



## Beschluss des Stadtrats

vom 17. Mai 2023

GR Nr. 2022/575

### Nr. 1441/2023

#### **Interpellation von Hans Dellenbach und Martina Zürcher betreffend städtische Wohnbaupolitik, Hürden für den Bau von preiswertem Wohnraum durch Private oder institutionelle Wohnbauträger, Beeinflussbarkeit dieser Hürden, möglicher Abbau regulatorischer Vorgaben und Massnahmen zur Förderung des Baus von mehr und preiswertem Wohnraum**

Am 16. November 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Hans Dellenbach und Martina Zürcher (beide FDP) folgende Interpellation, GR Nr. 2022/575, ein:

Die Mieten in Zürich steigen seit Jahren. Gemäss der Bevölkerungsbefragung aus dem Jahr 2021 ist dies eines der zwei grössten Probleme in der Stadt. Die seit Jahren bestehende städtische Wohnbaupolitik sucht die Antworten auf dieses Problem jedoch nach wie vor einseitig in der Förderung von sogenannt «gemeinnützigem» Wohnraum, wobei die meisten der getroffenen Massnahmen nicht der Allgemeinheit nützen, sondern nur einem kleinen Teil der Bevölkerung - mit direkter und indirekter finanzieller Unterstützung durch die Allgemeinheit (bspw. Subventionen, vergünstigte Baurechtszinsen, Steuervorteile, Abschreibungsbeiträge etc.). Die Ausscheidung von gemeinnützigem Wohnraum kann unter Umständen sogar preistreibend im freien Markt wirken.

Im «Programm Wohnen» sind 23 Massnahmen der städtischen Wohnbaupolitik definiert, wovon aber keine den Bau von insgesamt mehr Wohnraum (also mehr Wohnungen oder Ausbau bestehender Wohnungen für alle in Zürich wohnhaften Personen) betrifft. Erst mehr Wohnfläche für alle kann aber dämpfend auf die Mieten wirken.

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

1. Welche rechtlichen, regulatorischen, organisatorischen, finanziellen oder anderen Hürden stehen in den Augen des Stadtrats heute dem raschen Bau von mehr und preiswerten Wohnungen durch Private oder institutionelle Wohnbauträger (ausserhalb der gemeinnützigen Wohnbauträger) im Weg?
2. Welche dieser in der Frage 1 aufgeführten Hürden könnte die Stadt Zürich in eigener Regie senken (z.B. Bauvorgaben, Bewilligungsverfahren, BZO, kommunaler Richtplan etc.) und was müsste dafür getan werden?
3. Welche Vor- und Nachteile hätte die Senkung in der Frage 2 erwähnten Hürden?
4. Welche regulatorischen Vorgaben könnte der Stadtrat abbauen, damit ältere Gebäude eher renoviert und ausgebaut, statt abgerissen werden?
5. Wie viele Gebäude in der Stadt Zürich haben ungefähr einen nicht-ausgebauten Dachstock? Welche zusätzliche Wohnfläche könnte damit gewonnen werden?
6. Welche Massnahmen zur Förderung des Baus von mehr und preiswertem Wohnraum durch Private oder institutionelle Wohnbauträger (ohne gemeinnützige Wohnbauträger)
  - a. kennt die Stadt Zürich heute?
  - b. wurden in der Vergangenheit diskutiert und verworfen - und warum?
  - c. werden für die Zukunft in Betracht gezogen?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellation geht von einem Zusammenhang zwischen einem Ausbau des allgemeinen, insbesondere des nicht gemeinnützigen, Wohnungsangebots und einer preisdämpfenden Wirkung aus. Bei genauer Betrachtung zeigt sich allerdings, dass dieser Zusammenhang so direkt nicht hergestellt werden kann. So wurde vor der Jahrtausendwende in der Stadt Zürich nur



2/7

wenig gebaut, die Preise aber waren dennoch deutlich niedriger und weniger dynamisch als heute. Mit den Bau- und Zonenordnungen (BZO) 1992, 1995 und 1999 wurden die potenziell möglichen baulichen Dichten jeweils deutlich erhöht, wobei auch in der heute gültigen BZO 2016 weiterhin grosse Reserven vorhanden sind. Seit der Jahrtausendwende erfolgte mit der grossen baulichen Dynamik eine starke Ausweitung des Gesamtangebots an Wohnraum mit einer Zunahme des Gesamt-Wohnungsbestandes zwischen 2000 und 2021 um rund 16 Prozent. Dies ermöglichte auch eine Erhöhung der Wohnbevölkerung von etwa 360 000 auf 440 000 Personen. Dabei erfolgte der Ausbau im Segment des privaten Eigentums (ohne Genossenschaften) sogar leicht überproportional (um 18 Prozent seit 2000), wobei in diesem Segment insbesondere das Wohnungsangebot von Gesellschaften (um 66 Prozent) und von Pensionskassen (um 39 Prozent) weit überdurchschnittlich zulegte. Die Genossenschaften erhöhten ihre Wohnungszahl in diesem Zeitraum um 16 Prozent und somit im städtischen Durchschnitt, bei den städtischen Liegenschaften lag der Wert bei 14 Prozent. Diese ausgeprägte Ausdehnung des Wohnungsangebots, insbesondere im privaten Bereich, hatte aber nicht die in der Interpellation angenommene Dämpfung der Mieten zur Folge. Zudem blieb die Leerwohnungsquote in dieser Periode mit Werten zwischen 0,02 und 0,22 Prozent stets sehr tief und deutlich niedriger als im ganzen Umland.

Hinsichtlich Preisniveaus und Preisentwicklung verweist der Stadtrat auf die Ergebnisse der am 3. November 2022 publizierten, neu konzipierten Mietpreiserhebung von Statistik Stadt Zürich. Diese Erhebung stellt grosse Preisunterschiede von rund 40 Prozent pro Quadratmeter zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen fest. Ebenso zeigt sie, dass sich die Mietpreise bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im Zeitraum von 2000–2020 je nach Segment dieser privaten Eigentümerschaften um 25–38 Prozent erhöhten, während die Preissteigerungen im gemeinnützigen Segment mit 11–19 Prozent nur halb so hoch waren. Eine ergänzende Analyse der Stadtentwicklung<sup>1</sup> zu diesen Ergebnissen stellte fest, dass fast alle gemeinnützigen Wohnungen Teil des preisgünstigeren Segments sind. Und dass die vorgefundenen zunehmenden Unterschiede insbesondere dadurch hervorgerufen werden, dass gemeinnützige Wohnungen, wenn sie sich einmal im Besitz ihrer Trägerschaft befinden, praktisch nicht mehr die Hand wechseln, während bei Privaten im Zeitverlauf deutlich mehr Weiterverkäufe zu ständig wachsenden Preisen stattfinden. Mit gemeinnützigen Wohnungen kann somit eine langfristige Preisspirale verhindert werden. Die Analysen lassen zudem den Schluss zu, dass Zukäufe im gemeinnützigen Segment sogar dann Sinn ergeben, wenn die Preise im Moment des Erwerbs vergleichsweise hoch sind, da gemeinnützige Wohnungen langfristig aufgrund der Kostenmiete praktisch immer zum preisgünstigen Segment gehören.

<sup>1</sup>Fast alle gemeinnützigen Wohnungen gehören zur preisgünstigeren Hälfte der Mietwohnungen, und die klare Mehrheit gar zum günstigsten Viertel. Siehe die Publikation der neuen Mietpreiserhebung von Statistik Stadt Zürich unter [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber\\_das\\_departement/medien/medienmitteilung/2022/november/221103a.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilung/2022/november/221103a.html) und Präsentationen von Statistik Stadt Zürich und von Stadtentwicklung Zürich dazu mit Ergebnissen und einer ergänzende wohnpolitischen Analyse im Rahmen der Veranstaltung «Statistik um 12» vom 22. November 2022 unter [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/presentationen/2022-11-21\\_mietpreise\\_in\\_der\\_stadt\\_zuerich\\_presentationen-statistik-um-12.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/presentationen/2022-11-21_mietpreise_in_der_stadt_zuerich_presentationen-statistik-um-12.html).



3/7

Eine weitere, Ende 2021 publizierte Studie stellte anhand der Analyse von Daten von Statistik Stadt Zürich<sup>2</sup> fest, dass gemeinnützige Wohnungen im Grundsatz das Zielpublikum erreichen. Dies sind insbesondere tiefere Einkommensschichten (bis zum Mittelstand), Familien mit Kindern sowie ältere Personen, wie dies auch in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100)<sup>3</sup> vorgegeben ist. Dabei stellen diese Gruppen zusammen nicht einen «kleinen Teil der Bevölkerung» dar, sondern ein bedeutendes Zielpublikum. Umgekehrt wurde festgestellt, dass Personen mit hohem Einkommen nur sehr selten in gemeinnützigen Wohnungen wohnen; dies gilt nicht nur für die städtischen Wohnungen, sondern innerhalb des gemeinnützigen Segments auch für die Genossenschaften. Der Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist somit sozial zielorientiert.

Für den Stadtrat steht deshalb fest, dass der Ausbau des gemeinnützigen Wohnungssegments einerseits preisdämpfend wirkt und andererseits das richtige Zielpublikum erreicht. Er will aufgrund der oben erläuterten Fakten beim bisherigen, von der Stimmbevölkerung mehrfach bestätigten Kurs bleiben. Er will den Ausbau der gemeinnützigen Wohnungen weiterhin vorantreiben und fördern, wie dies auch in der Gemeindeordnung verankert ist.

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

#### **Frage 1**

**Welche rechtlichen, regulatorischen, organisatorischen, finanziellen oder anderen Hürden stehen in den Augen des Stadtrats heute dem raschen Bau von mehr und preiswerten Wohnungen durch Private oder institutionelle Wohnbauträger (ausserhalb der gemeinnützigen Wohnbauträger) im Weg?**

Im schweizerischen Rechtsstaat existieren regulatorische Bestimmungen, die dem Schutz definierter Interessen dienen und gesellschaftlich legitimiert sind. Dies kann im Baubereich zum Beispiel dem Schutz vor übermässiger Beeinträchtigung der Nachbarschaft sein. Wenn einer Bauherrschaft beispielsweise durch Bestimmungen zum Grenzabstand oder zur Geschossigkeit Grenzen auferlegt werden, schützen diese Bestimmungen die Interessen der Nachbarschaft und der Quartierbewohnenden. Aus der subjektiven Sicht einzelner Bauherrschaften, die selber keine gesamtheitliche Interessenabwägung vornehmen, können solche Grenzen natürlich als «Hürden» wahrgenommen werden. Der baurechtliche Rahmen gilt dabei gleich für alle Bauherrschaften, losgelöst davon ob sie gemeinnützig oder gewinnorientiert bauen.

Es kann aber sehr wohl sachliche Gründe geben, Bestimmungen zu überdenken, respektive zu ändern oder abzuschaffen, wenn diese beispielweise im Rahmen einer gesamtheitlichen Interessenabwägung unzweckmässige und im Widerspruch zu beispielsweise raumplanerischen Zielsetzungen stehende Auswirkungen haben. So hat sich der Stadtrat in der Vernehmlassung zur Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) bei Regulierungen im Bereich des Lärmschutzes eingesetzt und eine Änderung von Art. 22 USG befürwortet, damit gewisse Wohnbauten in städtischen Gebieten nicht weiterhin verunmöglicht werden und die Bewoh-

<sup>2</sup>«Gemeinnützige Wohnungen in Stadt und Kanton Zürich», publiziert durch «Wohnbaugenossenschaften Zürich», zu finden unter: [https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen/gemeinnuetziger\\_wohnungsbau](https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen/gemeinnuetziger_wohnungsbau).

<sup>3</sup> Artikel 17 bis 20 GO.



4/7

nerschaft trotzdem vor Lärmimmissionen geschützt ist. Diese Änderung bedingt eine Teilrevision des USG durch das eidgenössische Parlament und eine entsprechende Anpassung der Lärmschutzverordnung. Wie in diesem konkreten Beispiel liegen viele rechtlich-regulatorische und organisatorische Rahmenbedingungen in der Kompetenz übergeordneter (kantonalen und eidgenössischer) Ebenen.

Der Wohnungsmangel zeigt sich in der Stadt Zürich akzentuiert, ist aber kein stadtzürcherisches Phänomen, sondern betrifft viele Städte in der Schweiz und weltweit und auch schweizerische Tourismusregionen. Der Bund hat die Problematik der Wohnknappheit in den Städten erkannt und unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin einen Runden Tisch dazu initiiert.

#### **Frage 2**

**Welche dieser in der Frage 1 aufgeführten Hürden könnte die Stadt Zürich in eigener Regie senken (z.B. Bauvorgaben, Bewilligungsverfahren, BZO, kommunaler Richtplan etc.) und was müsste dafür getan werden?**

Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, werden mit regulatorischen Vorgaben spezifische Interessen geschützt und nicht «bauverhindernde Hürden» errichtet. Zwar hat die kommunale Bewilligungsbehörde in der Auslegung der Praxis einen Spielraum. Unter Berücksichtigung der Rechtsgleichheit wird dieser genutzt, bleibt aber letztlich aufgrund der übergeordneten Vorgaben stark begrenzt.

Eine wichtige Grundlage für die Festlegung baurechtlicher Vorgaben auf kommunaler Ebene, ist die Nutzungsplanung, über die der Gemeinderat entscheidet, respektive bei einem Referendum die Stimmbevölkerung.

#### **Fragen 3**

**Welche Vor- und Nachteile hätte die Senkung der in der Frage 2 erwähnten Hürden?**

Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, existieren im schweizerischen Rechtsstaat regulatorische Bestimmungen zum Schutz definierter und gesellschaftlich legitimer Interessen. Werden mittels regulatorischer Anpassungen bestimmte Interessen höher gewichtet, so werden damit im Kontext der Interessenabwägung zwangsläufig andere betroffene Interessen geringer gewichtet und damit tangiert. Ob eine solche Verschiebung in der Interessengewichtung gesellschaftlich und politisch erwünscht ist und welche Interessen davon betroffen sind, hängt vom konkreten Einzelfall ab und muss daher im Einzelfall geprüft, gesellschaftlich und politisch abgewogen und demokratisch entschieden werden.

#### **Fragen 4**

**Welche regulatorischen Vorgaben könnte der Stadtrat abbauen, damit ältere Gebäude eher renoviert und ausgebaut, statt abgerissen werden?**

Es liegt aus Sicht des Stadtrates nicht an regulatorischen Vorschriften, dass Ersatzneubauten teilweise gegenüber Renovierungen vorgezogen werden. Es wären im Gegenteil eher neue Regularien, welche Ersatzneubauten zugunsten von Renovierungen reduzieren könnten. Die Stadt kann aber Bauherrschaften sensibilisieren und bei den eigenen Immobilien-Portfolios wo möglich mit gutem Beispiel vorangehen. Die Sensibilisierung erfolgt namentlich auf der Grundlage des Leitfadens «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen».



5/7

#### **Fragen 5**

**Wie viele Gebäude in der Stadt Zürich haben ungefähr einen nicht-ausgebauten Dachstock? Welche zusätzliche Wohnfläche könnte damit gewonnen werden?**

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich können in den Wohn-, Zentrums- und Kernzonen ein Dachgeschoss sowie in den Quartiererhaltungszonen zwei Dachgeschosse für Wohnzwecke genutzt werden. Über die Anzahl Gebäude in der Stadt Zürich, die über einen nicht-ausgebauten Dachstock verfügen, liegen keine statistischen Angaben vor. Dabei ist zu beachten, dass sich nicht jeder Dachstock für einen Ausbau eignet, zum Beispiel aufgrund der Höhe, aus wohngygienischen Gründen oder beispielsweise auch aufgrund der Besitzverhältnisse (zum Beispiel bei Häusern mit Stockwerkeigentum). Der Entscheid, ob ein Dachstock ausgebaut wird, liegt bei der Eigentümerschaft.

#### **Frage 6**

**Welche Massnahmen zur Förderung des Baus von mehr und preiswertem Wohnraum durch Private oder institutionelle Wohnbauträger (ohne gemeinnützige Wohnbauträger)**

- a. kennt die Stadt Zürich heute?**
- b. wurden in der Vergangenheit diskutiert und verworfen - und warum?**
- c. werden für die Zukunft in Betracht gezogen?**

Im planerischen Bereich wurde das Planungs- und Baugesetz (PBG) um den § 49b ergänzt. Dieser ermöglicht es Gemeinden, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Fünf Jahre später, im November 2019 setzte der Regierungsrat die dazugehörige ausführende Verordnung («Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum» (PWV)) in Kraft.

Den Gemeinden steht es frei, diese Regelung umzusetzen. Damit sie angewendet werden kann, müssen durch eine Planung gleichzeitig zusätzliches Nutzungspotenzial oder Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Konkret kann dies durch Zonenänderungen (Ein-, Auf- oder Umzonungen), Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne geschehen. Die Verordnung enthält zudem die Option, Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum in der BZO im Zusammenhang mit den Bestimmungen über Arealüberbauungen festzusetzen. Voraussetzung dafür ist, dass die Arealüberbauungen im Vergleich zur Grundordnung zusätzliche Ausnutzung ermöglichen.

Auf dieser Basis hat der Stadtrat mit Beschluss vom 14. Juli 2022 dem Gemeinderat eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beantragt. Diese beinhaltet: Wer künftig den zehnprozentigen Ausnutzungsbonus bei Arealüberbauungen gemäss Artikel 8 in Anspruch nehmen will, muss einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisieren. Unabhängig von der Eigentümerschaft oder Bauherrschaft sollen grundsätzlich 50 Prozent der zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten in Form von derartigem preisgünstigem Wohnraum angeboten werden. Aktuell ist die Vorlage in Beratung bei der zuständigen Sachkommission HBD/SE.

Bei Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen wird der erwähnte § 49b PBG bereits angewendet. Beispiel dafür ist die Teilrevision der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon, die der Gemeinderat im Januar 2022 beschlossen hat (GR Nr. 2022/310).

Auch bei künftigen Ein-, Auf- und Umzonierungen ist die Anwendung von § 49b vorgesehen.



6/7

Was die Wohneigentumsförderung anbelangt, gab es 2005 Pläne für eine Einführung derselben im nicht gemeinnützigen Segment. Der Gemeinderat hatte mit Beschluss vom 9. März 2005 (GR Nr. 2005/186) die Motion der SP-Fraktion für einen Rahmenkredit von 30 Millionen Franken zur Unterstützung des subventionierten Mietwohnungsbaus (GR Nr. 2002/492) dahingehend abgeändert, dass für den Mietwohnungsbau 25 Millionen Franken und für die Wohneigentumsförderung mindestens fünf Millionen Franken bereitgestellt werden sollen. Man erhoffte sich damals mit wenig Aufwand und Mitteln, einen Beitrag zur besseren Zugänglichkeit von Wohneigentum auf Stadtgebiet für mittelständische Personen leisten zu können. Um den beschränkten Kredit von fünf Millionen Franken zweckmässig einzusetzen, war geplant, sich subsidiär an den bereits vorhandenen Modellen von Bund und Kanton zu beteiligen. Es war vorgesehen, auf den Erfahrungen des Kantons mit dem neuen Wohneigentumsförderungsmodell aufzubauen und die Ausrichtungsbedingungen von Kanton und Bund möglichst zu übernehmen. In der Vorlage zur Wohnbauaktion 2011 (GR Nr. 2011/4) musste aber festgestellt werden: *«Das Finanzdepartement hat in der Folge mit der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung sowie mit der bestehenden Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft Kontakt aufgenommen und künftige Zusammenarbeitsmöglichkeiten abgeklärt. Diese ergaben jedoch, dass die Wohneigentumsförderung über die Verbürgung von Hypotheken und die Übernahme der Bürgschaftsgebühren durch den Kanton nicht mehr aktiv betrieben wird und deshalb die Mitwirkung der Stadt nicht gefragt war.»*

*Im Weiteren wurden in einer Arbeitsgruppe mit dem Hauseigentümergebiet Zürich verschiedene Modelle für eine Direktsubventionierung (Restfinanzierungsdarlehen, Abgabe von städtischen Liegenschaften mit vergünstigten Hypotheken und Ähnliches) geprüft und finanzierungstechnisch analysiert. Sie wurden jedoch alle als nicht praxisnah und durchführbar verworfen. Es zeigte sich rasch einmal, dass der Fünf-Millionen-Kredit zu wenig Potenzial aufwies, um eine breiter gestreute und sinnvolle Zusatzverbilligung zu bewirken. Die Modelle scheiterten unter anderem daran, dass die in Zürich gehandelten Marktpreise für Liegenschaften und die Bankenfinanzierung einen hohen Einsatz zusätzlicher Fördermittel notwendig gemacht hätten, um auch wenig finanzierungskräftigen Kaufwilligen eine wirksame Anfangsverbilligung (zum Beispiel für die ersten zehn Jahre) zu ermöglichen. Die gemachten Erfahrungen bei Bund und Kanton mit der Eigentumsförderung haben im letzten Jahrzehnt zudem deutlich gezeigt, dass das Interesse für diese staatlichen Fördermittel – welche notwendigerweise mit Auflagen verbunden sind – angesichts der langfristig tiefen Hypothekarzinsen nicht mehr vorhanden ist.»*

Aus diesen Gründen wurde damals darauf verzichtet, mit der Wohnbauaktion 2011 erneut einen Kreditanteil für die Wohneigentumsförderung vorzuschlagen. Weil der Fünf-Millionen-Kredit von 2005 unbenutzt geblieben war, wurde zudem entschieden, diesen für den gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau zu verwenden. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die damaligen Feststellungen auch heute noch gültig sind, und beabsichtigt deshalb nicht, solche Instrumente einzuführen.

Gemäss dem kantonalen Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841) besteht für den Kanton Zürich und die Standortgemeinden die Möglichkeit, zinslose oder zinsgünstige Darlehen für den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen auch an private Wohnbauträgerschaften zu vergeben. Empfängerinnen und Empfänger von Darlehen



müssen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen und die Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete an berechtigte Personen vermieten. Zudem müssen die Eigentumsbeschränkungen jeden Gewinn beim Verkauf ausschliessen und es besteht für den Staat und für die Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis. Mit der Rückzahlung der staatlichen Unterstützung fallen die Eigentumsbeschränkungen dahin, davon ausgenommen ist jedoch das Vorkaufsrecht, welches frühestens nach 15 Jahren nach Anmerkung im Grundbuch erlischt. Bei den nicht-gemeinnützigen Wohnbauträgern ist die Belehnungsgrenze (90 Prozent) tiefer als bei den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (95 Prozent [(§ 4 Abs. 2 WBFG)]. Der Zinsunterschied zum Referenzzinssatz muss aber unabhängig von der Kategorie des Wohnbauträgers eins zu eins an die Mietenden weitergegeben werden. Aktuell sind keine kantonalen Darlehen an nicht-gemeinnützige Eigentümerschaften vergeben.

Die Stadt fördert seit 1907 den kommunalen Wohnungsbau und mit den 1924 beschlossenen grundlegenden Wohnbauförderungserlassen auch gezielt den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Seit 1942 werden preisgünstige Wohnungen mit Hilfe von «Wohnbauaktionen» für Familien, Betagte und Personen mit Behinderungen und seit 1963 mit «Jugendwohnkrediten» auch für Jugendliche in Ausbildung zusätzlich verbilligt. Diese Leistungszuschüsse haben in der Vergangenheit in der Stadt Zürich ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträgerschaften erhalten, d. h. Genossenschaften, Stiftungen und Vereine, welche sich auch statuarisch zu einer nicht gewinnorientierten Vermietung ihres gesamten Wohnungsbestands zur Kostenmiete verpflichten. Sie garantieren dafür, dass diese Wohnungen auch nach Ablauf der zinslosen Darlehen (Subventionen) weiterhin preisgünstig vermietet werden und damit dauerhaft der Spekulation entzogen sind. Aktuell profitieren rund 6700 Haushalte von Subventionen aus Wohnbauaktionen. Die subventionierten Wohnungen sind an behördliche Vermietungs- und Belegungsvorschriften (Belegungs-, Einkommens- und Vermögensvorschriften) gemäss den kantonalen und städtischen Wohnbauförderungserlassen gebunden. Die Einhaltung dieser Auflagen wird durch die städtische Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen in regelmässigen Abständen überprüft. Bisher gab es von nicht-gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften keine Nachfrage nach zinslosen Darlehen, um Wohnungen zur Kostenmiete zu vermieten und zu verbilligen. Daher wurde diese Möglichkeit bisher nicht in die Richtlinien der Wohnbauaktionen aufgenommen. Sollte es in Zukunft eine Nachfrage nach Subventionen durch Private geben, würde die Stadt prüfen, ob dies in eine zukünftige Wohnbauaktion aufzunehmen ist.

Der Stadtrat steht insbesondere über den Echoraum Wohnen oder über das Bauherrinnen- und Bauherrentreffen des Hochbaudepartements, in einem regelmässigen Austausch mit Vertretenden des privaten und des gemeinnützigen Wohn- und Immobilienbereichs. So wurde etwa die kommunale Umsetzung preisgünstigen Wohnraums gemäss § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) im April 2021 im Echoraum Wohnen diskutiert.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti