

Zürich,
19. Januar 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Stiftung für kostengünstige Wohnungen, Errichtung und Erlass eines Stiftungsstatuts, Gründungsbeitrag von 75 Mio. Franken (indirekter Gegenvorschlag zu vier wohnbaupolitischen Volksinitiativen)

1. Zweck der Weisung

Mit dieser Weisung an den Gemeinderat und die Stimmberechtigten soll eine öffentlich-rechtliche Stiftung errichtet werden, die zur Aufgabe hat, günstigen und ökologisch hochwertigen Wohnraum für Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen zur Verfügung zu stellen. Ihr wird ein Grundkapital von 75 Mio. Franken gewidmet. Die Stiftung soll ihr Ziel vorab durch die Beschränkung des Wohnflächenverbrauchs und Anwendung eines massvollen Ausbaustandards erreichen. Die Schaffung von Wohnraum für verschiedene soziale Schichten und Generationen, die vorgesehenen Belegungsbedingungen, die Ausnützung des Verdichtungspotenzials, die verstärkte Beachtung sozialer Konsequenzen von Bau-Standards und das Zurverfügungstellen entsprechender Mittel liegen auf der Linie der Positionen zur städtischen Wohnbaupolitik, die der Stadtrat im November 2009 präsentiert hat und die eine positive Aufnahme gefunden haben. Die mit der vorliegenden Weisung zu errichtende Stiftung versteht sich auch als Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung Zürichs als attraktive Wohnstadt und zum vielfältigen, durchmischten Wohnen, einem Ziel des Legislatorschwerpunkts «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten».

Im Jahr 2010 wurden vier wohnbaupolitische Volksinitiativen eingereicht: «Bezahlbar UND ökologisch wohnen!», «Wohnen für alle», «Familiengerechte Stadt Zürich» und «Seniorengerechte Stadt Zürich». Diesen vier Initiativen soll mit vorliegender Weisung ein indirekter Gegenvorschlag gegenüber gestellt werden, der die wesentlichen und erfüllbaren Anliegen der hängigen Initiativen umsetzt. Sie werden im Übrigen zur Ablehnung empfohlen (vergleiche separate Weisungen).

2. Ausgangslage

Zürich ist eine für breite Schichten attraktive Wohnstadt mit einem vielfältigen Wohnungsangebot. Dies zeigt nicht zuletzt das Bevölkerungswachstum, das seit dem Jahr 2000 anhält. Auch Familien mit Kindern wählen zunehmend die Stadt als Wohnort: Die Zahl der Geburten zeigt seit den 90-er Jahren des letzten Jahrhunderts eine steigende Tendenz. Seit sechs Jahren in Folge übersteigt die Zahl der Geburten jene der Todesfälle. Der Geburtenüberschuss erreichte 2009 Rekordhöhe. Die Kehrseite der Attraktivität ist allerdings, dass die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot bei weitem übersteigt. Die Erhebung von Statistik Stadt Zürich ergab, dass am 1. Juni 2010 in der Stadt 136 Wohnungen leer standen, was einer Leerwohnungsziffer von gerade 0,07 Prozent entspricht. Auch wenn diese statistische Angabe wegen der dank Internet rascher möglichen Weitervermietung von beschränkter Aussagekraft ist, entspricht es doch der weitverbreiteten Erfahrung, dass insbesondere ein Mangel an günstigen Wohnungen für Haushalte in bescheideneren wirtschaftlichen Verhältnissen besteht. Unter der Annahme, dass finanziell schwache Haushalte nicht mehr als einen Viertel ihrer Einkünfte für die Miete aufwenden können, sind

ein Drittel aller Haushalte auf eine Wohnung angewiesen, die monatlich weniger als Fr. 1300.– kostet und zwei Drittel aller Haushalte können sich keine Wohnung leisten, die mehr als Fr. 1900.– kostet. Gemäss der genannten Erhebung betrug der Durchschnittspreis der leer stehenden 3½-Zimmer-Wohnungen aber rund Fr. 2400.–. Zu den Durchschnittsmieten der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge gibt es keine verlässlichen Angaben. Eine kleine Erhebung des Finanzdepartements von Wohnungen, die auf dem Internetportal Homegate im Dezember 2010 ausgeschrieben waren, ergab, dass die 238 erfassten 3- und 3½-Zimmer-Wohnungen dort zu durchschnittlich Fr. 3026.– angeboten wurden (Brutto-Mieten). Die günstigste Wohnung wurde zu Fr. 1226.– angeboten. Lediglich 4 Wohnungen kosteten weniger als 1500 Franken. Unter Weglassung aller Wohnungen mit mehr als 89 m² Fläche und jener ohne Flächenangabe ergab sich bei den übrig bleibenden 124 Wohnungen ein Durchschnittspreis von Fr. 2598.–. Aus diesen wenigen statistischen Angaben ergibt sich ohne Weiteres, dass zwei Drittel aller Stadtzürcher Haushalte grosse Mühe haben, auf dem Wohnungsmarkt eine entsprechend ihren wirtschaftlichen Verhältnissen bezahlbare Wohnung zu finden.

Die Stadt setzt sich im Rahmen ihrer Einflussmöglichkeiten für die 2000-Watt-Gesellschaft ein, wozu auch die Reduktion des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung und des CO₂-Ausstosses auf eine Tonne pro Jahr gehört (Art. 2^{ter} Gemeindeordnung). Beide Teil-Ziele beziehen sich auf eine Einwohnerin oder einen Einwohner. Die Erreichung dieser Pro-Kopf-Ziele ist im Bereich des Wohnens anspruchsvoll, was nur schon ein Blick in die Entwicklung der Gesetzgebung zeigt: 1975 hatte ein üblicher Neubau einen Heizölverbrauch (Äquivalent) von 22 Litern/m² und Jahr. Die bis Ende 2008 geltenden Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) liessen noch 9 Liter/m² zu. Das seit 2009 geltende gesetzliche Maximum gemäss MuKE beträgt 4,8 Liter/m². Der aktuelle Minergiestandard lässt noch 3,8 Liter/m² zu. Diese Entwicklung von Standards und Normen zeigt anschaulich, dass Altbauten oft ein namhaftes Potential für energetische Verbesserungen aufweisen. Die Einsparungen bei den Betriebskosten (Miet-Nebenkosten) sind hier immerhin erheblich. Dagegen werden bei Neubauten die Spielräume für bau- und gebäudetechnische Massnahmen immer enger. Entsprechend ist zu erwarten, dass die Zusatzkosten für weitere technische Verbesserungen übermässig steigen werden. Dennoch müssen die Anstrengungen weiter getrieben werden in Richtung des 2000-Watt-Zieles. Die damit einhergehende Erhöhung der Erstellungskosten und damit auch der Mietzinsen ist sozial unerwünscht. Es ist daher nach weiteren, sozialverträglichen Mitteln zu suchen, das 2000-Watt-Ziel zu erreichen.

3. Städtische Wohnbauförderung

Die städtische Wohnbauförderung hat eine über 100-jährige Geschichte. Immer richtete sie sich wieder neu auf die sozialen und städtebaulichen Bedürfnisse aus und behauptete sich bei unterschiedlichen wirtschaftlichen Konjunkturen und finanziellen Möglichkeiten. Ausgangspunkt war stets ein Mangel an günstigen, für die breite Bevölkerung erschwinglichen Wohnungen. Es führte zu weit, im Rahmen dieser Weisung sämtliche Mittel, Strategien und Wirkungen der städtischen Wohnbauförderung darzulegen. Ein Hauptcharakteristikum der städtischen Wohnbauförderung ist aber hervorzuheben: Die Wohnungspolitik verfolgte ihr Ziel stets in erster Linie über den Wohnungsbau, sie begnügte sich nicht damit, Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen ein «Wohngeld» auszurichten. Indem die Stadt direkt beim Wohnungsbau ansetzt, kann sie folgende Wirkungen erzielen:

- Es werden Wohnungen von einem bestimmten Standard erstellt. Sie sollen eine gute Qualität und einen hohen Nutzwert aufweisen, aber nicht luxuriös sein.
- Die Stadt wendet das Selbstkostenprinzip an und auferlegt dieses auch den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Ohne dass dafür Steuermittel aufgewendet werden müssen, resultieren so Mietzinsen, die – auch flächenbereinigt – 25 bis 30 Prozent tiefer

sind als die übrigen Mieten des Wohnungsmarkts.

- Diese Selbstkostenbindung wirkt dauerhaft und nachhaltig. Sie überdauert auch Perioden knapper städtischer Finanzen, in denen es der Stadt nicht möglich wäre, erhebliche Mittel für «Wohngelder» aufzuwenden.
- Die Stadt kann mit der Förderung des Wohnungsbaus städtebauliche Akzente setzen und so mit dem kommunalen und den von ihr geförderten genossenschaftlichen Wohnungsbau auf die Stadtentwicklung Einfluss nehmen.

Die Stadt fördert den Wohnungsbau unter anderem durch Landabgaben (Baurechte) zum sogenannten Richtlinienlandwert, einem Ansatz, der deutlich unter den Preisen des Bodenmarkts liegt, aber immer noch die Selbstkosten deckt. So bestehen derzeit über hundert Baurechtsverträge, welche seit den 1950er Jahren auf einer Fläche von 66 Hektaren die Erstellung von 5600 Wohnungen ermöglicht haben (oder in Kürze noch ermöglichen werden). Auch in jüngster Zeit war die Stadt bei der Vergabe von Baurechten sehr aktiv:

	1994-1998	1998-2002	2002-2008	abgeschlossen, noch nicht vollzogen	pendent
Anzahl Verträge	7	6	14	6	4
Fläche m ²	33 022	40 335	96 886	86 606	19 750
Anzahl Wohnungen	240	283	654	910	142

Nicht berücksichtigt sind zwei Kleinst-Baurechte für Studierendenzimmer und Pflegeplätze. Die Wohnungen der 1994-2008 vollzogenen Baurechtsverträge wurden mittlerweile fast ausnahmslos fertiggestellt.

Von 1907 bis 1956 verkaufte die Stadt Land an gemeinnützige Wohnbauträger von 85 Hektaren. Die Gesamtfläche aller Grundstücke, die die Stadt bis heute an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben hat, entspricht mehr als 200-mal dem Spielfeld im Letzigrund.

Ausserdem tritt die Stadt als Bürgin auf, um den gemeinnützigen Wohnbauträgern zinsgünstige Hypothekendarlehen der städtischen Pensionskasse zu verschaffen.

Schliesslich verfügt die Stadt über 52 eigene Wohnsiedlungen mit rund 6400 Wohnungen (neben 2600 Wohnungen in Einzelliegenschaften). Sie hat drei städtische Stiftungen errichtet, die ihrerseits weitere 3700 Wohnungen anbieten: Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, die Stiftung Alterswohnungen und die Stiftung für die Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberäumen.

Zu diesen Instrumenten treten eine Reihe weiterer, wirtschaftlich aber weniger bedeutender Formen der Wohnbauförderung. Erwähnenswert ist noch, dass die Stadt auch mit Organisationen zusammenarbeitet und ihr Wohnungs- und Zimmerangebot massgeblich fördert, die Wohnraum für spezifische Zielgruppen bereitstellen, namentlich Jugendliche und Personen in Ausbildung (Stiftung Jugendwohnhilfe, Verein Jugendwohnetz, Stiftung studentisches Wohnen, Studentische Wohngenossenschaft Woko).

Rund 48 700 Wohnungen, also beinahe *ein Viertel aller Wohnungen* in der Stadt Zürich haben städtische Förderung erfahren, werden selbstkostendeckend bewirtschaftet und sind damit dauerhaft günstig. Dies ist schweizweit ein einzigartig hoher Anteil. Durch ihre dauerhafte Zweckbindung sind die Wohnungen der Spekulation entzogen und garantieren so dauerhaft tiefe Mietzinsen. In diesen Wohnungen lebt rund *nahezu ein Drittel der Stadtbevölkerung*, was zeigt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau im Vergleich zum übrigen Wohnungsbau unterdurchschnittlich Wohnfläche und damit auch weniger Boden beansprucht.

Lediglich ergänzend zu dieser Strategie wird ein kleiner Anteil des Wohnungsbaus mit

Subventionen aus Steuermitteln gezielt verbilligt (derzeit rund 6700 Wohnungen). Die Unterstützung erfolgt gegenüber gemeinnützigen Wohnbauträgern in Form von zinslosen, aber rückzahlbaren Darlehen. Auch diese Subventionen beziehen sich auf Wohnungen (Objektorientierung) und zwar auf solche, die nach oben genannten Grundsätzen erstellt und bewirtschaftet werden. Die gezielte Verwendung dieser Mittel wird bei diesen Wohnungen durch die städtische Zweckerhaltungskontrolle gesichert, das heisst insbesondere, dass die Mieterinnen und Mieter solcher Wohnungen nur über bescheidene wirtschaftliche Mittel (Einkommen und Vermögen) verfügen dürfen und sich an Belegungsvorgaben zu halten haben.

Die städtische Wohnbauförderung stützt sich – neben Art. 110 der Kantonsverfassung, der den Gemeinden einen entsprechenden Auftrag erteilt – auf den Gemeindebeschluss des Jahres 1924 (AS 841.100) und die Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (AS 841.110), die der Gemeinderat gestützt auf den Gemeindebeschluss erlassen hat. Die vom Stadtrat erlassenen Bestimmungen zur Mietzinsgestaltung (AS 841.150), Zweckerhaltung (AS 841.160) und Rechnungslegung (AS 841.170) entsprechen weitgehend dem übergeordneten Recht, darunter insbesondere der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1). Zu diesen Erlassen treten für den subventionierten Wohnungsbau besondere Kreditbeschlüsse, die meist in der Kompetenz der Gemeinde gefasst werden. Das Nähere legt jeweils der Gemeinderat in Ausführungsbestimmungen fest. Die Mittel dieser sogenannten Wohnbauaktionen dienen der gezielten Subventionierung im Sinne des vorstehenden Abschnitts. Obwohl die Unterstützungsbeiträge in Form von Darlehen an Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger gewährt werden, die zurückzuzahlen sind, sind immer wieder erneut Kredite zu sprechen, weil es das kantonale Haushaltrecht nicht erlaubt, die Darlehensrückzahlungen in einem Kreislauf direkt wieder für die Gewährung neuer Darlehen einzusetzen (kein «Fonds de roulement»). Allein seit 1960 haben die Stimmberechtigten so acht Wohnbauaktionen von insgesamt 255 Mio. Franken genehmigt, durchwegs mit sehr grossem Mehr.

Die Grundlage für die heute 52 städtischen Wohnsiedlungen waren zumeist ebenfalls Kreditbeschlüsse in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten. Es ergaben sich dabei seit der ersten Abstimmung 1907 (erste städtische Wohnsiedlung an der Limmatstrasse) Ja-Mehrheiten von 70 bis über 90 Prozent. Weiter haben die Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 eine Initiative angenommen, welche vor allem die Bewirtschaftung und Vermietung der städtischen Wohnungen in Einzelliegenschaften betrifft (Art. 2^{quater} Gemeindeordnung, noch nicht in Kraft). Auf alle städtischen Wohnungen anwendbar ist die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung (AS 846.100), die vom Gemeinderat 1995 erlassen wurde.

Neben den Grundlagen der stadteigenen Wohnsiedlungen und der Wohnungen in Einzelliegenschaften sind schliesslich die Rechtsgrundlagen der städtischen Stiftungen zu nennen, die der Gemeinderat erlassen hat. Es sind dies:

- Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (errichtet 1924, AS 844.300);
- die Stiftung Alterswohnungen (errichtet 1950, AS 845.200);
- die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (errichtet 1990, AS 843.331).

Mit der vorliegenden Weisung an den Gemeinderat soll nun die Grundlage gelegt werden für die Errichtung einer vierten städtischen Stiftung, die sich der Bereitstellung von Wohnungen in einem spezifischen Segment widmet.

4. Stiftung für kostengünstige Wohnungen

Die städtische Wohnbaupolitik war und ist sehr erfolgreich. Sie trägt wesentlich zu einer lebenswerten Stadt bei, in der das Wohnen auch für Haushalte mit bescheidenen

wirtschaftlichen Mitteln erschwinglich ist. An den Prinzipien dieser Politik ist festzuhalten. Es gilt lediglich, sie zu ergänzen, um auch in künftigen Herausforderungen bestehen zu können. Die schwindenden Landreserven im Eigentum der Stadt schränken den Handlungsspielraum für die städtische Wohnbaupolitik zusehends ein. Die Stadt verfügt bald über kein nennenswertes Bauland mehr, das sie im Baurecht abgeben könnte. Auf dem Weg der Abgabe von Land im Baurecht wird sie damit immer weniger Wohnungsbau fördern können. Darüber hinaus verknappen sich auch jene Baulandreserven auf dem Stadtgebiet, die anderen Eigentümerinnen und Eigentümern gehören.

Der Hauptgrund für die Platzknappheit ist der gestiegene Wohnflächenverbrauch pro Kopf der Bevölkerung. Dies zeigt sich am anschaulichsten daran, dass in der Stadt 1962 bereits rund 440 000 Menschen lebten, wohingegen es heute 383 000 sind. 1962 lebten durchschnittlich 3 Personen in einer Wohnung, während es heute noch rund 1,8 Personen sind. Der Flächenverbrauch pro Kopf betrug gemäss Volkszählung 2000 schweizweit 44 m². Im gesamtstädtischen Durchschnitt waren es 40 m². Betrachtet man nur den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt, dann waren es 33 m². Dieser erfreuliche Wert ist aber geprägt durch die kleinräumigen Wohnungen des Altbestands und kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass heute die gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnflächen bereitstellen, die weitgehend dem städtischen Durchschnitt entsprechend gewachsen sind. Es ist daher wieder vermehrt darauf hinzuwirken, dass in diesen Wohnungen im Verhältnis zur Zimmerzahl nicht nur mehr Menschen leben (Dichte der Belegung), sondern dass auch die Quadratmeterzahlen in Bezug zur Zimmerzahl wieder etwas reduziert werden. Dass auch für Wohnungen mit bescheideneren Flächen eine Nachfrage besteht, zeigt sich daran, dass die eher kleinen Wohnungen des Altbestands (z. B. 4-Zimmer-Wohnungen zu 80 statt den heute üblichen 105 m²) problemlos vermietet werden können. Für eine Familie ist die Zimmerzahl und der Mietzins oft entscheidender als die Fläche einer Wohnung. Betreffend neu erstellter Wohnungen gehen Schätzungen dahin, dass 10 m² Wohnfläche mehr oder weniger eine Mietzinsdifferenz von Fr. 150.– monatlich bewirken können (Quelle: Förderstelle Schweizerischer Verband für Wohnungswesen).

Die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs ermöglicht nicht nur die Erstellung von Wohnungen mit günstigeren Mietzinsen, sondern ist auch ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft. Ziel ist namentlich die Reduktion des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung pro Einwohnerin und Einwohner und die Reduktion des CO₂-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin und Einwohner und Jahr (Art. 2^{ter} Gemeindeordnung). Da das 2000-Watt-Ziel ein pro-Kopf-Ziel ist, ist es sehr wesentlich, wie viele Menschen in einem Haus von einer bestimmten Grösse leben. Mit der Reduktion des Flächenverbrauchs pro Kopf kann dieses Ziel direkt angegangen werden, ohne dass deswegen vermehrt sogenannte graue Energie (Dämmung, Gebäudetechnik usw.) eingesetzt werden muss, die vielfach auch zu einer Verteuerung der Bauten und damit der Mietzinsen führt. Die Eindämmung des Wohnflächenverbrauchs leistet zusammen mit der verdichteten Bauweise einen Beitrag, dass die Stadt attraktiv bleibt und ihren Zuzügerinnen und Zuzügern auch angemessenen Wohnraum bieten kann. Die Verdichtung dient letztlich auch der Verkürzung der Arbeitswege sowie dem Ziel, die voranschreitende Zersiedelung ausserhalb der Stadtgrenzen und den «Landschaftsverbrauch» zu bremsen.

4.1 Ausrichtung der Stiftung

Die neue Stiftung bezweckt die Errichtung von ökologisch verantwortungsbewussten und für breite Bevölkerungsschichten dennoch erschwinglichen Wohnungen. Sie erreicht dieses Ziel insbesondere durch die Erstellung oder den Erwerb von Wohnungen, die im Vergleich zu den übrigen (auch den gemeinnützig bewirtschafteten) Neubau-Wohnungen reduzierte Flächen aufweisen und durch einen langlebigen Ausbaustandard, der sich auf das Wesentliche und Notwendige beschränkt. Die Stiftung sorgt schon bei der Bereitstellung von Wohnungen

dafür, dass diese einer sozial verschiedenartigen Mieterschaft, verschiedenen Generationen und Lebensformen gerecht werden können (z. B. barrierefreies Wohnen). Nach Möglichkeit soll sie auch in Quartieren tätig werden, die einen unterdurchschnittlichen Bestand an gemeinnützigen Wohnungen aufweisen, um so auch die Durchmischung der Stadt zu fördern.

Erfahrungsgemäss sind neu erstellte Wohnungen, auch wenn sie verhältnismässig günstig erstellt werden können, für Personen und Familien in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen kaum erschwinglich. Um die soziale Durchmischung zu stärken, ist es denkbar, dass die neue Stiftung wie andere Wohnbauträger von Kanton und Stadt Subventionen für die gezielte Verbilligung einzelner Mietverhältnisse beansprucht (siehe oben Ziff. 3).

4.2 Spezifische Vorgaben

Es wird Sache des Stiftungsrats sein, den Stiftungszweck gemäss den Vorgaben des Statuts im Detail zu konkretisieren und die festgelegte Strategie in die Realität umzusetzen. Die nachfolgenden Angaben sollen lediglich beispielhaft anzeigen, in welchen Bereichen die Stiftung sich verbindliche Leitlinien auferlegen wird.

Wohnungsflächen

Sicher wird die Stiftung zu klären haben, welche Flächen welchem Wohnungstyp zugeordnet werden sollen. Wie oben dargelegt, ist der Flächenverbrauch ökonomisch (sprich Mietzinsen), ökologisch, räumlich und aus Gründen der Stadtentwicklung von grösster Bedeutung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Vergleich der Flächen (m²) des Wohnungsbestands nach verschiedenen Bauperioden und Bauträgern sowie die Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung.

Anzahl Zimmer	Genossenschaftswohnung Durchschnitt		Gesamtstädtischer Durchschnitt		Wbf-VO* Minimum (Fassung 2005)	Zielvorgabe für Stiftung
	Erstellt 1951-1960	Erstellt 2001-2009	Erstellt 1951-1960	Erstellt 2001-2009		
2 / 2 ½	53	65	53	68	60	55-60
3 / 3 ½	67	88	68	95	80	73-80
4 / 4 ½	85	109	87	117	95	93-97
5 / 5 ½	104	130	116	143	110	105-110

* Gesamtnettwohnfläche (Minima) gemäss § 5 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (LS 841.1). Übrige Angaben: Statistik Stadt Zürich (gesamtstädtische Werte einschliesslich Eigentumswohnungen).

Die Tabelle zeigt, dass die Flächen der Wohnungen im Verlaufe der Zeit zugenommen haben und dass sich die Genossenschaftswohnungen dabei vom gesamtstädtischen Durchschnitt recht wenig unterscheiden (wohl aber bei der Belegung der Wohnungen). Die Daten der Volkszählung lassen den Schluss zu, dass der Flächenverbrauch pro Person alle zehn Jahre um 5 m² wächst. Auch die seit 2005 geltende Wohnbauförderungsverordnung reflektiert die gewachsenen Ansprüche. Es wird Aufgabe der neu geschaffenen Stiftung sein, diese Flächen so weit zu reduzieren, dass sie ihre sozialen und ökologischen Ziele erreichen kann. Der Stadtrat wird dem Kanton auch vorschlagen, die Flächenvorgaben der Wohnbauförderungsverordnung zu flexibilisieren, damit Wohnungen auch dann mit kantonalen Mitteln gezielt verbilligt werden können, wenn ihre Flächen die kantonalen Vorgaben unterschreiten. Soweit die Stiftung auf kantonale Förderbeiträge verzichtet, kann sie dabei auch die Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung unterschreiten, zum

Beispiel die Standardflächen für 3½-Zimmer-Wohnungen auf 73 bis 77 m² festlegen.

Ausbaustandard

Es ist heute üblich geworden, Wohnungen mit 4½ und mehr Zimmern mit zwei Nasszellen (meist Bad/WC und Dusche/WC) auszustatten; sogar bei 3½ Zimmern kommt dieser Standard immer öfter zu Anwendung. Die Bauten weisen oft auch Erschliessungsflächen (Treppen, Entrées, Korridore) auf, die im Verhältnis zu den eigentlichen Wohnflächen sehr grosszügig bemessen sind. Ausserdem werden Wohnungen öfters mit einem Abstellraum (Réduit zusätzlich zum Kellerabteil), einer geräumigen verglasten Loggia oder teuren (aber nicht unbedingt pflegeleichten oder haltbaren) Bodenbelägen ausgestattet. Hinzu kommen technische Ausrüstungen wie Induktionsherde, Geschirrspüler, hoch liegende Backöfen, Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung und anderes mehr. So nachvollziehbar die Attraktivität solcher Ausstattungsmerkmale im Einzelnen auch sein mag, verteuern sie doch den Mietzins wesentlich. Es wäre beispielsweise durchaus denkbar, Wohnungen bis 4½ Zimmer lediglich mit einer Nasszelle auszustatten. Die Wohnungen sollen generell nicht mit Ausstattungen versehen werden, die bloss wünschbar sind. Die Stiftung wird im Sinne ihrer ökologischen Ziele und ihres Anspruchs, Wohnungen für Personen mit tieferen Einkommen zur Verfügung zu stellen, ihre Neubauten am autoarmen Wohnen ausrichten; dies auch angesichts der Tatsache, dass heute 44 Prozent aller Haushalte ohne Auto sind.

Belegung

Für den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Erreichung der ökologischen Ziele überhaupt sind nicht allein die verdichtete Bauweise, die energetische Ausstattung, die verwendeten Materialien oder der Ausbaustandard massgebend, sondern auch die Frage, auf wie viele Köpfe der bebaute Grund und die eingesetzten Bausubstanz sozusagen verteilt werden kann. Die Stiftung soll möglichst vielen Menschen ein Zuhause bieten können. Um dies zu erreichen, kennen viele gemeinnützige Wohnbauträger Belegungsvorschriften. Für die städtischen Liegenschaften ist die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung (AS 846.100) anwendbar. Demgemäss darf in der Regel die Zahl der Personen, die in einer Wohnung leben, die Anzahl Zimmer der Wohnung um höchstens 1 unterschreiten. Diese Vorgaben sollen auch für die Stiftung gelten. Ausserdem wird sie für eine genügende Belegung nicht nur beim Eingehen des Mietverhältnisses, sondern auch während seiner ganzen Dauer zu sorgen haben. Werden die Belegungsvorschriften nicht mehr eingehalten, wird sie nach Möglichkeit ein Ersatzangebot machen und notfalls das Mietverhältnis nach einer Übergangsfrist kündigen müssen.

Neben diesen Vorkehrungen besteht auch die Möglichkeit, neu erstellte Stiftungshäuser mit separat zugänglichen Einzelzimmern auszustatten, die beispielsweise von einer wachsenden Familie zugemietet und dann bei Wegfall des Bedarfs wieder abgegeben werden können. Falls im Haus zeitweise kein ausgewiesener Bedarf besteht, könnten diese Individualzimmer an Dritte, zum Beispiel Personen in Ausbildung, vermietet werden.

4.3 Organisation der Stiftung

Die organisatorischen Bestimmungen im Stiftungsstatut bewegen sich im üblichen Rahmen der bestehenden städtischen Stiftungen und Anstalten. Es ist eine einfache Organisation mit klaren Verantwortlichkeiten vorgesehen. Deshalb und durch den Verweis auf bestehende, bewährte Regelungen können die organisatorischen Bestimmungen knapp gehalten werden. Der Stiftungsrat, der sich sowieso weitgehend selber konstituiert, gibt sich selber eine Geschäftsordnung, welche die nötigen organisatorischen Detailbestimmungen enthält.

4.4 Verhältnis zum übrigen Recht

Die Stiftung muss ihre Geschäftstätigkeit auf das kantonale und städtische Wohnbauförderungsrecht (siehe vorn Abschnitt 3) eng abstimmen. Die Stiftung ist öffentlich-

rechtlicher Natur und untersteht der unmittelbaren Aufsicht des Stadtrates. Budget und Rechnung der Stiftung sind dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme zu bringen (Art. 17 Stiftungsstatut). Sie sind im Anhang von Budget und Rechnung der Stadt (verwaltete Stiftungen mit eigener Rechtspersönlichkeit) unter Verwendung des städtischen Kontenplans darzustellen. Es steht der Stiftung dagegen frei, ihr Rechnungswesen an branchenüblichen Grundsätzen auszurichten und für sich einen entsprechenden Kontenplan anzuwenden. Für die Anstellungsverhältnisse der bei der Stiftung Beschäftigten ist grundsätzlich das städtische Personalrecht anwendbar (Art. 15 Abs. 2 Stiftungsstatut). Sie sind jedenfalls öffentlich-rechtlicher Natur, könnten aber beispielsweise durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag statt einer Verfügung begründet werden, wie dies im städtischen Personalrecht üblich ist. Gegen Anordnungen des Stiftungsrats, zum Beispiel personalrechtlicher Art, ist der Rekurs an den Bezirksrat zulässig (§ 152 Gemeindegesetz, LS 131.1). Die Stiftung untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht (Art. 8 Abs. 1 lit. a Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen, LS 720.1).

4.5 Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen des Stiftungsstatuts

Zu Art. 2, Zweck: Der Zweck und die Ausrichtung der Stiftung wurden oben (Abschnitte 4. und 4.1) dargelegt. Soweit es um die Bereitstellung von Wohnungen geht, wird die Stiftung ihren Zweck in erster Linie durch Erstellung neuer Wohnhäuser erreichen. Die Zweckumschreibung lässt es aber auch zu, dass die Stiftung bestehende Häuser erwirbt, um sie dann nach ihren Grundsätzen zu bewirtschaften. Die Bereitstellung von Gewerberäumen gehört nicht zu ihren primären Aufgaben. Wo es aber der Betrieb einer Wohnliegenschaft mit sich bringt oder wünschbar erscheinen lässt (Erdgeschoss-Nutzungen), kann sie durchaus auch Gewerberäume vermieten.

Zu Art. 3, Grundkapital: Die Stiftung wird von der Stadt mit einem unverzinslichen Grundkapital ausgestattet. Die vorgesehenen 75 Mio. Franken sollen der Stiftung jenen Handlungsspielraum gewähren, der es ihr erlaubt, ihren Zweck zu verwirklichen, ohne laufend einzelfallweise Kredite der Stadt beanspruchen zu müssen. Der Kredit fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung), weshalb der Gemeinderat die Stiftung nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde beschliesst (siehe Dispositiv I. A.)

Zu Art. 4, Einkünfte der Stiftung: Hier ist insbesondere auch festgehalten, dass die Stadt der Stiftung Abschreibungsbeiträge sprechen kann, soweit dies für die Realisierung bestimmter Vorhaben nötig ist. Diese Regelung orientiert sich an jener, die gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 1990 für die Stiftung PWG gilt (AS 843.330, Ziff. 3). Derartige Abschreibungsbeiträge stehen selbstredend unter dem Vorbehalt, dass der Gemeinderat im Budget einen entsprechenden Betrag bewilligt, und dem Vorbehalt des Ausgabenbeschlusses des zuständigen Organs.

Zu Art. 7, Liegenschaften: Hier werden die Vorkehren zur Vermeidung jeglicher Spekulation mit Stiftungsliegenschaften getroffen. Miterfasst und damit zu unterbinden ist beispielsweise auch die spekulative Untervermietung von Mietobjekten der Stiftung. Sollte die Stiftung ausnahmsweise eine Liegenschaft veräussern müssen, so stünde der Stadt ein Vorkaufsrecht zu den Netto-Anlagekosten zu.

Zu Art. 10, Vermietung: Für das Ziel, einer sozial verschiedenartigen, durchmischten Mieterschaft ein Zuhause bieten zu können, kommt der Stiftung entgegen, dass sie keine Zeichnung von Anteilscheinkapital verlangen muss. Genossenschaften als körperschaftliche Organisationen sind dagegen teilweise auf fünfstelligen Kapitalbeiträge ihrer Mieterinnen und Mieter angewiesen. Dieses «Eintrittsgeld» wird als Mitgrund dafür angesehen, dass ihre Mieterschaft kaum vermögenslose Personen umfasst und eher älter als der städtische Durchschnitt ist.

Die Wohnungen der Stiftung sollen vorab jenen Personen und Familien zugutekommen, die in bescheideneren wirtschaftlichen Verhältnissen leben. Darauf ist einerseits bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter vor dem Eingehen des Mietverhältnisses zu achten. Andererseits können sich ihre wirtschaftlichen Verhältnisse bei laufendem Mietverhältnis erheblich verbessern. In diesem Fall sollen sie nicht «auf ewig» in einer Stiftungsliegenschaft wohnen können. Ähnlich den gemäss städtischem und kantonalem Recht subventionierten Wohnungen sollen Limiten betreffend Einkommen und Vermögen gelten, wobei die Stiftung differenzierter vorgehen kann, indem sie beispielsweise für besonders günstige Wohnungen (Mietzins pro m²) tiefere Grenzwerte festlegt als für Wohnungen in ihrem oberen Preissegment. Um den Verwaltungsaufwand für die Kontrolle in Grenzen zu halten, ist es Sache der Mieterinnen und Mieter, den Nachweis zu erbringen, dass sie die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Stiftungswohnung erfüllen. Kann dieser Nachweis nicht mehr erbracht werden, kann die Stiftung im rechtlich zulässigen Rahmen einen Solidaritätszuschlag verlangen oder das Mietverhältnis nach Prüfung aller anderen Möglichkeiten auch kündigen. Das Mietreglement, das Bestandteil der Mietverhältnisse bildet und damit den Mieterinnen und Mietern überbunden wird (Art. 13), wird die entsprechenden Regelungen enthalten.

Zu Art. 11, Belegung: Es gilt das Art. 10 entsprechende. Auch hier wird der Stiftungsrat die Umsetzungsbestimmungen zu erlassen haben. Die Sanktionen Kündigung und Zusatzabgabe sind hier aber in umgekehrter Priorität vorgesehen: Bei andauernder Unterbelegung ist das Mietverhältnis zu kündigen (betreffend Ersatzangebot siehe Art. 13 Abs. 3). Die Unterbelegungsabgabe kann daher nur die Übergangszeit bis zur Wirksamkeit der Kündigung betreffen, grundsätzlich also höchstens zwei Jahre. Es sind zudem Ausnahmen möglich, was folgenden Grund hat: Allein weil eine Unterbelegung eintritt (Wegzug eines Kindes, Partnerschaftstrennung, Verwitmung usw.), wird die Mieterin oder der Mieter öfters wirtschaftlich nicht besser gestellt und damit in der Lage sein, eine zusätzliche Abgabe zu leisten. Bei einer Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist dies dagegen begriffsnotwendig. Dahinter steht auch die Überlegung, dass eine übliche Lohnerhöhung, die eine (geringfügige) Überschreitung der geltenden Limite zur Folge hat, nicht dazu führen soll, dass die Mieterschaft die Wohnung abgeben muss. In diesen Fällen ist die zusätzliche Geldleistung die adäquate Sanktion.

Zu Art. 12, Abgabefonds und Mietzinszuschüsse: Die Abgaben von Mieterinnen und Mietern, deren wirtschaftliche Verhältnisse die vorgegebenen Limiten überschreiten (Art. 10 Abs. 3) oder deren Wohnung eine Unterbelegung aufweist (Art. 11 Abs. 3), werden in einen Fonds eingelegt. Diese Mittel werden zweckgebunden für die Verbilligung der Mietzinse von Mieterinnen und Mietern eingesetzt, welche den auf Kostenbasis festgelegten Mietzins (Art. 5 Abs. 1) nicht zu tragen vermögen. Der Gesamtbetrag der Verbilligungen richtet sich nach den Fondsmitteln; es besteht mithin kein Rechtsanspruch auf einen Mietzinszuschuss. An Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung unterbelegt ist (Art. 11), werden keine Mietzinszuschüsse ausgerichtet.

Zu Art. 13, Mietverhältnisse: Wie bereits mehrfach erwähnt, wird der Stiftungsrat die Umsetzungsbestimmungen zu den beiden vorangehenden Artikeln in einem Mietreglement zu erlassen haben, das der Genehmigung durch den Gemeinderat unterliegt. Bei dieser anspruchsvollen Aufgabe gilt es für den Stiftungsrat, die Grundsätze dem Stiftungszweck entsprechend in griffige und handhabbare Regeln umzusetzen, die mit vertretbarem Aufwand vollzogen werden können. Er wird die Mieterinnen und Mieter auch darüber konkret informieren müssen, was nach einfachen und nachvollziehbaren Regeln verlangt. Vor allem im Falle der Kündigung wegen Unterbelegung muss die Stiftung, soweit es ihr möglich ist, ein Ersatzangebot machen, wobei diese Bestimmung im Statut keine numerische Begrenzung meint: Das Angebot kann mehrere Ersatzwohnungen umfassen. Dieselbe Regelung greift, wenn das Mietverhältnis wegen baulicher Massnahmen aufgelöst werden muss. Darunter

fallen Sanierungen im unbewohnten Zustand und Ersatzneubauten.

Zu Art. 14, Stiftungsrat: Der Stiftungsrat soll aus neun Mitgliedern bestehen und vom Gemeinderat auf Vorschlag des Stadtrates gewählt werden. Ein Stiftungsratsausschuss ist nicht zwingend vorgesehen. Es stünde jedoch dem Stiftungsrat frei, einen solchen zu schaffen, hat er doch das Recht, Kompetenzen zu delegieren und sich weitgehend selber zu konstituieren.

Zu Art. 16, Revisionsstelle: In Übereinstimmung mit Art. 99 Kantonsverfassung (LS 101) verfügt die Stiftung über ein fachlich ausgewiesenes, von der operativen Führung unabhängiges Finanzaufsichtsorgan.

4.6 Abgrenzung zu den bestehenden Stiftungen

Die neue Stiftung strebt durch bauliche, mindestens aber ebenso betriebliche Massnahmen ein besonders gutes Verhältnis an zwischen Mitteleinsatz und der Zahl der Personen, die davon in Genuss kommen. Sie erreicht damit gleichermaßen ein ökonomisches als auch ökologisches Ziel. Mit diesem neuen Akzent hebt sie sich von den drei bestehenden städtischen Stiftungen ab.

Entsprechend dem ökonomischen Ziel richtet sich die neue Stiftung vorab an eine Mieterschaft in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen, ist aber ansonsten offen für verschiedenste Lebensformen und Generationen: Familien, Einzelpersonen, Ältere, Jugendliche usw. Darin liegt der Unterschied zur Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und zur Stiftung Alterswohnungen. Diese richten sich entsprechend ihrer Zweckbestimmung an ein bestimmtes Bevölkerungssegment. Anders als die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG), die ihren Schwerpunkt bestimmungsgemäss bei dem Erwerb und der Bewirtschaftung bestehender Wohn- und Gewerberäume hat, liegt der Schwerpunkt der zu errichtenden Stiftung bei der Bewirtschaftung selbst erstellter Liegenschaften.

4.7 Finanzielle Folgen

Der städtische Gründungsbeitrag von 75 Mio. Franken an die Stiftung zieht Kapitalfolgekosten nach sich (Abschreibung und Verzinsung). Gemäss § 37 lit. a des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt gelten 10 Prozent der Nettoinvestition als Kapitalfolgekosten, womit vorliegend 7,5 Mio. Franken auszuweisen sind.

5. Abschreibung eines Vorstosses

Mit der Schaffung der neuen Stiftung für kostengünstige Wohnungen wird ein Vorstoss weitgehend erfüllt, der mittels Beiträgen an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum (PWG) die Bereitstellung von günstigem Wohnraum fördern will:

- Motion von Jacqueline Badran (SP) und Andreas Ammann (SP) vom 8. Juli 2009 (GR Nr. 2009/326): Überweisung von Buchgewinnen an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG) zur Erhöhung des Stiftungskapitals

Mit der vorliegenden Weisung wird der neuen Stiftung für kostengünstige Wohnungen ein Kapital von 75 Mio. Franken gewidmet, ein Betrag der faktisch weit über das von der Motion Geforderte hinausgeht. Anzuführen ist, dass die Stiftung PWG nicht auf die Aufstockung ihres Kapitals angewiesen ist. Zudem kann sie, wo dies nötig ist, bei der Stadt Abschreibungsbeiträge beantragen. Der Vorstoss ist damit als erfüllt abzuschreiben.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Es wird eine «Stiftung für kostengünstige Wohnungen» errichtet und dafür ein Grundkapital von 75 Mio. Franken bewilligt.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

- 1. Für die «Stiftung für kostengünstige Wohnungen» wird vorbehältlich des Gemeindebeschlusses ein Statut gemäss Beilage erlassen.**
- 2. Folgender Vorstoss wird als erledigt abgeschrieben (unter Ausschluss des Referendums):**

Motion von Jacqueline Badran (SP) und Andreas Ammann (SP) vom 8. Juli 2009 (GR Nr. 2009/326): Überweisung von Buchgewinnen an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG) zur Erhöhung des Stiftungskapitals

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

Beilage zum Antrag des Stadtrates vom 19. Januar 2011 an den Gemeinderat

Stiftung für kostengünstige Wohnungen

Gemeinderatsbeschluss vom ...

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 41 lit. I Gemeindeordnung folgendes Stiftungsstatut:

1. Grundlagen

Art. 1 Rechtsnatur und Haftung

¹ Die Stiftung für kostengünstige Wohnungen ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.

² Für ihre Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2 Zweck

¹ Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von kostengünstigen Wohnungen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen, vorab für Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. Sie achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen.

² Die Stiftung kann Liegenschaften selber erstellen oder erwerben.

³ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

2. Vermögen, Bewirtschaftung, Rechnungswesen

Art. 3 Grundkapital

Das Grundkapital von 75 Mio. Franken wird von der Stadt Zürich gestiftet (Gemeindebeschluss vom ...).

Art. 4 Einkünfte

Die Stiftung finanziert sich vorab aus den Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen sowie aus allfälligen Beiträgen der Stadt oder Dritter. Die Stadt kann insbesondere auch Abschreibungsbeiträge für die gezielte Vergünstigung bestimmter Vorhaben sprechen.

Art. 5 Bewirtschaftung

¹ Die Liegenschaften werden nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet. Die Mietzinsen sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig die Fremd- und Eigenkapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, die weiteren nötigen Aufwendungen sowie eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds decken.

² Das Grundkapital soll nicht angetastet werden. Allfällige Überschüsse sind ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks einzusetzen.

Art. 6 Darlehen

Die Stiftung kann Hypotheken und Darlehen aufnehmen.

Art. 7 Liegenschaften

¹ Die Liegenschaften der Stiftung sind jeder Verwendung zu entziehen, die das Kostendeckungsprinzip verletzt.

² Der Stadt steht an den Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten zu (Anlagekosten abzüglich Abschreibungen und Beiträge). Es ist im Grundbuch auf den einzelnen Liegenschaften vorzumerken und diese Vormerkung ist in der nötigen Periodizität zu erneuern.

Art. 8 Rechnungswesen

Die Rechnungslegung entspricht den städtischen und kantonalen Vorschriften der Wohnbauförderung. Ergänzend kommt das für die Gemeinden geltende Haushaltrecht zur Anwendung.

3. Ausstattung und Vermietung der Liegenschaften**Art. 9 Standard**

¹ Die Wohnungen sollen entsprechend dem Stiftungszweck über bescheidene Flächen und einen einfachen Ausbaustandard verfügen.

² Es sind Bauweisen mit geringen Lebenszykluskosten zu bevorzugen.

³ Grundrisse, Ausstattung und Ausgestaltung tragen einer sozial vielseitig zusammengesetzten Mieterschaft Rechnung, dabei insbesondere auch Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen.

⁴ Die Liegenschaften werden über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinaus ökologisch und energetisch verantwortungsbewusst gestaltet. Neubauten werden auf das autoarme Wohnen ausgerichtet.

Art. 10 Vermietung

¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

² Vorab sind Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen zu berücksichtigen.

³ Bei laufenden Mietverhältnissen wird von Mieterinnen und Mietern, die keinen Nachweis über die Einhaltung von Abs. 2 zu erbringen vermögen, für die entsprechende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe erhoben oder das Mietverhältnis kann nach einer Übergangsfrist gekündigt werden.

Art. 11 Belegung

¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

² Die Zimmerzahl einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten. Massgebend sind dafür ausschliesslich jene Personen, die die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und entsprechenden zivilrechtlichen Wohnsitz haben. Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt.

³ Bei Unterbelegung wird das Mietverhältnis auf Ende einer Übergangsfrist von längstens zwei Jahren gekündigt. Für die Zeit der Unterbelegung wird in der Regel eine Unterbelegungsabgabe erhoben.

Art. 12 Abgabefonds und Mietzinszuschüsse

¹ Die Abgaben gemäss Art. 10 und 11 werden in einen Fonds eingelegt. Er kann durch weitere Mittel gespiesen werden.

² Im Rahmen der Mittel des Fonds gewährt die Stiftung Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter, soweit der nach Art. 5 Abs. 1 festgelegte Mietzins für sie nicht tragbar ist. Sind Abgaben gemäss Art. 10 oder 11 zu leisten, werden keine Zuschüsse ausgerichtet.

Art. 13 Mietverhältnisse

¹ Das Mietreglement des Stiftungsrats bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen (Zweckerhaltungsvorschriften). Es unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat.

² Die Bestimmungen bilden Bestandteil der Mietverhältnisse.

³ Kündigt die Stiftung ein Mietverhältnis wegen Verstoss gegen die Zweckerhaltungsvorschriften oder wegen baulicher Massnahmen, so macht sie der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter nach Möglichkeit ein Ersatzangebot.

4. Organisation der Stiftung

Art. 14 Stiftungsrat

¹ Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind. Insbesondere erlässt er in einem Organisationsreglement die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesem Statut. Er kann einzelne seiner Kompetenzen delegieren.

² Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Sie werden auf Vorschlag des Stadtrats durch den Gemeinderat gewählt. Für ihre Wahl ist das städtische Recht anwendbar, insbesondere die Verordnung über städtische Vertretungen in Organen von Drittinstitutionen¹ oder entsprechende Erlasse.

³ Der Stadtrat bestimmt die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selber.

¹ AS 177.300

Art. 15 Geschäftsstelle

¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Sie steht unter der Leitung einer Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers. Diese Funktion kann auch auf zwei Personen aufgeteilt werden (Ko-Geschäftsleitung).

² Das Anstellungsverhältnis der bei der Stiftung Beschäftigten ist öffentlich-rechtlich. Es ist das städtische Personalrecht anwendbar, soweit der Stiftungsrat keine abweichenden Bestimmungen erlässt.

Art. 16 Revisionsstelle

Der Stiftungsrat bestellt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle. Er kann damit die Finanzkontrolle der Stadt oder ein anderes gesetzlich anerkanntes Revisionsunternehmen beauftragen, das über die nötige Kenntnis im öffentlichen Haushalts- und Wohnbauförderungsrecht verfügt.

Art. 17 Aufsicht

Die Tätigkeit der Stiftung steht unter der Aufsicht des Stadtrats. Der Stiftungsrat bringt dem Stadtrat die von ihm erlassenen Ausführungsbestimmungen von allgemeiner Bedeutung zur Kenntnis. Ausserdem reicht er ihm jeweils Budget, Rechnung und Geschäftsbericht zuhanden des Gemeinderats zur Kenntnisnahme ein.

5. Schlussbestimmungen**Art. 18 Statutenänderungen**

Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats. Stellt der Stiftungsrat Antrag, so wird dieser vom Stadtrat dem Gemeinderat, allenfalls mit einer Stellungnahme des Stadtrats, zugeleitet.

Art. 19 Auflösung der Stiftung

Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt ihr Vermögen der Stadtgemeinde Zürich zu. Es ist nach Möglichkeit dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu erhalten.

Art. 20 Inkrafttreten

Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde (Art. 3) und der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde setzt der Stadtrat dieses Statut in Kraft.