

Zürich, 13. Januar 1999

DER STADTRAT VON ZÜRICH

an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Juni 1998 reichten die Gemeinderäte Rolf Walther (FDP) und Max Fritz (FDP) folgende Motion GR Nr. 98/183 ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, sämtliche Subventionsvorschriften so zu ändern bzw. beim Kanton Zürich die entsprechenden Schritte zur Änderung der kantonalen Vorschriften zu unternehmen, dass Mieter aufgrund gestiegener Einkommensverhältnisse inskünftig in jedem Fall das Recht haben, zu angepassten Marktmietzinsen in der Wohnung zu verbleiben.

Begründung:

Bei der heutigen, desolaten Finanzlage unserer Stadt sollte jede sich bietende Möglichkeit genutzt werden, Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben zugunsten des Gemeindevermögens zu erzielen sowie eine Erhöhung des Steuersubstrates zu erreichen. Indem besser verdienenden Mietern die Möglichkeit gegeben wird, zu marktkonformen, nicht subventionierten Mietzinsen in ihren Wohnungen zu verbleiben, erhält die Stadt höhere, dringend notwendige Einnahmen. Zudem sehen sich diese Mieter – mit der gestiegenen Steuerkraft – viel weniger veranlasst, durch einen Wohnungswechsel auch gleich noch in eine steuergünstigere Gemeinde ausserhalb Zürichs zu ziehen.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) sind Motionen selbständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt. Nicht motionsfähig sind demnach Begehren, die in die Zuständigkeit eines andern städtischen Organes fallen oder die vom Gemeinderat nicht rechtswirksam beschlossen werden können, weil sie dem übergeordneten Recht widersprechen.

Gemäss Art. 91 Abs. 2 der GeschO GR hat der Stadtrat innert 6 Monaten ab Einreichung eine schriftliche Begründung abzugeben, wenn er die Entgegennahme einer Motion ablehnt. Die vorliegende Motion wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

Der mit der Motion verbundene Auftrag an den Stadtrat, die Subventionsvorschriften in eigener Kompetenz zu ändern bzw. beim Kanton die entsprechenden Schritte zu verlangen, damit dessen Subventionsvorschriften im Sinne der Motion geändert würden, erfüllt die Anforderungen einer Motion im Sinne von Art. 90 GeschO GR nicht. Die Zuständigkeit hierfür würde beim Stadtrat und nicht beim Gemeinderat bzw. der Gemeinde liegen, weshalb die Motionsfähigkeit bereits aus formellen Gründen nicht gegeben ist.

Wie nachfolgend aufgezeigt wird, widerspricht der mit der Motion aufgezeigte Weg dem übergeordneten kantonalen Recht. Soweit die Motion eine gute soziale Durchmischung in den einzelnen Wohnsiedlungen zum Ziel hat, kann dieses Ziel in der Praxis der Baugewerkschaften und der städtischen Liegenschaftenverwaltung auf

anderem gesetzeskonformem Weg erreicht werden. Darauf wird im Schlussteil der Antwort eingegangen.

Gemäss § 45 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) dürfen die vom Kanton mitsubventionierten Wohnungen nicht zweckentfremdet werden. Eine solche Zweckentfremdung liegt unter anderem vor, wenn die Anforderungen an die MieterInnen nicht eingehalten werden (§ 45 Abs. 2 Ziff. 1 WBFV). Dazu gehören die in § 37 WBFV enthaltenen Einkommens- und Vermögenslimiten. Die Gemeinden können zwar eigene Ausführungsbestimmungen erlassen. Diese dürfen den im kantonalen Wohnbauförderungsgesetz enthaltenen Grundsätzen jedoch nicht zuwiderlaufen (§ 89 WBFV).

Nach dem kantonalem Wohnbauförderungsrecht müsste bei Einkommensüberschreitungen meistens die Kündigung ausgesprochen werden. Die Stadt hat demgegenüber eine grosszügigere Regelung getroffen. Die betreffenden Mieterinnen und Mieter dürfen bis zu einem maximalen Einkommensüberhang von 30 Prozent in ihrer subventionierten Wohnung verbleiben, wenn sie sich durch Unterzeichnung eines sogenannten Zusatzvertrages verpflichten, $\frac{1}{20}$ des Einkommensüberhanges als «Mehrzins» zu entrichten, zugunsten von Stadt und Kanton Zürich als Subventionsbehörden. Selbst bei einem Einkommensüberhang von über 30 Prozent ist ein Verbleiben in der Wohnung bei voller Mehrzinsleistung noch während einer beschränkten Zeit möglich (bis maximal $1\frac{1}{2}$ Jahre). Damit wird erreicht, dass einerseits die bestehende Subventionsleistung für die betreffende Wohnung trotz «Fehlbelegung» pauschal abgegolten wird und andererseits die betreffende Wohnung wegen einer vorübergehenden Überschreitung der Limiten nicht ausgekauft werden muss, sondern im subventionierten Bestand erhalten bleibt. Mit diesen Mehrzinsen wird der Zweckerhaltungsfonds (nach Abzug des kantonalen Anteils) gespeist.

Der Regierungsrat hat diese städtische Regelung bis anhin als mit den Grundsätzen des Wohnbauförderungsgesetzes im Sinne von § 89 WBFV übereinstimmend qualifiziert. Dies im wesentlichen mit der Überlegung, dass die städtische Lösung zwar einen weiteren Spielraum bei der gesetzeskonformen Belegung der subventionierten Wohnungen einräumt, im Interesse der längerfristigen Zielsetzung der Erhaltung des subventionierten Wohnungsbestandes aber durchaus sinnvoll ist.

Die in der Motion vorgeschlagene Lösung, nämlich dass die nicht mehr den Einkommenslimiten entsprechenden MieterInnen jedenfalls das Recht hätten, in der subventionierten Wohnung zu einem Marktmietzins zu verbleiben, widerspräche den wohnbauförderungsrechtlichen Grundsätzen derart grundlegend, dass einer entsprechenden Regelung durch den Regierungsrat die Genehmigung verweigert werden müsste.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger könnten im übrigen die mit der Motion anvisierte Regelung auch deshalb nicht anwenden, weil sie nach den Wohnbauförderungsvorschriften und ihren Gesellschaftsstatuten zur Kostenmiete verpflichtet sind. Es wäre ihnen deshalb verwehrt, die Wohnungen punktuell für gutverdienende MieterInnen zu höheren Marktmietzinsen weiterzuvermieten. Analoges gilt für den Wohnungsbestand der Liegenschaftenverwaltung.

Die auf den 1. Januar 1999 revidierte kantonale WBFV zielt im Gegensatz zu der Stossrichtung der Motion darauf hin, künftig die Subventionierung stärker auf die einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten auszurichten. Als weiteren Schwerpunkt sollen künftig nur noch umfassende Sanierungen unterstützt werden, die strukturelle Mängel im Wohnungsangebot beheben und so eine Verbesserung der Wohnraumstruktur bewirken (Schaffung von grosszügigeren Familienwohnungen z. B. durch Zusammenlegung von kleinräumigen Altwohnungen).

Die Behebung struktureller Mängel im Wohnungsangebot korrespondiert mit der städtischen Wohnbaupolitik und dem Legislaturziel des Stadtrates für die Schaffung von «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» durch Neu- und Umbau. Ein ausreichender Bestand an subventionierten Wohnungen entspricht einem Bedürfnis und der Zielsetzung der sozialen Durchmischung auch innerhalb der einzelnen Wohnsiedlungen. Allerdings sind bis in die 60er Jahre zum Teil Siedlungen ausschliesslich mit subventionierten Wohnungen geschaffen worden, was der Zielsetzung der sozialen Durchmischung ebenfalls nicht entspricht. Die Wohnbauträger (Genossenschaften, städtische Liegenschaftsverwaltung) sind deshalb in verstärktem Mass dazu übergegangen, Wohnungen durch Rückzahlung der Subventionen in den freitragenden Wohnungsbau überzuführen (sog. sogenannter Auskauf). Damit können auch finanzstärkere MieterInnen in der angestammten Siedlung verbleiben oder dorthin zuziehen. Mit dieser Massnahme wird das Anliegen der Motionäre sinngemäss und gesetzeskonform erfüllt. Eine zusätzliche Bedeutung erlangt dieses Vorgehen in Quartieren mit einer unausgewogenen sozialen Struktur (z. B. Teile der Kreise 4, 5 und 12). In diesen Fällen ist aber zu beachten, dass das Ziel nur erreicht werden kann, wenn auch das Wohnumfeld eine bestimmte Qualität aufweist, oder aber durch flankierende Massnahmen (z. B. «Einhausung» der Autobahn in Schwamendingen) auf einen akzeptablen Stand gebracht werden kann.

Aus den dargelegten Gründen lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion aus formellen und sachlichen Gründen ab.

Er ist auch nicht bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen, denn soweit sie sich mit den auch weiterhin gültigen Zielsetzungen der Wohnbauförderungspolitik vereinbaren lassen, sind die mit diesem Vorstoss angestrebten Veränderungen in der Praxis bereits umgesetzt. Entsprechend den vorstehenden Ausführungen hätte eine Eingabe beim Kanton auf eine Ausrichtung der Wohnbauförderung im Sinne der Motion keine Erfolgsaussichten, nachdem die Zielsetzungen per 1. Januar 1999 neu definiert worden sind.

Mit vorzüglicher Hochachtung

im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Josef Estermann

der Stadtschreiber

Martin Brunner