

Zürich,
12. Januar 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Bewilligung eines Rahmenkredits von 30 Mio. Franken für die Wohnbauaktion 2011, Änderung des Gemeindebeschlusses vom 21. Mai 2006 betreffend den Kreditanteil von 5 Mio. Franken für Wohneigentumsförderung an der Wohnbauaktion 2005

1. Zweck der Vorlage

Mit der vorliegenden Weisung soll ein neuer Rahmenkredit von 30 Mio. Franken für die Förderung des genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus gesprochen werden, welcher nahtlos an denjenigen der Wohnbauaktion 2005 anschliesst. Mit dem Rahmenkredit sind die Richtlinien für dessen Vollzug zu erlassen.

Der mit der Wohnbauaktion 2005 bewilligte und bis heute unbenutzte Kreditanteil von 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung soll für den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau freigegeben werden.

2. Ausgangslage

Mit Beschluss der Gemeinde vom 21. Mai 2006 wurde letztmals ein Wohnbaukredit von 30 Mio. Franken für den gemeinnützigen Wohnungsbau verabschiedet (Wohnbauaktion 2005) – erstmals mit einer Tranche für die Wohneigentumsförderung. Der für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehene Anteil der Mittel von 25 Mio. Franken ist erschöpft oder für neue Projekte reserviert. Daher soll ein neuer Rahmenkredit bewilligt werden.

Der für die Wohneigentumsförderung bewilligte Kreditteil von 5 Mio. Franken konnte nicht genutzt werden und soll deshalb der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugeschlagen werden.

Die Wohnbauförderung beim Bund ist immer noch sistiert, wogegen der Kantonsrat mit dem mit Beschluss vom 7. Juni 2004 verabschiedeten Wohnbauförderungsgesetz seinen Willen bekräftigte, sich bei der Wohnbauförderung zu engagieren. Der Kanton macht jedoch seine Leistungen nach wie vor von gleichwertigen Leistungen der Gemeinden abhängig. Es ist deshalb wichtig, dass die Stadt genügend Mittel zur Verfügung stellt, und damit ihren Beitrag zur nahtlosen Weiterführung der vom Kanton mitgetragenen Wohnbauförderung leistet.

Der dem Gemeinderat beantragte Kredit in der Höhe von 30 Mio. Franken soll für die Ausrichtung von unverzinslichen Darlehen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und Beiträgen für den kommunalen Wohnungsbau zur Verfügung stehen und zwar sowohl für Neubauprojekte als auch für die immer wichtiger werdenden Umbauvorhaben und Ersatzneubauten der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie der städtischen Liegenschaftsverwaltung.

Da die in der Wohnbauaktion 2005 erstmals zur Verfügung gestellten Mittel von 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung nicht sinnvoll eingesetzt werden konnten, ist im vorliegenden Rahmenkredit kein entsprechender Kreditanteil mehr vorgesehen.

Mit den vorgeschlagenen Massnahmen soll dem unvermindert grossen Bedarf an bezahlbarem und langfristig preisgünstigem Wohnraum und dem nicht minder grossen Erneuerungsbedarf der in die Jahre gekommenen Siedlungen der gemeinnützigen

Wohnbauträger Rechnung getragen werden.

3. Unterstützungsleistungen der Wohnbauaktion

Aus den Mitteln der Wohnbauaktion werden im genossenschaftlichen Wohnungsbau unverzinsliche Darlehen und im kommunalen Wohnungsbau Beiträge zur Senkung der Anlagekosten gewährt, damit die Mietzinse für die betreffenden Mieterinnen und Mieter (Personen mit geringem Einkommen und Vermögen) gezielt gesenkt werden können. Dem kommunalen Wohnungsbau werden auch die Wohnungen der drei öffentlich-rechtlichen Stiftungen der Stadt, nämlich der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich und der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, zugerechnet.

Tabelle 1: Unterstützungsarten	
Genossenschaftlicher Wohnungsbau	<p>Gewährung von unverzinslichen, rückzahlungspflichtigen Darlehen</p> <p>an die <u>genossenschaftlichen</u> Wohnbauträger zur Subventionierung der Investitionen und damit zur Verbilligung der Mietzinse,</p> <p>zusammen mit Leistungen von Kanton (nichtverzinsliche, rückzahlungspflichtige Darlehen)</p> <p>und Bund (unverzinsliche oder zinsgünstige Darlehen).</p> <p>Die städtischen Darlehen werden auf eine Dauer von 30 Jahren gewährt. Sie sind anschliessend zu verzinsen und innert 10 Jahren zurückzuzahlen.</p>
Beiträge an den Kommunalen Wohnungsbau	<p>Beiträge, bei Zweckänderung rückerstattungspflichtig</p> <p>An den <u>kommunalen</u> Wohnungsbau werden so genannte «Beiträge» gewährt, zusammen mit den oben genannten Leistungen von Bund und Kanton. Die Investitionssumme (Anlagekosten) wird um die Höhe der Beiträge reduziert (im Sinne einer Sofortabschreibung), wodurch ebenfalls tiefere Mietzinse für die unterstützten Wohnungen resultieren. Die Beiträge sind nicht befristet, bei einer Zweckänderung müssen sie jedoch anteilig zurückerstattet werden.</p>

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bund seit dem Erlass des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) im Jahr 2003 dieselben Förderinstrumente vorsieht wie Kanton und Stadt Zürich, also zinslose Darlehen.

4. Subventionsauflagen

Die Ausrichtung der Wohnbausubventionen erfolgt unter den in der folgenden Tabelle zusammengefassten Auflagen/Bedingungen gemäss den kantonalen und städtischen Wohnbauförderungserlassen:

Tabelle 2: Subventionsauflagen

- **Allgemeine Subventionsbestimmungen**
- **Vermietungs- und Belegungsvorschriften** (Personenzahl, zulässiges Einkommen und Vermögen) mit **Zweckerhaltungskontrolle** (sind die Anforderungen nicht mehr eingehalten, wird die Aufhebung der Verbilligungsleistung verlangt und der Wohnbauträger muss einen Subventionsabtausch vornehmen oder das Mietverhältnis auflösen).
- **Behördliche Festsetzung der höchstzulässigen Mietzinssumme** pro Wohnsiedlung und **behördliche Mietzinskontrolle** (Höhe und Umlage der Mietzinse).
- **Vorschriften über das Rechnungswesen:** Verpflichtung zur Einhaltung besonderer Rechnungslegungsvorschriften (zur Rechnungsführung, Äufnung von Erneuerungsfonds, Vorstandsentschädigung, Rechnungsprüfung durch Stadt u.a.).
- **Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen** im Grundbuch zur Absicherung der ausgerichteten Darlehen und ihrer Zweckbindung einschliesslich
- **Kaufs- und Vorkaufsrecht** zum Selbstkostenpreis zugunsten der Stadt
- **Abordnung von städtischen Vertretungen** in die Vorstände der unterstützten Wohnbauträger

Mit Hilfe der städtischen Unterstützungsleistungen sind seit Beginn der Wohnbauförderung Anfang 19. Jahrhundert nicht nur viele Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Vereine gegründet (rund 110), sondern auch eine Vielzahl von Wohnungen für einkommenschwächere Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Behinderte erstellt oder erneuert worden. Da die Wohnungen in der Regel einem Verkaufs- und Spekulationsverbot unterliegen, verbleiben sie langfristig im gemeinnützigen Bestand, so dass heute knapp 24 Prozent des städtischen Wohnungsangebots dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugerechnet werden kann.

Die nachstehende Übersicht zeigt den aktuellen Bestand gemeinnütziger Wohnobjekte bzw. deren Trägerschaften in der Stadt Zürich:

Tabelle 3: Gemeinnützige Wohnobjekte (Ende 2009):

	Wohnobjekte	%
Baugenossenschaften	rund 37 000	17,8
Städtische Wohnsiedlungen	6 360	3,1
Städtische Stiftungen	3 350	1,6
Private, kirchliche Stiftungen und Vereine (z. B. Dr. Stephan à Porta-Stiftung)	rund 2 000	1,0
Total gemeinnützige Wohnungen	48 710	23,5
Total der Wohnungen in Zürich	207 581	100,0

5. Subventionierungsumfang

Die aktuellen Subventionierungsanteile in Prozenten der anrechenbaren Investitionskosten zeigt die nachfolgende Tabelle (Maximalbeträge):

Tabelle 4: Subventionierungsanteile bei Neubauten/Sanierungen (in % der anrechenbaren Investitionskosten)			
	Stadt	Kanton	Bund
Unterstützungsart	<i>unverzinsliche Darlehen bzw. Beiträge</i>	<i>unverzinsliche Darlehen</i>	<i>unverzinsliche Darlehen</i>
Anteil an Investitionskosten¹⁾	20 % ¹⁾	20 % ^{1 2)/15 %^{1 3)}}	sistiert

¹⁾ pauschaliert gemäss Wohnbauförderungsverordnung

²⁾ Neubauten und Gesamterneuerungen

³⁾ Sanierungen und Erwerb

Dank dieser Leistungen können die Anfangsmietzinse für Haushalte mit niedrigem Einkommen und Vermögen auf ein vernünftiges und tragbares Mass reduziert werden (Reduktion von 20 bis 30 Prozent), was wiederum eine stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt hat. Die übrigen Investitions- bzw. Baukosten belasten die Stadtkasse nicht, sie werden durch die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnbauträger aus eigenen Mitteln bzw. ohne Steuergelder finanziert. Aufgrund der gemeinnützigen Zweckbestimmung sind diese Wohnungen zudem langfristig der Spekulation entzogen. Sodann leistet der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige soziale Funktion, trägt er doch mit seinen Wohnungen unterschiedlicher Preislage in ein und derselben Wohnsiedlung (subventionierte neben nicht subventionierten, so genannt «freitragenden» Wohnungen) zur guten Durchmischung der Wohnbevölkerung bei. Diese Wirkung ist dauerhaft, d.h. auch nach Wegfall bzw. Rückzahlung der Subventionen zu beobachten, was vorab damit zusammenhängen dürfte, dass auch die Mietzinse ehemals subventionierter Wohnungen gemäss einer im Jahr 2001 publizierten Studie des statistischen Amtes des Kantons Zürich («Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich») bis gegen 30 Prozent unter denjenigen vergleichbarer Wohnungen im freien Wohnungsmarkt liegen. Die mit Hilfe der Wohnbauförderung erstellten Wohnbauten besitzen aber nicht nur einen wohnungspolitischen, sondern auch einen sehr hohen städtebaulichen und architektonischen Wert. Die in den 50er-Jahren entstandenen familien- und kinderfreundlichen Gartensiedlungen mit ihrem grosszügigen Umfeld sind heute noch ein wichtiger Bestandteil des Grüninventars und prägen zusammen mit den in den letzten Jahren erstellten Ersatzneubauten in weiten Teilen das Stadtbild.

6. Stand Wohnbauaktionen

Tabelle 5: Stand Wohnbauaktionen 1995 bis 2010			
Wohnbauaktion (WBA)	Kredit in Mio. Fr.	Ausbezahlt oder zugesichert/eingeplant	noch zur Verfügung
WBA 1995 Genossenschaftlicher Wohnungsbau	10	10	-

Kommunaler Wohnungsbau ¹⁾	10	10	-
WBA 2002 Genossenschaftlicher Wohnungsbau	10	3	-
Kommunaler Wohnungsbau ¹⁾		7	
WBA 2005 Genossenschaftlicher Wohnungsbau	25	5	1
¹⁾ Kommunaler Wohnungsbau ¹⁾		19	
Wohneigentumsförderung		5	

¹⁾ einschliesslich öffentlich-rechtliche Stiftungen der Stadt (alle Zahlen gerundet)

Die Übersicht zeigt, dass sowohl im genossenschaftlichen wie auch im kommunalen Wohnungsbau die Mittel praktisch aufgebraucht sind. Insgesamt konnten mit den erwähnten bereits ausgerichteten Mitteln etwa 850 Wohnungen unterstützt werden. Diese Unterstützungsleistungen im Gesamtumfang von 55 Mio. Franken haben im Übrigen rund ein Fünffaches davon an Bauvolumen mit ausgelöst. Sie haben damit eine starke volkswirtschaftliche und je nach Wirtschaftslage konjunkturpolitische Bedeutung, insbesondere im Bauhaupt- und im Baunebengewerbe.

7. Wohneigentumsförderung

Die Stadt Zürich hat traditionell in ihrer langjährigen Praxis ausschliesslich den gemeinnützigen, genossenschaftlichen und kommunalen Mietwohnungsbau unterstützt. Die Förderung des Wohneigentums stand bis zur Wohnbauaktion 2005 nie ernsthaft zur Diskussion, weil das Preisniveau der in der Stadt Zürich angebotenen Objekte keine sinnvolle Förderung zulies. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, waren und sind Eigentumsliegenschaften für Personen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und ohne ausreichendes Vermögen nicht erschwinglich und werden von den Banken auch nicht finanziert. Unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung ist nicht damit zu rechnen, dass sich daran in absehbarer Zukunft etwas ändern wird. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden beschränkten Mittel bestand die Absicht, den vom Gemeinderat mit der Wohnbauaktion 2005 portierten Kredit von 5 Mio. Franken, in Ergänzung zu den bereits bestehenden Förderinstrumenten von Bund, Kanton und privaten Organisationen (Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften), einzusetzen. Man erhoffte sich, so mit vergleichsweise wenig Aufwand und Mitteln einen Beitrag zur besseren Zugänglichkeit von Wohneigentum auf Stadtgebiet für mittelständische Personen leisten zu können.

Die wesentlichen Förderinstrumente der öffentlichen Hand (Bund und Kanton) bei der Wohneigentumsförderung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 6: Instrumente der Wohneigentumsförderung		
Rechtsträger	Bund*	Kanton Zürich**
Mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Zinslose/zinsgünstige Darlehen - Rückbürgschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Beteiligungen an Bürgschaftsgenossenschaften - Übernahme von Bürgschaftsgebühren¹⁾

Anforderungen an Empfänger	<ul style="list-style-type: none"> - Max. steuerbares Einkommen: Fr. 50 000.– - Max. steuerbares Vermögen: Fr. 144 000.– - Belegungsvorschriften - Wohnsitzverpflichtung 	<ul style="list-style-type: none"> - Max. steuerbares Einkommen: Fr. 80 000.– - Max. steuerbares Vermögen: Fr. 200 000.– - Belegungsvorschriften - Wohnsitzverpflichtung
Weitere Bedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mind. 10 % von Eigentümer aufbringbar - Nur selbstgenutztes Wohneigentum - Kostenlimiten - Techn. Anforderungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Übernahme der Bürgschaftsgebühren nur, wenn mit der Bürgschaft eine Verbilligung des Hypothekarzinses um mindestens ½ % erwirkt werden kann. - Nur für selbstgenutztes Wohneigentum
Höhe, Dauer	<ul style="list-style-type: none"> - Pauschalbeiträge, soll eine «angemessene Verbilligung der Wohnkosten» ermöglichen - 20 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebühren der Bürgschaftsgenossenschaft übernommen - für max. 15 Jahre - Der Kanton gibt max. 2 Mio. Franken pro Jahr aus für die Übernahme von Bürgschaftsgebühren

* Wohnraumförderungsgesetz, WFG (SR 842)

** Kant. Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841)

¹ Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung «hbw» hat ihre Bürgschaftstätigkeit per 1. März 2008 mangels Nachfrage sistiert. Damit kann auch der Kanton Zürich keine Bürgschaftsgebühren mehr übernehmen.

Zu den Bundesleistungen ist anzufügen, dass der Bund bis Ende 2008 keine neuen Gesuche für Direktdarlehen entgegennahm. Die entsprechende Sistierung ist Bestandteil des vom Parlament beschlossenen Entlastungsprogramms 2003.

Bis zur Wohnbauaktion 2005 hat die Stadt Zürich keine Mittel für die Wohneigentumsförderung eingesetzt, sondern dieses Segment des städtischen Wohnungsbaus der privaten Initiative überlassen. Um den beschränkten Kredit von 5 Mio. Franken zweckmässig einzusetzen, war geplant, sich subsidiär an den bereits vorhandenen Modellen von Bund und Kanton zu beteiligen:

- a) Beteiligungen an Bürgschaftsgenossenschaften;
- b) Übernahme von Gebühren der Bürgschaftsgenossenschaften;
- c) andere geeignete Instrumente;
- d) gezielte Informationsmassnahmen über die bestehenden Instrumente

Insbesondere war explizit nicht vorgesehen, eine eigene aufwändige Administration für die Ausrichtung von Direktleistungen (Hypotheken oder Beiträge) aufzubauen. Dies hätte zu einem Verwaltungs- und Kontrollaufwand geführt, welcher in keinem vernünftigen Verhältnis zum vorgesehenen Kreditrahmen und zum Risikopotenzial gestanden hätte.

Zudem war vorgesehen, erste Erfahrungen des Kantons mit diesem neuen Wohneigentumsförderungsmodell abzuwarten und den 5-Mio.-Kredit erst nach Auswertung dieser Erfahrungen einzusetzen. Zwecks einfacher Handhabung sollten die Ausrichtungsbedingungen von Kanton und Bund so weit als möglich übernommen werden. Dem Stadtrat wurde mit den Richtlinien zur Wohnbauaktion die Kompetenz eingeräumt, vom Gemeinderat zu genehmigende Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Das Finanzdepartement hat in der Folge mit der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung sowie mit der bestehenden Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft Kontakt aufgenommen und künftige Zusammenarbeitsmöglichkeiten abgeklärt. Diese ergaben jedoch, dass die Wohneigentumsförderung über die Verbürgung von Hypotheken und die Übernahme der Bürgschaftsgebühren durch den Kanton nicht mehr aktiv betrieben wird und deshalb die Mitwirkung der Stadt nicht gefragt war.

Im Weiteren wurden in einer Arbeitsgruppe mit dem Hauseigentümergebiet Zürich verschiedene Modelle für eine Direktsubventionierung (Restfinanzierungsdarlehen, Abgabe von städtischen Liegenschaften mit vergünstigten Hypotheken u. Ä.) geprüft und finanzierungstechnisch analysiert. Sie wurden jedoch alle als nicht praxisnah und durchführbar verworfen. Es zeigte sich rasch einmal, dass der 5-Mio.-Kredit zu wenig Potenzial aufwies, um eine breiter gestreute und sinnvolle Zusatzverbilligung zu bewirken. Die Modelle scheiterten u. a. daran, dass die in Zürich gehandelten Marktpreise für Liegenschaften und die Bankenfinanzierung einen hohen Einsatz zusätzlicher Fördermittel notwendig gemacht hätte, um auch wenig bemittelten Kaufwilligen eine wirksame Anfangsverbilligung (z. B. für die ersten zehn Jahre) zu ermöglichen. Mit dem Kredit hätten somit weder Zuzugswillige neue Personen/Familien gewonnen noch der Wegzug von Erwerbswilligen ins Umland von Zürich, mit seinen günstigeren Voraussetzungen für den Liegenschaftenerwerb, verhindert werden können. Die gemachten Erfahrungen bei Bund und Kanton mit der Eigentumsförderung haben im letzten Jahrzehnt zudem deutlich gezeigt, dass das Interesse für diese staatlichen Fördermittel – welche notwendigerweise mit Auflagen verbunden sind – angesichts der langfristig tiefen Hypothekarzinsen nicht mehr nachgefragt ist.

Aus diesen Gründen soll darauf verzichtet werden, mit der Wohnbauaktion 2011 erneut einen Kreditanteil für die Wohneigentumsförderung einzusetzen. Weil der 5-Mio.-Kredit von 2005 unbenutzt geblieben ist, wird zudem beantragt, diesen der Verwendung für den gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau zuzuschlagen.

8. Richtlinien zur Wohnbauaktion

Die Voraussetzungen zur Ausrichtung der Unterstützungsleistungen aus der Wohnbauaktion werden in Kompetenz Gemeinderat in den so genannten «Richtlinien» geregelt. Diese sind seit 1990 in den grossen Linien unverändert geblieben und haben sich weitgehend bewährt. Die Richtlinien 2005 sollen deshalb – mit wenigen Anpassungen – auch für die Wohnbauaktion 2010 übernommen werden. Bei den baulichen Anforderungen in Art. 4 und 5 ersetzt die Formulierung, dass die Bauten «energetisch vorbildlich gestaltet» sein müssen, die bisherigen Ausdrücke «energiesparend und umweltschonend»; es wird damit hervor-gehoben, dass ein über das übliche und baurechtlich verlangte Mass hinausgehender Baustandard erwartet wird. Aus Praktikabilitätsgründen wird sodann in Art. 10 betreffend die Handhabung der Mietzinskontrolle eine Delegationsermächtigung der Vorsteherin/des Vorstehers des Finanzdepartements an das Büro für Wohnbauförderung eingefügt. Sie entspricht der bisherigen langjährigen Praxis (Abwicklung der Mietzinskontrolle durch das Büro für Wohnbauförderung).

Aufgrund des vorliegend beantragten Verzichts auf das Förderinstrument der Eigentumsförderung sind schliesslich die betreffenden Bestimmungen (Art. 23ff. der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005) in den Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 nicht mehr enthalten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

- 1. Für die Wohnbauaktion 2011 wird im Sinne der Erwägungen ein Rahmenkredit über 30 Mio. Franken für die Förderung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus bewilligt.**
- 2. Der Gemeinderat regelt die allgemeinen Voraussetzungen und die Bemessung der Unterstützungsleistungen in Richtlinien.**
- 3. Der mit der Wohnbauaktion 2005 bewilligte Kreditanteil von 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung (Gemeindebeschluss vom 21. Mai 2006) wird neu für die Förderung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus im Rahmen der Wohnbauaktion 2005 eingesetzt.**

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Unter Vorbehalt der rechtskräftigen Zustimmung der Gemeinde zu Dispo. lit. A.:

Es werden Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 gemäss Beilage vom 12. Januar 2011 erlassen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy

Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011

Gemeinderatsbeschluss vom ...

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der im Rahmen der Wohnbauaktion 2011 bewilligten Mittel für die Verbilligung der Mietzinse für Wohnungen, die von der Stadt, und ihrer öffentlich rechtlichen Stiftungen sowie durch gemeinnützige Dritte erstellt oder renoviert werden.

Art. 2 Inhalt des Subventionsverhältnisses

Die unterstützten Wohnungen dürfen nur zum Selbstkostenpreis abgegeben werden. Vorbehalten bleiben allfällige Solidaritätsbeiträge.

Der Empfänger der Unterstützungsleistungen soll seinen Sitz in der Stadt Zürich haben.

Die Statuten der Empfänger von zinslosen Darlehen müssen gewährleisten, dass

- a) die Mietpreise nach den Selbstkosten festgelegt werden,
- b) die Stadt Zürich im Vorstand oder Stiftungsrat vertreten ist,
- c) die Vorschriften der Stadt über die Rechnungsführung eingehalten werden,
- d) die mit städtischer Hilfe erstellten oder renovierten Häuser im Liquidationsfall zum Selbstkostenpreis auf die Stadt übergehen.

Ändert ein Subventionsempfänger während der Dauer des Subventionsverhältnisses seine Statuten betreffend die genannten Bestimmungen ohne Zustimmung der Stadt, können die städtischen Leistungen mit sofortiger Wirkung zurückgefordert werden.

Art. 3 Geltung des kantonalen Rechts

Verbilligungsleistungen der Stadt werden in der Regel nur gewährt, sofern die einschlägigen Vorschriften von Bund und Kanton eingehalten sind. Sofern die Stadt allein Verbilligungsleistungen gewährt, gelten die Vorschriften des Kantons subsidiär.

Art. 4 Bauliche Anforderungen bei Neubauten

Bauvorhaben müssen den Vorschriften des hindernisfreien Bauens genügen und eine gute städtebauliche und architektonische Qualität sowie einen hohen Wohnwert aufweisen. Sie müssen energetisch vorbildlich gestaltet sein und zeitgemässen sozialen Anforderungen (z.B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Bewohnungsmöglichkeiten) genügen. Die minimalen Wohnungs- und

Zimmergrößen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen. In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

Art. 5 Bauliche Anforderungen bei Renovationen

Renovationen werden unterstützt, sofern der Wohnkomfort der Wohnung verbessert wird, die Anforderungen für hindernisfreies und energetisch vorbildliches Bauen wenn immer möglich erfüllt sind, mindestens die Hälfte der Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen darstellen und die gesamten Investitionskosten nicht höher sind als bei entsprechenden Neubauten.

Der Stadtrat kann von diesen Anforderungen abweichen, wenn die Wohnungen nach der Renovation gesamthaft eine gute bauliche Qualität aufweisen und preisgünstig sind.

Aufwendungen für Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrende Investitionen.

Art. 6 Anrechenbare Investitionen

Die anrechenbaren Investitionskosten dürfen sowohl bei Neubauten als auch bei Renovationen die geltenden kantonalen Ansätze nicht übersteigen. Der Stadtrat ist jedoch ermächtigt, aus besonderen Gründen Überschreitungen bis zu 10% zu bewilligen. Wo kantonale Ansätze fehlen, setzt der Stadtrat solche selber fest.

Art. 7 Verbilligungsleistungen bei Renovationen

Verbilligungsleistungen bei Renovationen dürfen sowohl für subventionierte als auch für bisher nicht subventionierte Wohnungen ausgerichtet werden, sofern die unterstützten oder zu unterstützenden Wohnungen in die subventionierte Wohnbaukategorie überführt werden und die übrigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind.

Art. 8 Subventionsgesuch

Gesuche um Ausrichtung von Verbilligungsleistungen sind an das Finanzdepartement zu richten, das sie im Einvernehmen mit dem Hochbaudepartement und seiner zuständigen Stelle für Energie und Nachhaltigkeit prüft.

Bezüglich der einzureichenden Unterlagen gelten die kantonalen Vorschriften.

Art. 9 Subventionsentscheid

Der Stadtrat entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien und nach Massgabe der finanziellen Mittel über die Ausrichtung von Verbilligungsleistungen und deren Höhe im Einzelfall.

Die Gesuchsteller sind verpflichtet, gegebenenfalls um die Unterstützungsleistungen des Bundes und die des Kantons nachzusuchen. Werden diese Gesuche nicht gestellt, so entfällt jede städtische Unterstützung.

Art. 10 Festsetzung der Mietzinse

Die höchstzulässigen Mietzinse von staatlich unterstützten Wohnungen werden von der Direktion der Volkswirtschaft festgelegt.

Sofern die Stadt allein Subventionen ausrichtet, bedarf die Mietzinsfestsetzung der Zustimmung des Vorstehers des Finanzdepartementes. Dieser kann die Mietzinskontrolle an das Büro für Wohnbauförderung delegieren..

Die Subventionsempfängerin informiert die Mieterinnen und Mieter über die Rechtsschutzmöglichkeiten betreffend Mietzinsfestsetzung.

Art. 11 Wohnungsverteiler

Die Stadt kann einen Mindestanteil an Wohnungen für Personen über 60 Jahre, für Behinderte, Alleinerziehende und Ausländerinnen und Ausländer verlangen.

Für Notwohnungen und weitere soziale Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt müssen der Stadt auf Verlangen höchstens 10% der unterstützten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Bauherrin ist berechtigt, stattdessen andere Wohnungen in Zürich aus ihrem Besitz abzugeben.

Art. 12 Vermietungsvorschriften

Die unterstützten Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber abgegeben werden, welche den kantonalen¹⁾ und städtischen²⁾ Bezugsvorschriften entsprechen.

Bei der Vermietung sind kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und Betagte mit kleinerem Einkommen und Vermögen sowie weitere auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte zu bevorzugen.

Wo die Stadt allein Unterstützungsleistungen gewährt, legt der Stadtrat die städtischen Bezugsvorschriften fest.

¹⁾ Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 mit seitherigen Änderungen

²⁾ Zweckerhaltungsreglement vom 18. April 2007, mit seitherigen Änderungen

Art. 13 Instandhaltungspflicht

Die unterstützten Wohnungen sind gut instandzuhalten.

Art. 14 Überwachung der Subventionsbedingungen

Die Empfängerin der Unterstützungsleistungen ist im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Subventionsbedingungen verantwortlich. Sie ist verpflichtet, dem Finanzdepartement dessen Überwachung der Einhaltung der Subventionsbedingungen soweit wie möglich zu erleichtern und die dafür notwendigen Angaben/Daten zur Verfügung zu stellen. Insbesondere steht den zuständigen Organen das Recht zu, die notwendigen Kontrollen betreffend der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner durchzuführen.

Art. 15 Zweckerhaltung

Die unterstützten Wohnungen sollen während der Laufzeit des unverzinslichen Darlehens ihrem ursprünglichen Zweck erhalten bleiben. Der Vorsteher bzw. die Vorsteherin des Finanzdepartementes kann die vorzeitige Überführung in eine andere Wohnbaukategorie gemäss den Bestimmungen des Zweckerhaltungsreglements bewilligen.

Art. 16 Eigentumsbeschränkung

Die Empfänger von unverzinslichen Darlehen müssen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen; diese haben die Benützung der Gebäude zu Wohnzwecken zu einem niedrigen Mietzins durch die Bewohnerinnen und Bewohner, welche die massgebenden Vorschriften erfüllen, sicherzustellen und jeden Gewinn beim Verkauf auszuschliessen. Zu diesem Zweck steht der Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Kaufs- und Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu.

Mit der Rückzahlung der städtischen Leistungen fallen die Eigentumsbeschränkungen mit Ausnahme des Vorkaufsrechtes, das frühestens nach 60 Jahren erlischt, dahin.

Art. 17 Vorzeitiger Baubeginn

Bei Vorliegen besonderer Umstände kann das Büro für Wohnbauförderung den Baubeginn vor der Zusicherung der städtischen Leistungen ausnahmsweise bewilligen, sofern das Subventionsgesuch gestellt ist. Wird mit dem Bau oder der Sanierung ohne diese Bewilligung begonnen, kann die Unterstützungsleistung verweigert werden.

B. Besondere Bestimmungen über die einzelnen Unterstützungsleistungen

Art. 18 Kreditrahmen

Es wird ein Rahmenkredit von 30 Mio. Franken zur Verfügung gestellt:

- a) für unverzinsliche Darlehen zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen;
- b) für Beiträge zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen der Stadt und der öffentlichrechtlichen Stiftungen „Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich“, „Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien“ sowie der „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)“.

Art. 19 Wohnungskategorien

Als subventionierte Wohnungen und Zimmer gelten:

- a) Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen und städtischen Limiten;
- b) Wohnungen für übrige Personen mit geringem Einkommen und Vermögen gemäss den geltenden kantonalen und städtischen Limiten;
- c) Wohnungen für Behinderte mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen und städtischen Limiten (Behindertenwohnungen).

Art. 20 Laufzeit des Darlehens

Die Laufzeiten für die unverzinslichen Darlehen betragen 30 Jahre:

Nach Ablauf dieser Frist sind die Darlehen zum Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für Wohnbauhypotheken zu verzinsen und innert 10 Jahren zurückzuzahlen.

Art. 21 Darlehenshöhe

Die Stadt gewährt im Regelfall unverzinsliche Darlehen und Beiträge in der Höhe von 20% der anrechenbaren Investitionskosten.

Die in Abs. 1 genannten Ansätze können überschritten werden, wenn dies zur maximalen Ausschöpfung der Leistungen von Kanton und Bund erforderlich ist sowie wenn sowohl der Kanton wie auch der Bund ein Vorhaben nicht unterstützen, obwohl die Stadt dasselbe als unterstützungswürdig betrachtet.

Darlehen und Beiträge für Wohnbausanierungen werden zu den gleichen Bedingungen wie für Neubauten gewährt. Deren Höhe beträgt höchstens 20% der anrechenbaren Investitionskosten.

Art. 22 Ausführungsbestimmungen

Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen für den Bezug der Wohnungen, die allein mit städtischen Mitteln unterstützt wurden, für Abweichungen von den kantonalen Vorschriften und für die Erhebung der Verbilligungsaufhebungen und deren Verwendung (Zweckerhaltungsreglement).

C. Schlussbestimmungen

Art. 23

Anpassungen aufgrund von Änderungen der übergeordneten Erlasse kann der Stadtrat in eigener Kompetenz vornehmen.

Art. 24

Diese Richtlinien treten mit Rechtskraft des Gemeindebeschlusses betreffend Wohnbauaktion 2011 in Kraft.