

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 10. November 1999

1887. Interpellation von Niklaus Scherr betreffend Revision der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung. Am 30. Juni 1999 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende Interpellation GR Nr. 99/292 ein:

Auf den 1. Januar 1999 hat der Regierungsrat eine Neufassung der Wohnbauförderungs-Verordnung beschlossen. Dabei wurden die Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer subventionierten Alters- oder Familienwohnung berechtigen, zum Teil drastisch gesenkt. So wurden die bisherigen Bezugsgrenzen beim Familienwohnungsbau I um Fr. 2000.-, im Familienwohnungsbau II um Fr. 5000.- gesenkt; zudem entfällt die Regelung, welche nach drei Jahren ab Bezug eine Überschreitung der Einkommenslimite um bis zu 20 Prozent erlaubt. Dazu kommt eine verschärfte Anrechnung des Vermögens. Je nach Kinderzahl reduzieren sich damit die Bezugsgrenzen beim Familienwohnungsbau I um Fr. 13 000.- bis Fr. 16 900.-, beim Familienwohnungsbau II um Fr. 18 600.- bis Fr. 26 000.-. Das entspricht einer Reduktion um 20 bis 25 Prozent. Berücksichtigt man, dass Rentnerinnen und Rentner ab 1999 die AHV voll versteuern müssen, so ergeben sich bei den Alterswohnungen Reduktionen der Einkommensgrenzen zwischen 12 und 19 Prozent.

Verschärfend kommt hinzu, dass die neuen Einkommensgrenzen nicht bloss für Neubezügerinnen und -bezüger, sondern nach einer dreijährigen Übergangsfrist auch für alle bisherigen Mieterinnen und Mieter gelten sollen (§ 91 Abs. 2 und 3). Bei Überschreitungen, auch wenn diese rückwirkend eintreten, müssen die Betroffenen mit Kündigungen und/oder Mehrzinsen rechnen, die im Falle der Stadt Zürich rasch mehrere hundert bis weit über tausend Franken pro Monat ausmachen können. Gegen diese Neufassung der Wohnbauförderungs-VO ist zurzeit eine staatsrechtliche Beschwerde des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MV) hängig.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wieviele subventionierte Wohnungen, aufgeschlüsselt nach Kategorien, existieren zurzeit in der Stadt Zürich?
2. Wie stellt sich der Stadtrat zu der drastischen Senkung der Einkommensgrenzen? Wie hat der städtische Vertreter in der kantonalen Wohnbauförderungskommission dazu Stellung genommen? Was wurde konkret unternommen, um die Erhöhung der Einkommensgrenzen zu verhindern?
3. Steht diese Neufestsetzung nicht in klarem Widerspruch zu den Ergebnissen der im Auftrag der Regierung erstellten Studie «Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich 1996 bis 2010», wonach Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen von Fr. 6000.- pro Monat sich nur gerade 8 der auf dem freien Wohnungsmarkt angebotenen 4-Zimmer-Wohnungen und 20 Prozent der 3-Zimmer-Wohnungen finanziell leisten konnten (Seite 38 des Sonderdruckes)?
4. Wie stellt sich der Stadtrat insbesondere zur rückwirkenden Anwendung der neuen Limiten auf alle bisherigen Mietverhältnisse? Verfügt er über Zahlen, wieviele Alt-Mieterinnen und -Mieter, die heute die Subventionsvorschriften erfüllen, von der Neufestsetzung der Einkommensgrenzen betroffen sind?
5. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass die Durchsetzung der neuen Bezugsgrenzen namentlich bei den Alterswohnungen zu grossen sozialen Härten führen wird? Erachtet er es als zumutbar, dass ältere Menschen, die bereits aus ihrer angestammten Wohnung neu in eine Alterswohnung umgezogen sind, nun durch eine Kündigung erneut aus ihrem sozialen Umfeld herausgerissen werden? Ist er bereit, sich beim Regierungsrat dafür einzusetzen, dass im Bereich der Alterswohnungen generell auf eine rückwirkende Anwendung verzichtet wird?

6. Wie stellt sich der Stadtrat dazu, dass Familien mit schulpflichtigen Kindern mit staatlichem Zwang aus ihrem sozialen Umfeld verdrängt werden? Erachtet er eine bloss dreijährige Übergangsfrist für Alt-Mieterinnen und Mieter als hinreichende Korrekturmassnahme?
7. Ist dem Stadtrat bewusst, dass die aufgrund des Zweckerhaltungsreglementes vom städtischen Büro für Wohnbauförderung verfügten Mietzinszuschläge oft mehrere hundert bis über tausend Franken pro Monat ausmachen und damit Mieterinnen und Mieter ohne formelle Kündigung praktisch zum fluchtartigen Verlassen ihrer Wohnung gedrängt werden? Wie stellt er sich vor diesem Hintergrund zur Bestimmung der kantonalen Wohnbauförderungs-Verordnung, dass während der Kündigungsfrist und einer anschliessenden Erstreckung allfällige Mietzinszuschläge weiter bezahlt werden müssen (§ 55 Abs 2)? Wird damit nicht die mietrechtlich garantierte Erstreckung faktisch vereitelt?
8. Häufig werden Mehrzinsverfügungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung äusserst kurzfristig verfügt. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, nach dem Prinzip von Treu und Glauben müsste zumindest die vertragliche Kündigungsfrist eingehalten werden? Ist er bereit, dafür zu sorgen, dass die Verfügungen so erfolgen, dass die Genossenschaft sie den Betroffenen unter Einhaltung der Kündigungsfrist zustellen kann?
9. Dem Interpellanten sind Fälle bekannt, wo anlässlich einer Neuüberprüfung Mehrzinsen von über 1000 Franken pro Monat verfügt wurden. Findet es der Stadtrat richtig, dass solch massive Zuschläge den betroffenen Baugenossenschaften kommentarlos eröffnet werden? Sollte in solchen Extremfällen nicht zuerst das Gespräch gesucht werden?
10. Ist dem Stadtrat bekannt, dass verschiedene Baugenossenschaften beabsichtigen, während der Übergangsfrist grossflächig bisher subventionierte Wohnungen auszukaufen, um der Anwendung der neuen Vorschriften zu entgehen? Erachtet der Stadtrat dies als wünschbar? Würde damit nicht das genaue Gegenteil der vorgegebenen Zielsetzung erreicht, indem die Zahl der subventionierten Wohnungen massiv verringert, statt diese gezielter an einkommensschwache Bevölkerungskreise vermietet würden? Würde so nicht der staatlich geförderte Wohnungsbau auf kaltem Wege liquidiert?
11. Wieviele subventionierte Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren in der Stadt Zürich ausgekauft? Wieviel Mio. Franken flossen dabei an Kanton und Stadt Zürich zurück? Wieviele wurden neu über Wohnbauaktionen investiert?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Der Regierungsrat hat zur Revision der Wohnbauförderungsverordnung keine Vernehmlassung durchgeführt. Der Stadtrat hatte somit keine Gelegenheit, sich dazu vorgängig offiziell zu äussern. Hingegen wurde das Büro für Wohnbauförderung im Rahmen informeller Kontakte auf Amtsstufe in unregelmässigen Zeitabständen über die seit 1996 laufenden Revisionsbestrebungen bei der kantonalen Wohnbauförderung orientiert. Weiter war die Stadt mit dem Leiter des Büros für Wohnbauförderung in der kantonalen Wohnbaukommission vertreten und konnte ihre Anliegen in diesem Rahmen direkt einfließen lassen.

Die Wohnbaukommission unterbreitete dem Regierungsrat in einem Bericht von August 1997 Empfehlungen zur künftigen Ausrichtung der staatlichen Wohnbauförderung. Die wichtigsten, im Bericht formulierten Zielsetzungen sind im Antrag des Regierungsrates vom 28. Oktober 1997 über die Bewilligung neuer Rahmenkredite für die Wohnbauförderung an den Kantonsrat zusammengefasst. Betreffend die Anforderungen an die MieterInnen schlug die Kommission folgende, über eine Gesetzes- und/oder Ordnungsrevision zu erreichende Massnahmen vor:

1. Ehepaare ohne Kinder oder mit Kindern, die ausgezogen sind, sollen ebenfalls als Familie gelten und daher grundsätzlich berechtigt sein, eine Dreizimmerwohnung zu belegen.
2. Neu sollen auch (finanzschwache) Einzelpersonen die Möglichkeit erhalten, eine preisgünstige subventionierte Wohnung zu mieten.
3. Anstelle des Zivilstandes der MieterInnen soll die Mindestbelegung einer Wohnung festgeschrieben werden. Neu soll die Zahl der in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mindestens der um eins verminderten Zimmerzahl entsprechen, das heisst Zimmerzahl minus 1 = Personenzahl statt Zimmerzahl = Personenzahl. Auf diese Weise könnten zum Beispiel auch finanzschwache Alleinstehende unter 60 Jahren eine 2-Zimmerwohnung belegen.
4. Statt der bisherigen Wohnungskategorien (Familienwohnungen sowie Alterswohnungen) soll nur noch auf die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen (eine oder zwei bzw. mehrere Personen) und deren finanzielle Verhältnisse abgestellt werden.
5. Reduktion der Einkommensgrenzen mit einer Abstufung gemäss Personenzahl (1 bis 7 BewohnerInnen).
6. Erhöhung und Vereinheitlichung der Vermögensgrenze auf Fr. 300 000.- für alle Wohnkategorien; das Vermögen, das Fr. 100 000.- übersteigt, ist generell zu $\frac{1}{20}$ als Einkommen anzurechnen.

Mit den Massnahmen 1 bis 3 wollte die Wohnbaukommission den betroffenen Wohnbauträgern die seit längerem geforderte grössere Flexibilität bei der Vermietung subventionierter Wohnungen ermöglichen. Angesichts der beschränkten Mittel der öffentlichen Hand hielt es die Kommission grundsätzlich aber für richtig, subventionierte Wohnungen möglichst denjenigen Personen zur Verfügung zu stellen, welche effektiv – aufgrund ihrer bescheidenen finanziellen Verhältnisse – darauf angewiesen sind. Deshalb sprach sich die Wohnbaukommission für eine Reduktion der Einkommenslimiten aus. Der Kommissionsvertreter der Stadt Zürich konnte mit einem Antrag erreichen, dass die Kommission statt eine massive nur eine massvolle Reduktion der Einkommenslimiten vorgeschlagen hat. Der städtische Vertreter wies insbesondere auf die kontraproduktive Wirkung hin, die eine massive Senkung der Einkommenslimiten bewirken würde. Das dränge Genossenschaften bloss dazu, subventionierte Wohnungen auszukufen – mit dem Effekt, dass viele Wohnungen ihrem ursprünglichen Zweck entzogen würden.

Der Regierungsrat hat sich dann in seiner am 9. Dezember 1998 verabschiedeten Revisionsvorlage einseitig für eine Senkung der Einkommenslimiten (Massnahme 5) sowie für den Verzicht auf die Unterscheidung von Familien- und Alterswohnungen (Massnahme 4) entschieden; neu gibt es bezüglich MieterInnen-Anforderungen nur noch die Wohnungskategorie I und die Wohnungskategorie II. Nicht berücksichtigt hat die Regierung hingegen die ersten drei, von der Stadt als wichtig erachteten Massnahmen aus dem Vorschlagspaket der Wohnbaukommission.

Beim Vermögen entschied sich der Regierungsrat für eine Zwischenposition: Er erhöhte die zulässige Limite generell auf Fr. 200 000.-, statt auf Fr 300 000.-, wie es die kantonale Wohnbau-

kommission beantragt hatte Für den ehemaligen Familienwohnungsbau I bedeuten die Fr 200 000 – eine Erhöhung um Fr 70 000 –, für den einstigen Familienwohnungsbau II bleibt alles beim Alten Bei beiden neu geltenden Anforderungskategorien (früher betraf das nur den Alterswohnungsbau) wird jener Teil des steuerbaren Vermögens, der Fr 100 000 – übersteigt, zu $\frac{1}{20}$ als Einkommen angerechnet

Prinzipiell gilt die Limite von Fr 200 000 – auch für die einstigen Anforderungskategorien Alterswohnungsbau I und II, für die es bisher keine Vermögensbeschränkung gab Allerdings lässt der Regierungsrat hier eine Aufweichung zu MieterInnen von Alterswohnungen dürfen solange mehr als Fr 200 000 – Vermögen besitzen, als sie sich – trotz Vermögensüberhang – an die Einkommensgrenze halten Ein Beispiel Ein bejahrtes Ehepaar der Wohnungskategorie I hat ein steuerbares Einkommen von Fr 38 000 – Weil die neue Einkommenslimite hier Fr 53 000 – beträgt, hat das Paar eine Einkommensreserve von Fr 15 000 – Folgerichtig darf es bis zu Fr 400 000 – steuerbares Vermögen besitzen, denn erst dann erreicht das für den Vermögensüberhang angerechnete Einkommen ($\frac{1}{20}$ von Fr 300 000 –) die besagten Fr 15 000 –

Für den Stadtrat überraschend hat die Regierung am 9. Dezember 1998 nicht bloss die Einkommenslimiten leicht gesenkt, sondern den bislang ab dem vierten Jahr nach Bezug einer subventionierten Wohnung zulässigen Einkommensüberhang von 20 Prozent ersatzlos gestrichen Für die subventionierten Wohnungen in der Stadt Zürich war dieser Überhang von 20 Prozent allerdings nie relevant, da die Stadt in ihrem Zweckerhaltungsreglement, das vom Kanton genehmigt wurde, für bereits bestehende Mietverhältnisse einen Einkommensüberhang von maximal 30 Prozent zulässt Für den Überhang verlangt die Stadt aber, anders als bisher der Kanton, einen Jahres-Mehrzins von 20 Prozent, der anteilsmässig (den Subventionen entsprechend) dem Bund, dem Kanton und dem städtischen Zweckerhaltungsfonds zugute kommt

Mit Schreiben vom 21. Dezember 1998 an den Volkswirtschaftsdirektor zeigte sich der Vorsteher des Finanzdepartements denn auch enttäuscht darüber, dass die Regierung nur die Einkommenslimiten herabsetzte, auf die Flexibilisierungsvorschläge aber nicht eingetreten ist Er wies insbesondere darauf hin, dass mit der blossen Senkung der Einkommenslimiten überhaupt nicht auf die schwierige Vermietung von Kleinwohnungen (3 und weniger Zimmer) eingegangen werde In manchen Fällen, so befürchtete der Vorsteher des Finanzdepartements, konnte die neue Regelung dazu führen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger künftig gar keine Subventionen mehr nachfragen, und dass sie bisherige Subventionen vermehrt frühzeitig zurückzahlen Der Volkswirtschaftsdirektor wurde deshalb ersucht, die Wohnbautorderungsverordnung so bald als möglich doch noch entsprechend der von der Wohnbaukommission erarbeiteten Zielsetzungen zu korrigieren

Ähnliche Bedenken – bezüglich der Alterswohnungen – meldete auch der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements in seinem Brief an den Volkswirtschaftsdirektor vom 30. November 1998 an

Dieser meinte in seinem Antwortschreiben vom 19. Januar 1999 an die beiden städtischen Vorsteher, dass aufgrund der zur Verfügung

stehenden Mittel bedauerlicherweise nicht alle Wünsche der beratenden Kommission hatten berücksichtigt werden können. Im Übrigen seien die Änderungen bewusst so vorgenommen worden, dass die tatsächlich Bedürftigen in den Genuss von Wohnbauschubventionen kommen und dadurch auch ein gewisses Gleichgewicht zwischen der Stadt Zürich und dem übrigen Kantonsgebiet erreicht werden könne.

Ausgehend von dieser abschlagigen Antwort und den nachgerade bekannten Schwierigkeiten der Baugenossenschaften mit der Nichtanerkennung von Ehepaaren als Familie und mit den – vor allem bei kleinräumigen Wohnungen in Altbauten – zu rigiden Belegungsvorschriften, suchte das städtische Büro für Wohnbauförderung nach Abhilfemöglichkeiten. In Verhandlungen mit der Fachstelle Wohnbauförderung des Kantons konnte eine Ausnahmeregelung der Belegungsvorschriften für kleine 3-Zimmer-Wohnungen erreicht werden. Wenn eine subventionierte 3-Zimmer-Wohnung mit weniger als 70 m² **oder** einem gefangenen Zimmer **oder** einem Zimmer unter 10 m² erfolglos für eine Familie ausgeschrieben wurde, darf sie auch einem kinderlosen Paar vermietet werden.

Anzufügen bleibt, dass der Kanton nicht bloss die Einkommenslimiten verändert hat. Mit der Steuergesetzrevision ist auch die Bemessungsgrundlage eine andere geworden. Bislang wurde für die Limite **das Reineinkommen bzw. das Reinvermögen** herangezogen. Neu gilt jetzt seit Januar 1999 **das steuerbare Einkommen bzw. das steuerbare Vermögen**. Diese Änderung der Bemessungsgrundlage ist vor allem für Familien mit Kindern von Bedeutung. Im neu massgebenden steuerbaren Einkommen sind die Kinderabzüge (pro Kind Fr 5400.–) bereits eingerechnet. Im bisher massgeblichen Reineinkommen hingegen war der Kinderabzug (von damals noch Fr 6000.–) nicht enthalten. Um die beiden «Reineinkommen» vergleichbar zu machen, muss man zum jetzt geltenden steuerbaren Einkommen jeweils Fr 5400.– pro Kind hinzuzählen.

Weil der Kanton den tolerierten Einkommensüberhang von 20 Prozent für bestehende Mietverhältnisse überraschend und ersatzlos gestrichen hat (für diese MieterInnen gilt eine Übergangsfrist bis Ende 2001), ergeben sich für WohnungsmieterInnen **ausserhalb** der Stadt Zürich markante Verschlechterungen. Im Familienwohnungsbau I lag die normale Limite bislang bei Fr 55 000.–, dank Überhangsregelung durfte ein bestehendes Mietverhältnis bis zu einem maximalen Einkommen von Fr 66 000.– aufrechterhalten bleiben (Fr 55 000.– Limite + Fr 11 000.– Überhang). – Beim Familienwohnungsbau II befand sich die Grenze bislang bei 68 000 Franken Einkommen, das heisst, jemand konnte bis zu einem Einkommen von Fr 81 600.– in der Wohnung verbleiben (Fr 68 000.– Limite + Fr 13 600.– Überhang).

Für die MieterInnen von subventionierten Wohnungen auf städtischem Gebiet wirkt sich der kantonal verfügte Wegfall des Überhangs nicht aus, weil hier gemäss städtischem Zweckerhaltungsreglement seit Jahren für bereits bestehende Mietverhältnisse eine separate Regelung mit einem Einkommensüberhang von maximal 30 Prozent gilt. Allerdings muss für Überhang **ein Mehrzins** geleistet werden, dieser macht pro Jahr 20 Prozent der Überhangssumme aus. Der Mehrzins ist ein Entgelt für die Fehlbelegung der subventionierten Wohnung.

Die Stadt ist überzeugt, dass ihre Losung, die für bereits bestehende Mietverhältnisse einen Einkommensüberhang zulässt, diesen aber mit einem beträchtlichen Mehrzins versieht, sowohl zweckmässig als auch menschengerecht ist. So berücksichtigt sie den Umstand, dass es oftmals schwer ist, im angestammten Quartier eine nicht subventionierte, aber finanziell tragbare Ersatzwohnung zu finden. Die städtische Losung ist zudem eine Massnahme gegen den vorzeitigen oder vorerhigen Auskauf subventionierter Wohnungen. Letztlich kommt es billiger, einen Bestand an subventionierten Wohnungen zu halten als nur immer neue Wohnungen zu subventionieren.

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die Veränderungen zwischen den «alten» und den «neuen» Einkommenslimiten dargestellt. Die Übersicht zeigt, dass der Interpellant bei seinen Rechenbeispielen – bezüglich der Situation in der Stadt Zürich – von teilweise unzutreffenden Überlegungen ausgegangen ist.

Tabelle 1 Vergleich alte/neue Limiten der Wohnbauforderungsverordnung

Familienwohnungen I (FW I) Familie mit zwei Kindern
(neu Wohnungskategorie I)

| | alt Kanton (Reineinkommen) 20% Überhang Fr | neu Kanton (steuerb. Eink.) Überhöht Fr | alt in d. Stadt (Reineinkommen) 30% Überhang Fr | neu in d. Stadt (steuerb. Eink.) 30% Überhang Fr |
|------------------------------|---|--|--|---|
| Zuschlag für Kinder | 12 000 | 10 800* | 12 000 | 10 800* |
| Limite Reineinkommen | 55 000 | - | 55 000 | - |
| Limite steuerbares Einkommen | - | 53 000 | - | 53 000 |
| Einkommensüberhang | 11 000 | - | 16 500 | 15 900 |
| maximal mögliches Einkommen | 78 000 | 63 800 | 83 500 | 79 700 |

Familienwohnungen II (FW II) Familie mit zwei Kindern
(neu Wohnungskategorie II)

| | alt Kanton (Reineinkommen) 20% Überhang Fr | neu Kanton (steuerb. Eink.) Überhöht Fr | alt in d. Stadt (Reineinkommen) 30% Überhang Fr | neu in d. Stadt (steuerb. Eink.) 30% Überhang Fr |
|------------------------------|---|--|--|---|
| Zuschlag für Kinder | 12 000 | 10 800* | 12 000 | 10 800* |
| Limite Reineinkommen | 68 000 | - | 68 000 | - |
| Limite steuerbares Einkommen | - | 63 000 | - | 63 000 |
| Einkommensüberhang | 13 600 | - | 20 400 | 18 900 |
| maximal mögliches Einkommen | 93 600 | 73 800 | 100 400** | 92 700** |

* Um mit dem bisher geltenden Reineinkommen vergleichen zu können, werden die Kinderabzüge, die beim neu massgebenden steuerbaren Einkommen bereits abgezogen sind, dennoch ausgewiesen. Beispiel: Wer bisher im FW I Fr 67 000 – Reineinkommen hatte, erreichte mit zwei Kindern gerade noch die bisher zulässige Limite von Fr 55 000 – Neu sind bloss noch Fr 63 800 – «altes» Reineinkommen zugelassen, um der neuen massgeblichen Limite von Fr 53 000 – (steuerbares Einkommen) zu genügen.

** Beim «alten» maximal zulässigen Einkommen von Fr 100 400 – beträgt der Einkommensüberhang, für den 20 Prozent Mehrzins zu bezahlen sind, Fr 20 400 –, das ergibt einen Jahres-Mehrzins von Fr 4080 – oder einen Monats-Mehrzins von Fr 340 –. Beim «neuen» zulässigen Maximal Einkommen von Fr 92 700 – beträgt der Einkommensüberhang Fr 18 900 –, das ergibt einen Jahres-Mehrzins von Fr 3780 – oder einen Monats-Mehrzins von Fr 315 –.

Die beiden Beispiele aus dem einstigen Familienwohnen I und II zeigen klar: Wenn sich eine Familie, die eine subventionierte Wohnung bewohnt, an der obersten Grenze des 20-Prozent-Einkommensuberhangs befindet, dann wirken sich die neuen kantonalen Limiten – wegen des Streichens des Einkommensuberhangs – ganz massiv aus (Vergleich der Kolonnen 1 und 2). Die jeweilige Familie darf ab 1. Januar 2002 nur dann weiter in der subventionierten Wohnung verbleiben, wenn sich das Einkommen um Fr. 14 200 – (Familienwohnungen I) bzw. um Fr. 19 800 – verringert.

Um einiges milder fällt die Wirkung für die subventionierten Familienwohnungen in der Stadt Zürich aus – dank des eigenen Zweckerhaltungsreglements, das für bereits bestehende Mietverhältnisse einen Einkommensuberhang vom maximal 30 Prozent zulässt und für diesen Überhang einen Mehrzins verlangt. Unter Anwendung der neuen kantonalen Einkommenslimiten ergeben sich für subventionierte Wohnungen in der Stadt folgende Änderungen: Beim Familienwohnen I (neu Wohnungskategorie I) sinkt das zulässige Einkommen um Fr. 3800 –, beim Familienwohnen II (neu Wohnungskategorie II) um immerhin Fr. 7700 –. Diese Verschärfung lässt sich sicher vertreten, denn subventionierte Wohnungen sind tatsächlich ein knappes Gut.

Anzumerken ist, dass der Einkommensuberhang nur bei bereits bestehenden Mietverhältnissen zur Anwendung gelangt. Beim Abschluss von neuen Mietverhältnissen für subventionierte Wohnungen sind hingegen die Einkommens- und Vermögenslimiten einzuhalten.

Zu Frage 1:

Tabelle 2 Subventionierte Wohnungen nach Subventionskategorien

| Wohnungskategorie | Anzahl Wohnungen* |
|---|-------------------|
| Familienwohnungen I | 4 269 |
| Familienwohnungen II | 2 421 |
| Alterswohnungen I | 2 434 |
| Alterswohnungen II | 935 |
| Behindertenwohnungen I | 52 |
| Behindertenwohnungen II | 0 |
| Wohnung für einkommensschwache Alleinstehende | 28 |
| Total | 10 139 |

* Stand 30. August 1999

Insgesamt gibt es in der Stadt Zürich rund 44 000 gemeinnützige Wohnungen (genossenschaftliche und kommunale sowie Wohnungen von Stiftungen), das ist knapp ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes. Von diesen 44 000 Einheiten sind 10 139 (siehe Tabelle oben) subventioniert, und genau diese sind von den neuen Einkommenslimiten des Kantons betroffen. Negative Auswirkungen hat das aber nur für die 6690 Familienwohnungen I und II, denn nur für sie wurden die Limiten gesenkt. Bei den Alterswohnungen dagegen hat der Kanton die Limiten erhöht.

Zu Frage 2: Wie einleitend bereits erwähnt trifft es zu, dass mit der zur Frage stehenden Ordnungsrevision die Einkommenslimiten bei den Familienwohnungen I um Fr. 2000 – (von Fr. 55 000 – auf Fr. 53 000 –) und bei den Familienwohnungen II um Fr. 5000 – (von Fr. 68 000 – auf Fr. 63 000 –) gesenkt worden sind. Die neuen Limiten sind allerdings nicht direkt vergleichbar, weil der Kanton gleichzeitig die Bemessungsgrundlage geändert hat. Neu ist das steuerbare

Einkommen massgebend, bis Ende 1998 war es das Reineinkommen

Bisher konnte die Einkommenslimite um Fr 6000 – pro Kind überschritten werden, jetzt ist der Kinderabzug von bloss noch Fr 5400 – im neu massgeblichen steuerbaren Einkommen bereits enthalten Die Änderung bei den Kinderabzügen fällt somit entgegen der Meinung des Interpellanten nicht besonders gross ins Gewicht Die Reduktion beträgt Fr 600 – pro Kind

Zusammen mit der Reduktion der Einkommenslimite fährt eine Familie mit zwei Kindern im Familienwohnungsbau I (neu Wohnungskategorie I) um Fr 3200 – schlechter als früher (Fr 2000 – Limite plus 2 x Fr 600 – pro Kind), im Familienwohnungsbau II (neu Wohnungskategorie II) geht es um Fr 6200 – (Fr 5000 – Limite plus 2 x Fr 600 – pro Kind)

Weit bedeutsamer für die Situation von Mieterinnen und Mietern in der Stadt Zürich ist aber die Tatsache, dass die vom Kanton jetzt eliminierte Einkommensüberschreitung von 20 Prozent (ab dem vierten Jahr nach Mietantritt) für die subventionierten Wohnungen auf Stadtgebiet keine Gültigkeit hatte Seit Jahren akzeptiert die Stadt – gestützt auf das städtische Zweckerhaltungsreglement und mit Zustimmung des Kantons – für bereits bestehende Mietverhältnisse einen Einkommensüberhang, der die Limiten um maximal 30 Prozent überschreiten darf Zürich verlangt für dieses Mehreinkommen aber einen Jahres-Mehrzins in der Höhe von einem Funftel des Überhangs Der Mehrzins fliesst entsprechend dem Subventionsanteil in die Bundes- und Kantonskasse sowie in den städtischen Zweckerhaltungsfonds Diese Regelung hat auch weiterhin Bestand

Weil die Praxis der Stadt eine andere ist, werden in Zürich die vom Interpellanten in seinen einleitenden Bemerkungen angeführten Verschlechterungen der Einkommenslimiten (je nach Kinderzahl) nicht annähernd erreicht

Bei den Alterswohnungen hat die Neuregelung des Kantons nicht etwa eine Senkung, sondern eine Erhöhung der Einkommenslimiten zur Folge Das führt dazu, dass die Erhöhung des steuerbaren Einkommens durch die neu geltende Versteuerung der AHV-Rente (zu 100 Prozent statt zu 80 Prozent) grösstenteils mehr als wettgemacht wird (siehe nachfolgende Tabellen) Einzig beim einstigen Alterswohnen I (neu Wohnungskategorie I) ist für ein Ehepaar mit einer hohen bis maximalen Rente eine leichte Verschlechterung möglich (vgl dazu auch die stadtrathliche Antwort auf die Motion der CVP-Gemeinderäte Hug/Steiner vom 1. September 1999)

Tabelle 3 Erhöhung der Einkommenslimiten bei Alterswohnungen

| | | Erhöhung der Einkommenslimiten Fr. |
|--------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Alterswohnungen I | 1 Person | + 5000 |
| | 2 und mehr Personen | + 5000 |
| Alterswohnungen II | 1 Person | + 7000 |
| | 2 und mehr Personen | + 9000 |

Tabelle 4 AHV-Renten (20-Prozent-Wert)

| | Jahresrente Fr | 20% der Jahresrente Fr |
|--|-------------------|---------------------------|
| Minimale einfache AHV-Rente | 12 060 | 2412 |
| Maximale einfache AHV-Rente | 24 120 | 4824 |
| Minimale AHV-Rente für Ehepaare | 18 090 | 3618 |
| Maximale AHV-Rente für Ehepaare | 36 180 | 7236* |

* Seit Januar 1999 muss die AHV-Rente zu 100 Prozent statt zu 80 Prozent versteuert werden. Wenn man die Erhöhung der Einkommenslimiten (Tabelle 3) mit der **maximalen** Ehepaar-Rente in Tabelle 4 vergleicht, so wird ersichtlich, dass einzig ein Ehepaar im einstigen Alterswohnungsbau I schlechter als vorher gestellt war, wobei kaum anzunehmen ist, dass ein Ehepaar, das eine Wohnung in der Wohnungskategorie I erhält, die maximale AHV-Rente bezieht.

Trotz all dieser Relativierungen erachtet der Stadtrat die Senkung der Einkommenslimiten und insbesondere die Streichung des bisher zulässigen Einkommensüberhanges von 20 Prozent (für bereits bestehende Mietverhältnisse) als gravierend und unerfreulich. Die Folge werden zahlreiche angeordnete Umzüge bisheriger, möglicherweise sehr mit ihrem Wohnort verwurzelter MieterInnen sein, und das bereits auf Ende 2001. Für die Mietverhältnisse in der Stadt sind die Auswirkungen dieser Entscheidung dank städtischem Zweckerhaltungsreglement aber weit weniger dramatisch und insgesamt zumutbar.

Bis zum 9. Dezember 1998, dem Tag der Verabschiedung der Revision der Wohnbauforderungsverordnung durch den Regierungsrat, konnte man – aufgrund fehlender gegenteiliger Äusserungen seitens des Kantons – davon ausgehen, dass für die Umsetzung der Vorschläge der Wohnbaukommission gute Chancen bestanden. Entsprechend gab es für die Stadt keinen Anlass für besondere Interventionen.

Der Entscheid der Kantonsregierung hat dann aber überrascht, und zwar in doppelter Hinsicht. Zum einen fielen die flankierenden Massnahmen, die den Genossenschaften mehr Flexibilität beim Vermieten kleinräumiger Wohnungen ermöglicht hatten, ohne weitere Begründung weg, zum andern wurde der bisher zulässige Einkommensüberhang von 20 Prozent – der für die Stadt dank eigener Regelung keine Wirkung hatte – gestrichen.

Zu Frage 3: In der vom Interpellanten erwähnten Studie «Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich 1996–2010», die das Amt für Wohnbauforderung des Kantons Zürich (heute Fachstelle Wohnbauforderung) in Auftrag gegeben hat, wird festgestellt, dass die relative Belastung für Wohnausgaben gesamtschweizerisch im Kanton Zürich am höchsten ist. Der schweizerische Mittelwert liegt bei 17,3 Prozent, jener des Kantons Zürich bei 19 Prozent. Die relativ höchsten Budgetausgaben für das Wohnen (24 Prozent) verzeichnen die Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 4000 Franken. Zusätzlich zeigt die Studie auf, dass neben den 1-Personen-Haushalten vor allem die 3- und 4-Personen-Haushalte am meisten für Wohnen (und Energie) ausgeben. Beim 1-Personen-Haushalt betrug der Anteil 1992 rund 21 Prozent, beim 3- und 4-Personen-Haushalt waren es je rund 22 Prozent der Haushaltsausgaben. Die Studie hat alle auf dem freien Markt angebotenen Wohnungen der entsprechenden Grossenklasse erfasst und sie an den Haushalten mit Einkommen von we-

niger als 5000 Franken gemessen Fazit Die Kaufkraft dieser Haushalte wurde nur gerade für knapp 6 Prozent der angebotenen Wohnungen ausreichen Und Die Angebote auf dem freien Markt haben sich im untersuchten Jahr (1996) leicht zuungunsten der tieferen Einkommensklassen (unter Fr 5000 –) entwickelt

Zieht man nun in diesem Zusammenhang die neuen, tieferen Einkommenslimiten des Kantons bei, so zeigt sich, dass diese durchaus auf die in der Studie angesprochenen tieferen Einkommen (unter Fr 5000 –) reagieren, dass sie also jene Haushalte im Blickfeld haben, die von ihrem Budget her relativ am meisten für das Wohnen aufwenden So darf gemäss den neuen kantonalen Limiten eine Familie mit zwei Kindern in der tieferen Wohnungskategorie I monatlich maximal knapp 5000 Franken (13-mal) verdienen (Limite von Fr 53 000 – plus Fr 5400 – pro Kind), in der Wohnungskategorie II (Limite von Fr 63 000 – plus Fr 5400 – pro Kind) beträgt das maximale monatliche Einkommen genau Fr 5677 – (siehe auch Tabelle 1, Seite 9, sowie die Ausführungen auf Seite 7)

Für viele, die im Grenzbereich der alten Einkommenslimiten liegen und die ausserhalb der Stadt Zürich wohnen, wird die Senkung der Limiten zu Härtefällen führen, insbesondere dann, wenn MieterInnen zum Beispiel aus ihrem Quartier, mit dem sie verwurzelt sind, ausziehen müssen, weil dort keine Wohnung zu finden ist, die ihrem Einkommen entspricht

Aus Sicht der Stadt, die ein Zweckerhaltungsreglement zur Verfügung hat, das weiterhin einen Einkommens- und Vermögensübergang zulässt, liegt das zentrale Problem nicht bei den Limiten Ins Gewicht fällt hier weit mehr die Tatsache, dass viel zu wenig subventionierte Familienwohnungen existieren Ein grosser Teil des subventionierten Wohnungsbestandes besteht aus kleinen 3-Zimmer-Wohnungen, die heutigen Familienbedürfnissen nicht mehr genügen und die – ähnlich wie kleinräumige 1- und 2-Zimmer-Wohnungen – schlecht vermietbar sind Und genau für dieses Problem schafft der regierungsrätliche Beschluss keine Flexibilität zugunsten der vermietenden Wohnbauträger Immerhin ist es im Nachhinein gelungen, beim Kanton für kleine 3-Zimmer-Wohnungen eine Ausnahmeregelung auszuhandeln, die jetzt auch eine Vermietung an Paare zulässt

Zu Frage 4: Die Frage, ob die ab dem Jahre 2002 (nach Ablauf der Übergangsfrist) auch für die im Zeitpunkt der Ordnungsänderung bereits bestehenden Subventions- bzw Mietverhältnisse vorgeschriebenen tieferen Einkommenslimiten eine Rechtsverletzung beinhaltet, ist Gegenstand der vom Interpellanten erwähnten, hangigen, staatsrechtlichen Beschwerde gegen die Ordnungsrevision Die Frage wird also vom Bundesgericht entschieden werden müssen Nachdem dieses eine aufschiebende Wirkung der staatsrechtlichen Beschwerde abgelehnt hat, ist die Ordnungsänderung bis auf weiteres rechtsverbindlich

Ohne im Detail auf die hangige Rechtsfrage eintreten zu wollen, ist darauf hinzuweisen, dass die neuen Einkommenslimiten bei bereits bestehenden Mietverhältnissen erst nach einer dreijährigen Übergangsfrist angewendet werden Diese Zeit dürfte in der Regel genügen, um nötige Anpassungen wie Wohnungswechsel, Umlegung des Subventionsverhältnisses auf eine andere Wohnung oder Rückzahlung der Subvention vornehmen zu können Unter dem Gesichtspunkt

punkt der rechtsgleichen Behandlung der MieterInnen ist die getroffene Massnahme des Kantons jedenfalls nicht zu beanstanden.

Da die neuen Bestimmungen für die Alt-Mieterinnen und -Mieter erst auf Anfang 2002 Geltung haben, sind über die Auswirkungen der neuen Limiten auf die bestehenden Mietverhältnisse noch keine aussagekräftigen, flächendeckenden Zahlen vorhanden. Eine Stichprobe, die das Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung in vier unterschiedlich zusammengesetzten Genossenschaftssiedlungen mit 132 subventionierten Wohnungen vorgenommen hat, ergab folgendes: 106 MieterInnen oder 80,3 Prozent genügen den alten Einkommenslimiten und weitere 13,6 Prozent befinden sich innerhalb des zugelassenen Einkommensüberhangs von 30 Prozent. Die neuen kantonalen Limiten hingegen (für bisherige MieterInnen gilt eine dreijährige Übergangsfrist) werden bloss noch von 80 Mietverhältnissen bzw. von 60,6 Prozent erreicht; weitere 25 Prozent liegen innerhalb des in der Stadt (mit Mehrzins) auch künftig zulässigen Einkommensüberhangs.

Zu Frage 5: Wie bereits in der Antwort auf Frage 2 aufgezeigt, bringt die Ordnungsrevision für die Alterswohnungen, im Gegensatz zu den übrigen Wohnungskategorien, keine Herabsetzung der Einkommens- und Vermögenslimiten. Im Gegenteil: Die Einkommenslimiten sind erhöht worden, was die Nachteile der 100-prozentigen Anrechnung der AHV-Rente bei den Steuern in fast allen Fällen mehr als wettmacht. Das ist auch der Grund, warum das Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung die neuen Bestimmungen bei den Alterswohnungen als «lex mitior» bereits für bestehende, bisherige Mietverhältnisse anwendet. Für die vom Interpellanten vorgeschlagene Intervention beim Regierungsrat besteht somit kein Anlass.

Zu Frage 6: Die Fragen des Interpellanten suggerieren Auswirkungen der Ordnungsrevision, welche zumindest für die Stadt Zürich vom Ausmass her zu relativieren sind. Dass Mietverhältnisse von subventionierten Wohnungen bei erheblichen Zweckentfremdungen aufgelöst werden müssen, liegt im Wesen der Objekthilfe begründet. Ab welcher Einkommenshöhe eine Zweckentfremdung vorliegt, bleibt immer auch Ermessenssache. Aus der Erfahrung weiss man aber, dass zum Beispiel eine Familie mit zwei Kindern, die in der Stadt Zürich lebt und Fr. 6000.- monatlich verdient, finanziell kaum noch Spielraum hat.

Nur gerade bei Wohnungen für Familien – mit Rücksicht auf die vom Interpellanten angesprochene Situation der schulpflichtigen Kinder – generell auf subventionsrechtlich begründete Kündigungen zu verzichten, ist rechtlich problematisch. Mit den verschärften Einkommens- und Vermögenslimiten werden zwar künftig etwas mehr Mietverhältnisse aufgelöst werden müssen als unter den alten Limiten. Weil die Stadt aber ihre bisherige Regelung für bestehende Mietverhältnisse weiterführt (30 Prozent Einkommensüberhang mit Jahres-Mehrzins von einem Fünftel des Überhangs), wird sich das Ausmass der Kündigungen in engen Grenzen halten.

Zudem bemühen sich die betroffenen Wohnbauträger – in Zusammenarbeit mit dem städtischen Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung und der zuständigen kantonalen Stelle – in jedem konkreten Fall, eine sachlich und menschlich verträgliche Lösung

herbeizuführen. Schliesslich steht gerade für diejenigen Fälle, bei welchen aufgrund der Einkommenslimitensenkung ein Umzug ins Auge gefasst werden muss, ein Zeitrahmen zur Verfügung, welcher in anderen Fällen nicht gegeben ist. Damit dürften für die meisten Fälle auch Lösungen gefunden werden, welche die vom Interpellanten angeführten Konsequenzen nicht eintreten lassen (z.B. durch Umlegung eines Subventionsverhältnisses auf eine freitragende Wohnung, durch Umzug im selben Quartier oder allenfalls durch Auskauf der Subvention).

Zu Frage 7: Es trifft nicht zu, dass die Mehrzinse vom Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung verfügt werden. Es handelt sich bei der Mehrzinsleistung vielmehr um eine gesetzlich vorgesehene Möglichkeit, in beschränktem Rahmen auf vertraglicher Basis (sogenannte Zusatzverträge) eine subventionsrechtlich begründete Kündigung abzuwenden – falls sowohl der Wohnbauträger als auch die betroffenen MieterInnen damit einverstanden sind.

Falls der Zusatzvertrag von der Mieterin oder dem Mieter nicht unterschrieben wird, erfolgt eine Auflösung des Mietverhältnisses auf den nächsten Kündigungstermin, und zwar ohne Mehrzinsleistung. Sehr hohe Mehrzinsvorgaben ergeben sich nur dort, wo auch entsprechend hohe Einkommens- und Vermögensverhältnisse vorliegen. Für die betreffenden MieterInnen ist es angesichts des derzeit entspannten Wohnungsmarktes zumutbar, dass sie ihre nicht mehr bestimmungsgemäss belegte subventionierte Wohnung bis zum nächsten Kündigungstermin freigeben.

Zu § 55 Wohnbauförderungsverordnung ist Folgendes zu sagen: Die Bestimmung soll sicherstellen, dass der Staat nicht Leistungen zugunsten von Mieterinnen und Mietern erbringt, welche die Subventionsanforderungen nicht (mehr) erfüllen. Es ist deshalb folgerichtig, wenn die betreffenden MieterInnen während der mietrechtlich gewährten Erstreckung – trotz subventionsrechtlich korrekter Kündigung – die in dieser Zeit ausgerichteten Subventionen über den Mehrzins abgelten.

Zu Frage 8: Das Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung erhält monatlich eine Liste derjenigen kontrollierten Wohnungen, bei welchen sich betreffend Personenzahl und/oder finanziellen Verhältnissen der BewohnerInnen Veränderungen ergeben haben. Die darauf notwendig werdenden Zusatzverträge werden datumsmässig auf zwei bis drei Monate nach Benachrichtigung des betreffenden Wohnbauträgers ausgestellt. Diese Lösung ist gegenüber dem vom Interpellanten vorgeschlagenen Vorgehen unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Kündigungsfristen und -termine jedenfalls vorzuziehen. Würden die Zusatzverträge nämlich auf die mietrechtlichen Kündigungstermine hin ausgestellt, hätten die betroffenen MieterInnen in Abhängigkeit des Ablaufes der verwaltungsinternen Kontrolltätigkeit und der Weiterleitung der Zusatzverträge durch den Wohnbauträger je nach dem Eröffnungsdatum erst sehr spät oder bereits sehr früh nach Feststellung einer Zweckentfremdung den entsprechenden Mehrzins zu leisten. Beispielsweise wären – gemäss den vorgeschlagenen mietrechtlichen Vorschriften – die den betroffenen Mieterinnen und Mietern unterbreiteten Zusatzverträge bei Mitteilung am 19. Juni 1999 bei dreimonatiger Kündigungsfrist und ortsüblichen Kündigungsterminen bereits am 1. Oktober in Kraft getreten,

während zwei Tage später mitgeteilte Zusatzverträge erst am 1. April 2000 rechtswirksam würden. Die Mehrzinse gemäss Zweckerhaltungsreglement sind jedoch keine Mietzinse. Als Abgeltungen für Zweckentfremdungen wären sie an sich unmittelbar mit Eintreten des betreffenden Tatbestandes geschuldet. Die geltende Praxis erscheint unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit sinnvoll und wurde gegenüber dem Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung bis anhin weder mieterseitig noch seitens eines Wohnbauträgers jemals beanstandet.

Zu Frage 9: Die Zusatzverträge werden den betreffenden Wohnbauträgern regelmässig mit einem Begleitbrief, also nicht kommentarlos, zugestellt. Zudem ergibt sich aus der Kontrolltätigkeit des Büros für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung selbstredend ein ständiger Kontakt mit den betreffenden Wohnbauträgern. Dabei haben diese auch jederzeit die Möglichkeit, allfällige Unklarheiten im Zusammenhang mit Zusatzverträgen noch vor deren Weiterleitung an die betreffenden MieterInnen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Büros für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung zu besprechen. Das Gespräch ist sicher auch mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern zu führen, aber das ist Sache des jeweiligen Wohnbauträgers.

Bei grossen Abweichungen, mithin bei Zusatzverträgen mit sehr hohen Mehrzinsen sowie bei Fällen mit hochbetagten Mieterinnen und Mietern, nimmt das Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung mit dem betreffenden Wohnbauträger regelmässig Kontakt auf, bevor ein Zusatzvertrag versandt wird. Der Interpellant erwähnt ihm bekannte Fälle mit Mehrzinsen von über Fr. 1000.-. Solche gibt es tatsächlich.

Ein Beispiel: Die Familie Z. hat zwei Kinder und bewohnt eine einstige Familienwohnung I mit einer alten Einkommenslimite von Fr. 55 000.- und einer Anrechnung von Fr. 6000.- pro Kind. Tatsächlich steigerte die Familie aber ihr massgebliches Einkommen auf Fr. 82 000.-, zugelassen wären aber bloss Fr. 67 000.-. Für den Überhang von Fr. 15 000.- hat Familie Z. einen Mehrzins von 20 Prozent oder Fr. 3000.- zu entrichten, was monatlich Fr. 250.- ergibt. Infolge Erbschaft stieg das Vermögen der Familie markant auf Fr. 340 000.- an; zulässig sind nach alter Regelung aber bloss Fr. 130 000.-. Für den Vermögensüberhang von Fr. 210 000.- ist gemäss städtischem Zweckerhaltungsreglement ein Jahres-Mehrzins von 5 Prozent zu entrichten. Das sind im konkreten Fall Fr. 10 500.- pro Jahr oder Fr. 875.- pro Monat. Zusammengezählt bedeutet das für den Einkommens- und Vermögensüberhang einen monatlichen Mehrzins von Fr. 1125.- (Fr. 250.- + Fr. 875.-). Tatsächlich wird ein Mehrzins von dieser Höhe aber kaum je entrichtet, da in solchen Fällen eine Veränderung der Wohnsituation erfolgt.

Werden ganze Bauetappen, das heisst sämtliche subventionierten Wohnungen einer Überbauung, überprüft, dann wird der Verwalter des betroffenen Wohnbauträgers vom Büro für Wohnbauförderung/Zweckerhaltung vor dem Versand der Unterlagen zu einer Besprechung eingeladen, wobei sämtliche Mehrzins-Fälle vorbesprochen werden.

Zu Frage 10: Das beschriebene unerwünschte Szenario eines grossflächigen Auskaufs von subventionierten Wohnungen kann nicht zum vornherein ausgeschlossen werden. Dennoch kann hier Gegen-

steuer gegeben werden: Wohnbauträger, die sich mit den kantonalen, nicht aber mit den städtischen Bedingungen schwer tun, können nur die kantonalen Subventionen zurückbezahlen. Stadt und Kanton können dem Auskauf zudem mit mehr Flexibilität bei den Vermietungsvorschriften entgegenreten. Die vor kurzem ausgehandelte Ausnahmeregelung für kleine 3-Zimmer-Wohnungen (Vermietung neu auch an Paare zugelassen) ist eine solche Massnahme. Sie gibt auf ein konkretes Problem vieler Wohnbauträger oftmals eine praktikable Antwort.

Zu Frage 11: Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die in den letzten Jahren erfolgten Auskäufe subventionierter Wohnungen. Die Neusubventionen werden aus den jeweiligen Wohnbauaktionen (periodisch zu bewilligende Rahmenkredite) finanziert, die Rückzahlungen fliessen hingegen in die Laufende Rechnung.

Auskäufe können im übrigen eine durchaus positive Wirkung haben. Wenn beispielsweise in einer Gross-Siedlung aus den 60er Jahren mit ausschliesslich subventionierten Wohnungen ein Teil ausgekauft wird, so verbessert das die soziale Durchmischung und hat damit einen durchaus gewünschten Effekt.

Tabelle 5: Subventionen und Rückzahlungen bzw. Auskäufe

| Jahr | Ausgekaufte Wohnungen | Rückzahlung an den Kanton Fr. | Rückzahlung an die Stadt Fr. | Gesprochene Subventionen* Fr. |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1988 | 1 858 | 5 742 527 | 6 444 949 | 0 |
| 1989 | 1 768 | 3 534 921 | 4 347 404 | 0 |
| 1990 | 148 | 596 117 | 586 926 | 1 703 400 |
| 1991 | 1 377 | 3 702 040 | 4 697 518 | 13 354 000 |
| 1992 | 213 | 555 710 | 536 823 | 8 769 260 |
| 1993 | 317 | 373 133 | 632 175 | 3 060 500 |
| 1994 | 638 | 912 160 | 1 255 539 | 6 965 225 |
| 1995 | 989 | 2 234 343 | 2 609 724 | 3 447 180 |
| 1996 | 1 164 | 2 534 532 | 4 191 788 | 1 242 620 |
| 1997 | 1 098 | 1 736 500 | 4 880 728 | 5 237 560 |
| 1998 | 721 | 1 090 427 | 5 571 027 | 100 000 |
| Total | 10 291 | 23 012 410 | 35 754 601 | 43 879 765 |

* In den Jahren 1988 und 1989 wurden keine Subventionen gesprochen. Von den 43,88 Mio. Franken, die zwischen 1990 und 1998 bewilligt wurden, gingen 22,24 Mio. in Neubauten und 21,64 Mio. Franken (49,3 Prozent) in Wohnungserneuerungen.

Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Büro für Wohnbauförderung (3), die Liegenschaftenverwaltung und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber