführt hat, sind ab 2009 stark angestiegen.

Vor diesem Hintergrund sieht der Stadtrat – in Übereinstimmung mit dem Regierungsrat – keinen Anlass für einen Wechsel von der Objekthilfe (mit subjektiven Elementen) zur reinen Subjekthilfe.

Vor dem Stadtrat  
die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**