

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

18.05.2005

Weisung 350

699.

Wohnraumkredite 2005, Rahmenkredit von 15 Mio. Franken für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung (Jugendwohnkredit 2005)

1. Ausgangslage und Zweck der Weisung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. März 1988 wurde letztmals ein Rahmenkredit von 10 Mio. Franken für Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 1988) verabschiedet. Dessen Mittel sind seit Januar 2005 praktisch erschöpft.

Ebenfalls im Januar 2005 ist von der Studentischen Wohngenossenschaft Woko ein Gesuch für ein zinsloses Darlehen über 1,9 Mio. Franken zugunsten des Projektes „Studentisches Wohnen“ auf dem ehemaligen Accu-Areal in Oerlikon eingegangen. Dieses in seiner Art neuartige Projekt sichert dem studentischen Wohnen langfristig 116 Zimmer in einer neu entstehenden Überbauung mit gemischter Nutzung. Die Woko ist innerhalb dieses Projektes als Investorin für den Innenausbau, Ersatz und Unterhalt der Wohnungen für die Studierenden zuständig. Das Projekt verhilft zudem dem heranwachsenden Quartier Neu-Oerlikon zu einer weiteren Belebung.

Zusammen mit bereits angemeldeten weiteren förderungswürdigen Gesuchen um Unterstützungsbeiträge zugunsten der Stiftung Jugendwohnhilfe (Jugendwohnnetz) ergibt sich nun ein dringender Bedarf nach neuen Mitteln.

Die annähernd 40 000 Studierenden an den verschiedenen Hochschulen erzeugen einen Bedarf von 4000 Wohnmöglichkeiten. Dem steht aktuell ein Angebot von rund 2700 Zimmern in den Studentenheimen, den Häusern des Jugendwohnnetzes und der Stiftung für Studentisches Wohnen sowie den von der Woko vermieteten Zimmern gegenüber. Im Rahmen des Legislatorschwerpunktes „Wohnen für alle“ wurde ein notwendiges Potenzial für die zusätzliche Bereitstellung von 200 Wohnmöglichkeiten für Jugendliche in Ausbildung errechnet.

Es sollen die Mittel für den potentiellen Bedarf von 200 Wohnungen bewilligt werden. Mit eingangs erwähntem Gesuch um ein zinsloses Darlehen entspricht dies einem Kreditbedarf von 15 Mio. Franken.

2. Bisher unterstützte Vorhaben

Mit den nun auslaufenden Jugendwohnkrediten von insgesamt 20 Mio. Franken konnten u. a. folgende Vorhaben unterstützt werden:

- Stiftung Studentisches Wohnen: Bau der Siedlungen Bülachstrasse und Bülachhof mit insgesamt 490 Wohnmöglichkeiten
- Stiftung Studentisches Wohnen: Kauf und Erneuerung der ehemaligen Alterssiedlung Gsteigstrasse mit 31 1-Zimmer-Wohnungen
- Stiftung Jugendwohnhilfe: Kauf und Erneuerung der Liegenschaft Müllerstrasse 67 mit 10 Wohnmöglichkeiten
- Ev. Frauenbund: Brahmshof mit 35 Wohnmöglichkeiten

3. Form der Unterstützungsleistungen

In der Regel soll die Unterstützungsleistung in Form eines zinslosen, nicht rückzahlbaren Darlehens an die im Bereich Jugendwohnungen tätigen gemeinnützigen Institutionen (Wohnbauträger) ausgerichtet werden.

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass ein zeitlich begrenzter Betriebszuschuss in bestimmten Fällen als Anschubhilfe die geeignetere Form der Unterstützung darstellen kann.

4. Auflagen

Der geförderte Wohnraum soll hauptsächlich für die Bereitstellung oder Erneuerung von geeignetem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung (Lehre, Fachhochschule, Studium) oder vor Aufnahme der Erwerbstätigkeit (auch Phase zwischen Erst- und Zweitausbildung) zur Verfügung gestellt werden. Der zeitlichen „Ausdehnung“ der Jugendzeit muss bei der Festsetzung der Auflagen Rechnung getragen werden. Mit diesen werden die Wohnbauträger verpflichtet, den Wohnraum zweckgebunden an die Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen zu vermieten. Folgende Auflagen sind mit der Förderung verbunden:

- Vermietung an Jugendliche bis zum 25. Altersjahr bzw. an junge Erwachsene in Ausbildung bis zum 28. Altersjahr
- Angemessene Belegung des Wohnraums
- Gesicherte Finanzierung
- Bauliche Anforderungen: einwandfreier Unterhalt der Gebäude, zeitgemässer Standard des Wohnraums und bei Neubauten gute städtebauliche und architektonische Qualität
- Informationspflicht über die Betriebsrechnung

Die Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter sind durch den Bauträger bei Vermietung des Zimmers bzw. der Wohnung einzuhalten und vertraglich den Mieterinnen und Mietern zu überbinden.

5. Richtlinien zum Jugendwohnkredit

Die Voraussetzungen zur Ausrichtung der Unterstützungsleistungen aus dem Jugendwohnkredit werden in den „Richtlinien“ geregelt. Diese wurden im Vergleich zu den Richtlinien 1988 den aktuellen Bedürfnissen angepasst:

- Förderinstrumente: zinslose Darlehen, Betriebszuschüsse
- Anforderungen an die Mieterschaft
- Eine Verbilligungswirkung von maximal 25 Prozent anstelle der früheren Limite von 30 Prozent, welche in den letzten Jahren nie erreicht wurde
- Finanzierung
- Bauliche Anforderungen
- Informationspflicht
- Zweckerhaltungskontrolle durch die Stadt
- Ausrichtungsdauer der Unterstützungsleistungen: Die Festschreibung einer 50-jährigen Zweckbestimmung verunmöglichte neuere Formen des Jugendwohnungsbaus, wie sie das bereits erwähnte und als Gesuch vorliegende Projekt der Woko im Accu-Areal darstellt. Eine Widmung von 20 Jahren wird dem Anliegen ebenfalls gerecht.
- Gesuchsverfahren

Die Ausrichtung der Förderungsleistungen erfolgt gestützt auf die Richtlinien durch das Finanzdepartement, Büro für Wohnbauförderung, entsprechend der Kompetenzordnung gemäss Geschäftsordnung des Stadtrates. Die Richtlinien treten auf den Zeitpunkt in Kraft, in welchem der Beschluss des Gemeinderates über den Jugendwohnkredit in Rechtskraft er-

wächst. Da es sich um reine Vollzugsrichtlinien handelt, soll der Stadtrat ermächtigt werden, den Vollzug des Rahmenkredites mit Richtlinien zu regeln. Sie könnten bei Bedarf einfacher wieder angepasst werden.

6. Budgetkredit

Im Voranschlag 2005 ist kein Budgetkredit für Förderungsbeiträge aus dem neuen Jugendwohnkredit 2005 enthalten. Damit nach rechtskräftiger Bewilligung des Kredites durch den Gemeinderat bereits auf angemeldete Gesuche im laufenden Jahr reagiert werden kann, ist ein kreditschaffender Budgettitel unter dem neuen Konto Nr. 2000.00.5250.553, Bezeichnung Jugendwohnkredit 2005; Unverzinsliche Darlehen zur Förderung von Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung, vorzusehen. Für das Budget 2005 sind Unterstützungsleistungen in der Höhe von 2,5 Mio. Franken einzustellen.

7. Wohnraumkredite 2005

Diese Vorlage ist Bestandteil eines ganzen Paketes von Wohnraumkrediten. Mit diesen Krediten soll ein wesentlicher Anstoss im Sinne des Legislaturzielprojektes „Wohnen für alle“ geleistet werden - mit dem Ziel, Neubau-, Sanierungs- und Erneuerungsvorhaben kommunaler und privater Wohnbauträger auszulösen und zu unterstützen. Konkret werden neben dem vorliegenden Jugendwohnkredit noch die folgenden drei Kredite vorgelegt:

- a) **Rahmenkredit für Wohnbau- und Eigentumsförderung:** Rahmenkredit von 30 Mio. Franken für die Förderung von gemeinnützigem kommunalem und privatem Mietwohnungsbau sowie von Wohneigentumsförderung (gemäss der vom Gemeinderat am 9. März 2005 überwiesenen, abgeänderten SP-Motion).
- b) **Erhöhung des Stiftungskapitals der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien:** Aufstockung der zu geringen Eigenmittel der Stiftung um 10 Mio. Franken mit dem Ziel, den Eigenfinanzierungsanteil für aktuelle und künftige Neubauvorhaben, für Sanierungen und gezielte Erneuerungen zu verbessern.
- c) **Erhöhung des Stiftungskapitals der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW):** Aufstockung des viel zu geringen Stiftungskapitals (1,595 Mio. Franken) um 60 Mio. Franken. Auch hier soll mit der Aufstockung der Eigenfinanzierungsanteil für aktuelle und künftige Neubauvorhaben, für Sanierungen und gezielte Erneuerungen verbessert werden.

Ausgehend von den noch immer tiefen Kapitalzinsen, der aktuell guten Liquiditätssituation und den guten Refinanzierungen der Stadt Zürich sowie den mittelfristigen Finanzperspektiven macht es sowohl finanz- als auch wohnbaupolitisch Sinn, heute die Mittel für die nächsten Jahre bereitzustellen, um die kontinuierliche Entwicklung der zwei Stiftungen (SAW, Wohnungen für kinderreiche Familien), des Jugendwohnens sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittelfristig sicherzustellen. Die Spannweite der mit den vier Weisungen abgedeckten Wohnraumversorgung ist gross - sie reicht von der Jugend in Ausbildung über die Familien bis hin zu den Seniorinnen und Senioren und sie bezieht auch die Wohneigentumsförderung mit ein.

8. Abschreibung Postulat Corine Mauch (SP)/Albert Leiser (FDP)

Am 1. Dezember 2004 haben Gemeinderätin Corine Mauch (SP) und Gemeinderat Albert Leiser (FDP) ein Postulat (GR Nr. 2004/637) zur Schaffung von Wohnraum für Jugendliche eingereicht. Der Gemeinderat überwies dieses am 8. Dezember 2004 dem Stadtrat zur Prüfung.

Mit dem vorliegenden Antrag auf Bewilligung eines neuen Rahmenkredites zur Förderung des Jugendwohnens wird das Postulat aus Sicht des Stadtrates erfüllt und kann darum abgeschlossen werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche wird ein Rahmenkredit (Jugendwohnkredit 2005) von 15 Mio. Franken bewilligt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Richtlinien zur Verwendung des Rahmenkredites zu erlassen.
3. Im Budget 2005 wird unter dem Konto Nr. 2000.00.5250.553 (Jugendwohnkredit 2005; Unverzinsliche Darlehen zur Förderung von Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung) ein Budgetkredit von 2,5 Mio. Franken bewilligt.
4. Das vom Gemeinderat am 8. Dezember 2004 überwiesene Postulat von Corine Mauch (SP) und Albert Leiser (FDP) GR Nr. 2004/637 wird als erfüllt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

Richtlinien für den Vollzug des Rahmenkredites für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2005)

Stadtratsbeschluss Nr. 699 vom 18. Mai 2005

Art. 1 Zweck

Diese Richtlinien regeln den Vollzug des Rahmenkredites für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2005) gemäss GRB vom

Art. 2 Instrumente

Als Förderinstrumente werden unverzinsliche Darlehen oder Betriebszuschüsse an gemeinnützige Wohnbauträger für die Schaffung von Wohnraum für Jugendliche bei Neu- und Umbauten, Kauf von bestehendem Wohnraum, bei grösseren Sanierungsinvestitionen sowie bei Grundaustattungsinvestitionen der Wohnbauträger während langfristigen Mietverhältnissen bei Dritten ausgerichtet. Die unterstützten Organisationen müssen ihren Sitz in Zürich haben. Es wird nur Wohnraum auf Stadtgebiet gefördert bzw. unterstützt.

Art. 3 Berechtigte Personen, Belegung

Die Vermietung des unterstützten Wohnraums darf in der Regel nur an Personen erfolgen, die das 25. bzw. 28. Altersjahr, sofern sie sich in Ausbildung befinden, noch nicht überschritten haben. Hinsichtlich der Personenzahl muss der Wohnraum angemessen belegt werden, bei Wohnungen gilt: Anzahl Zimmer = Anzahl Personen plus 1.

I.

Art. 4 Bemessung

Die Unterstützungsleistungen sind so zu bemessen, dass sie eine Verbilligung der Mietzinse von maximal 25 % bewirken. Die Verbilligungswirkung wird nach Massgabe des städtischen Mietzinsreglementes für gemeinnützige Wohnbauträger ermittelt.

Art. 5 Finanzierung

Die Finanzierung der Vorhaben muss gesichert sein, einschliesslich der Zusicherung der mit vorangehenden Grundpfandrechten zu deckenden Darlehen Dritter. Die aus dem Jugendwohnkredit gewährten Darlehen sind ausschliesslich zur Bezahlung des Kaufpreises, der Bauabrechnung und/oder in Grundaustattungsinvestitionen zu verwenden.

Art. 6 Bauliche Anforderungen

Bei der Erstellung von Wohnraum für Jugendliche dürfen die Darlehen nur für städtebaulich und architektonisch gute Bauten gewährt werden. Ein einwandfreier Unterhalt der Gebäude ist durch den Wohnbauträger zu gewährleisten. Neu erstellter Wohnraum soll über einen preisgünstigen aber zeitgemässen Standard verfügen.

II. Art. 7 Informationspflicht

III. **Den Organen der Stadt ist das Recht einzuräumen, die Liegenschaften zu betreten. Die jährliche Betriebsrechnung ist dem Büro für Wohnbauförderung unaufgefordert zuzustellen.**

Art. 8 Kontrolle

Die unterstützten Wohnbauträger haben Vermietungsrichtlinien für die zweckgebundene Vermietung des unterstützten Wohnraums zu erstellen. Sie sorgen dafür, dass diese von den Mieterinnen und Mietern eingehalten werden. Die Stadt behält sich zur Überwachung der Zweckerhaltung eine entsprechende Kontrolle vor. Die unterstützten Wohnbauträger sind verpflichtet, dem Büro für Wohnbauförderung die für die Kontrolle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt führt keine behördliche Mietzinskontrolle gemäss dem städtischen Mietzinsreglement durch. Hingegen behält sie sich die jederzeitige Kontrolle der zweckgerichteten Verwendung der Unterstützungsleistungen zur Wohnraumverbilligung vor. Die unterstützten Wohnbauträger sind zu entsprechender Auskunft und Einsichtgewährung in die massgebenden Unterlagen gegenüber den städtischen Behörden verpflichtet.

Art. 9 Ausrichtungsdauer, Zweckentfremdung

Die Darlehen sind nicht rückzahlbar, sofern sie während 20 Jahren ihrem Zweck entsprechend verwendet werden. Tritt vorher eine Zweckentfremdung ein, ist das Darlehen anteilmässig ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung zurückzuzahlen. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn die nach diesen Richtlinien einzuhaltenden Anforderungen und Auflagen trotz vorheriger Mahnung nicht mehr erfüllt werden. Nach Ablauf der 20 Jahre erlischt die Forderung der Stadt dem Wohnbauträger gegenüber.

Regelmässige Betriebszuschüsse dürfen höchstens während 10 Jahren zugesprochen werden. Sie werden bei Zweckentfremdung sofort aufgehoben.

Art. 10 Bewilligung der Gesuche

Die Unterstützungsgesuche sind mit den erforderlichen Unterlagen an das Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung zu richten. Dieses überprüft die Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem Hochbaudepartement und stellt Antrag für die Ausrichtung der Unterstützungsleistungen. Die Zuständigkeit für deren Bewilligung richtet sich nach der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Art. 11 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses über den Rahmenkredit für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche in Kraft.

Zürich, 24. März 2005 / mr