



Stadt Zürich

Grenchner Wohnbautage 2011

Wie kann die Stadt Zürich die Vermietung eigener und genossenschaftlicher Wohnungen steuern?

Thomas Schlepfer, Stabsmitarbeiter Finanzdepartement Stadt Zürich
thomas.schlepfer@zuerich.ch

Soll Zürich Genossenschaften unterstützen?
Hauseigentümerverband und Genossenschaften uneinig über die tatsächliche Höhe der Subventionierung

**Die Zürcher sind näher
zusammengerückt**

*In der Stadt Zürich wurde
durch verdichtetes Bauen
Platz für 29 000 Personen
geschaffen.*

Machtlos gegen Wohnschmarotzer
*Einmal drin, immer drin: Wer viel verdient und in einer günstigen städtischen Wohnung lebt,
hat wenig zu befürchten. Das Mietrecht schützt vor einer Kündigung.*

**Wegziehen
oder sich
beschränken**

**ABZ-Präsident: «Wir werfen niemand
raus, nur weil er mehr verdient»**

**«Die Stadt kann die Vorschriften
ohne Kündigungen durchsetzen»**

*Langjährige Mieter könnten sich nicht auf das Recht berufen, ein Leben lang
in der gleichen städtischen Wohnung zu leben, heisst es beim Mieterverband.*

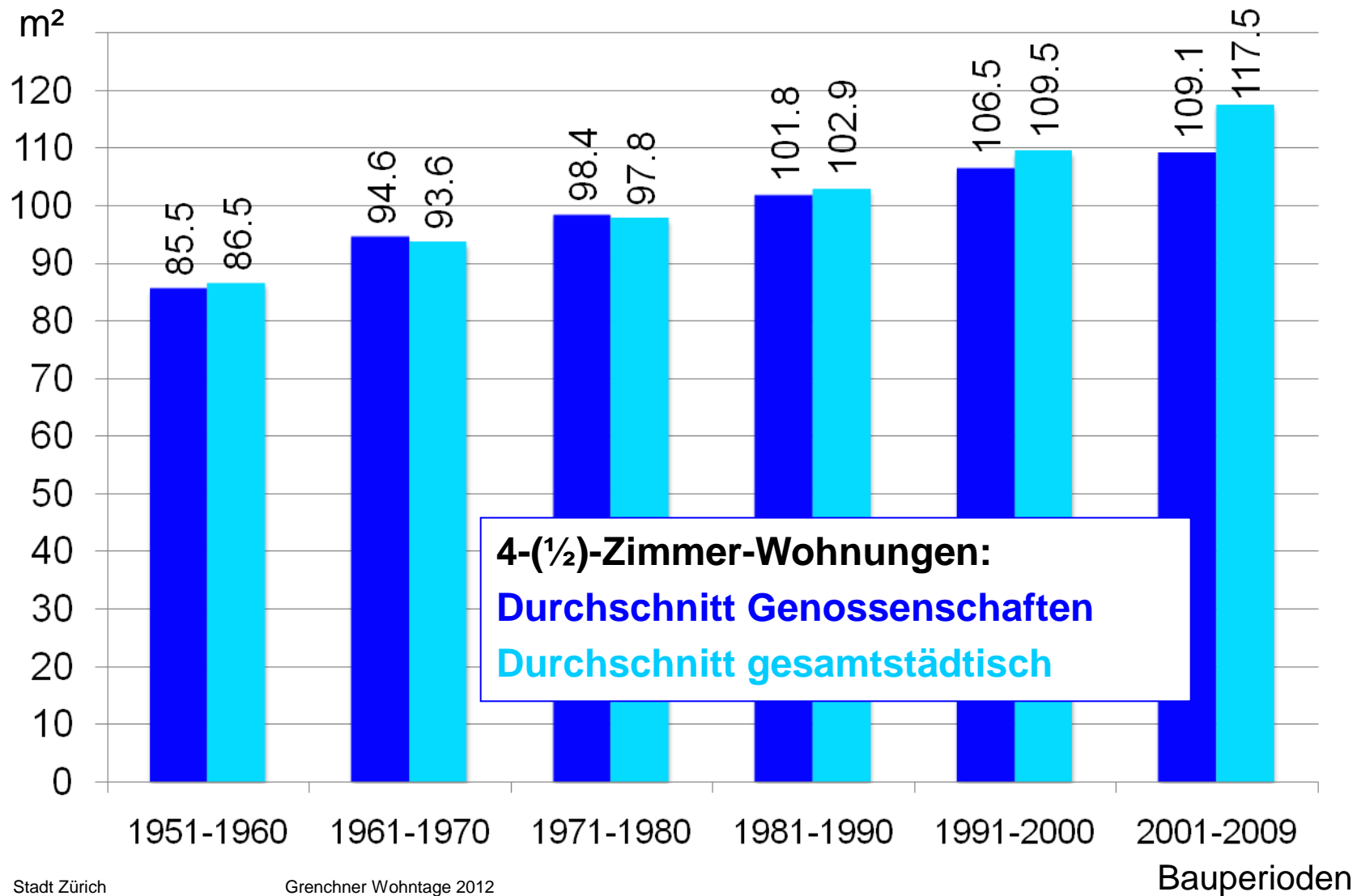
**Zahlen zu Verdichtung
und Wohnfläche**
Studie in der Stadt Zürich

**Gut verdienende Genossenschaftler
wechseln kaum ihre Wohnung**

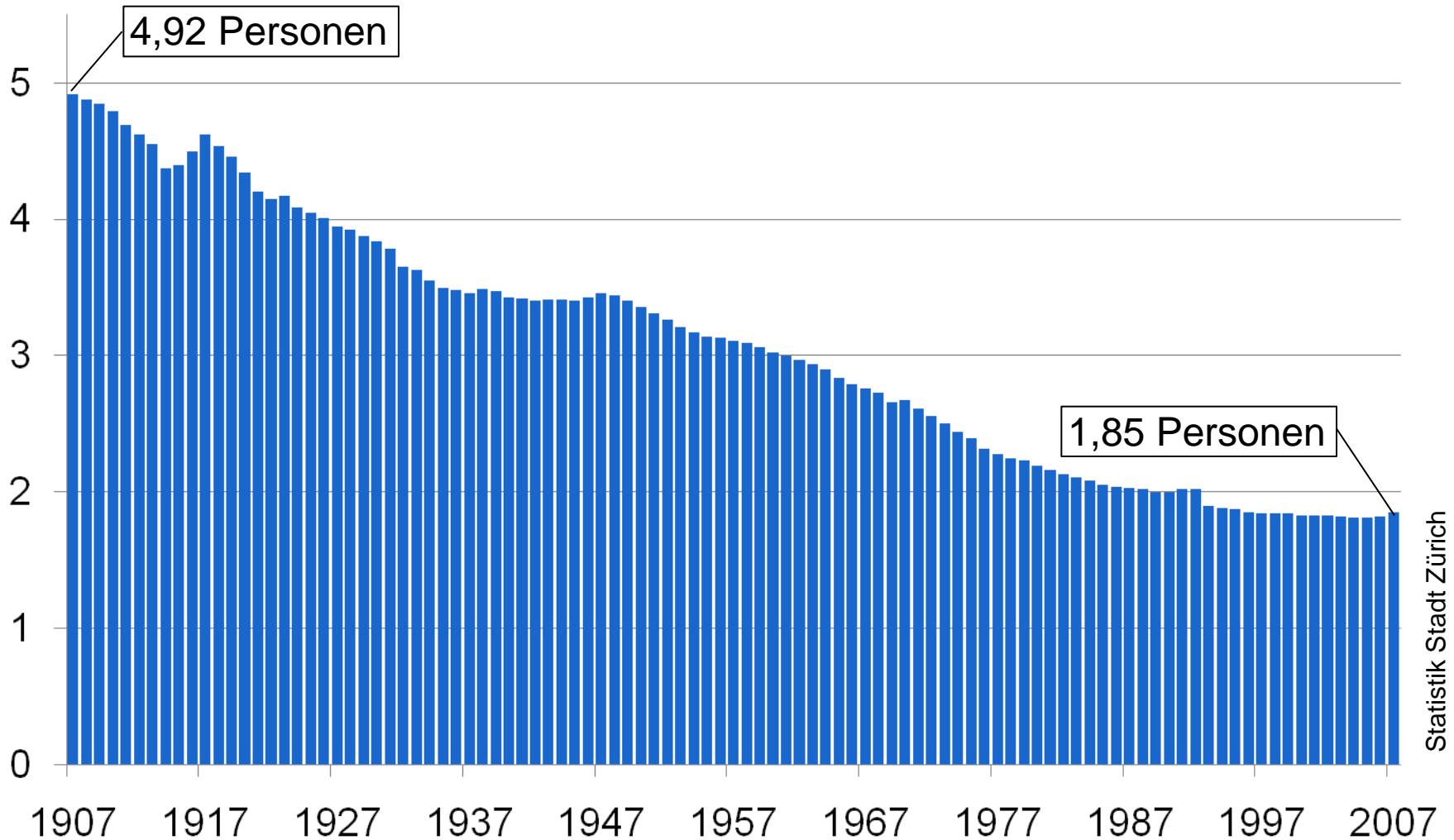
*Eine Studie zeigt, dass jeder zehnte Genossenschaftler über ein hohes Einkommen verfügt. Aber in
den Genossenschaften leben wesentlich mehr Familien und ältere Menschen als in regulären Wohnungen.*

**«Eine dichte Stadt ist
umweltfreundlich»**

Die Flächen neu erstellter Wohnungen steigen laufend



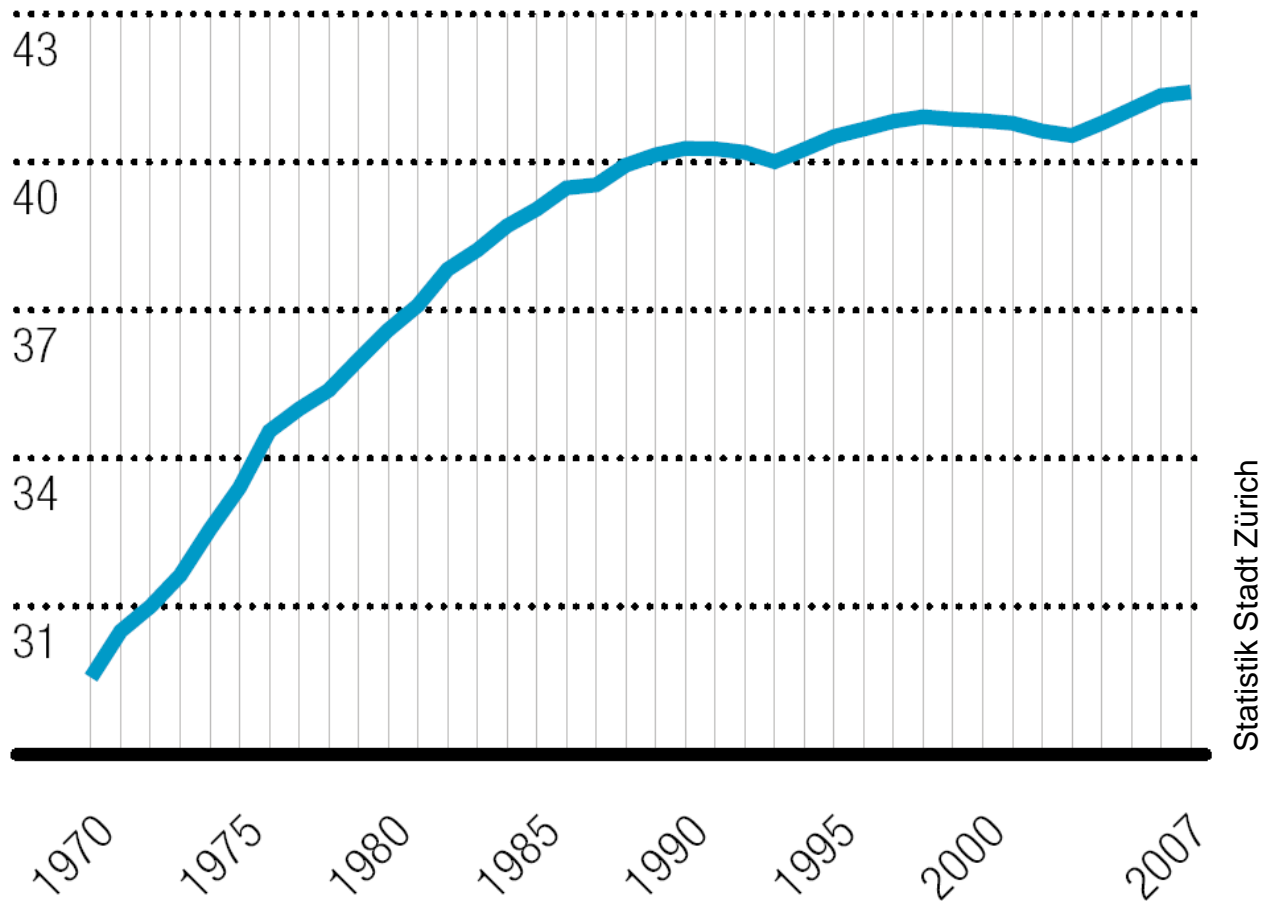
Immer weniger Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung



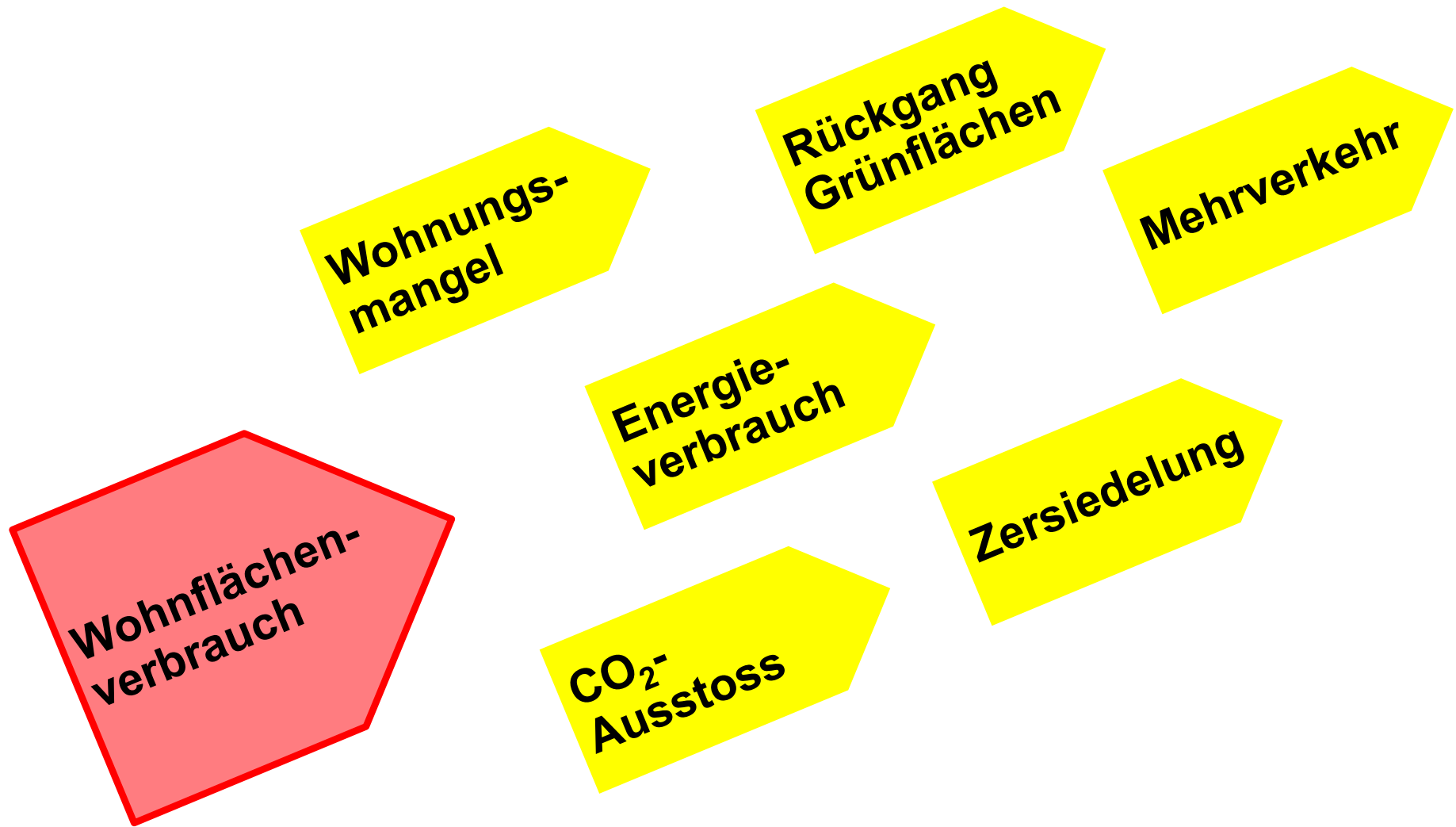
Statistik Stadt Zürich

Die Wohnflächenverbrauch pro Person steigt

Nettowohnfläche seit 1970
m²/Kopf



Der Wohnflächenverbrauch und seine Folgen



2000-Watt-Ziel in der Städtzürcher Gemeindeverfassung

Es gibt viele Gründe für gezielte Vermietung der Wohnungen:

- Wohnungsmangel
- Soziale Ziele, sozial vielseitig zusammengesetzte Quartiere
- Gezielter und wirksamer Einsatz von öffentlichen Mitteln
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Begrenzung der Zersiedelung und Pendel-Verkehrs
- ...
- **Reduktion des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung pro EinwohnerIn**

Durch erhöhte Belegung dem 2000-Watt-Ziel näher kommen

Rechenbeispiel: Eine bestehende 4-½-Zimmer-Wohnung «verbraucht» 3000 Watt Dauerleistung (Erstellung, Heizung usw.).

a) es wohnen **2 Personen** darin



Energieverbrauch fürs Wohnen:
1500 Watt pro Person

b) es wohnen **4 Personen** darin



Energieverbrauch fürs Wohnen:
750 Watt pro Person

► massive Reduktion des Wohn-Energiebedarfs pro Kopf und des CO₂-Ausstosses – ohne weitere Massnahmen!

Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich

■ Genossenschaften
(und andere private
gemeinnützige Bauträger)

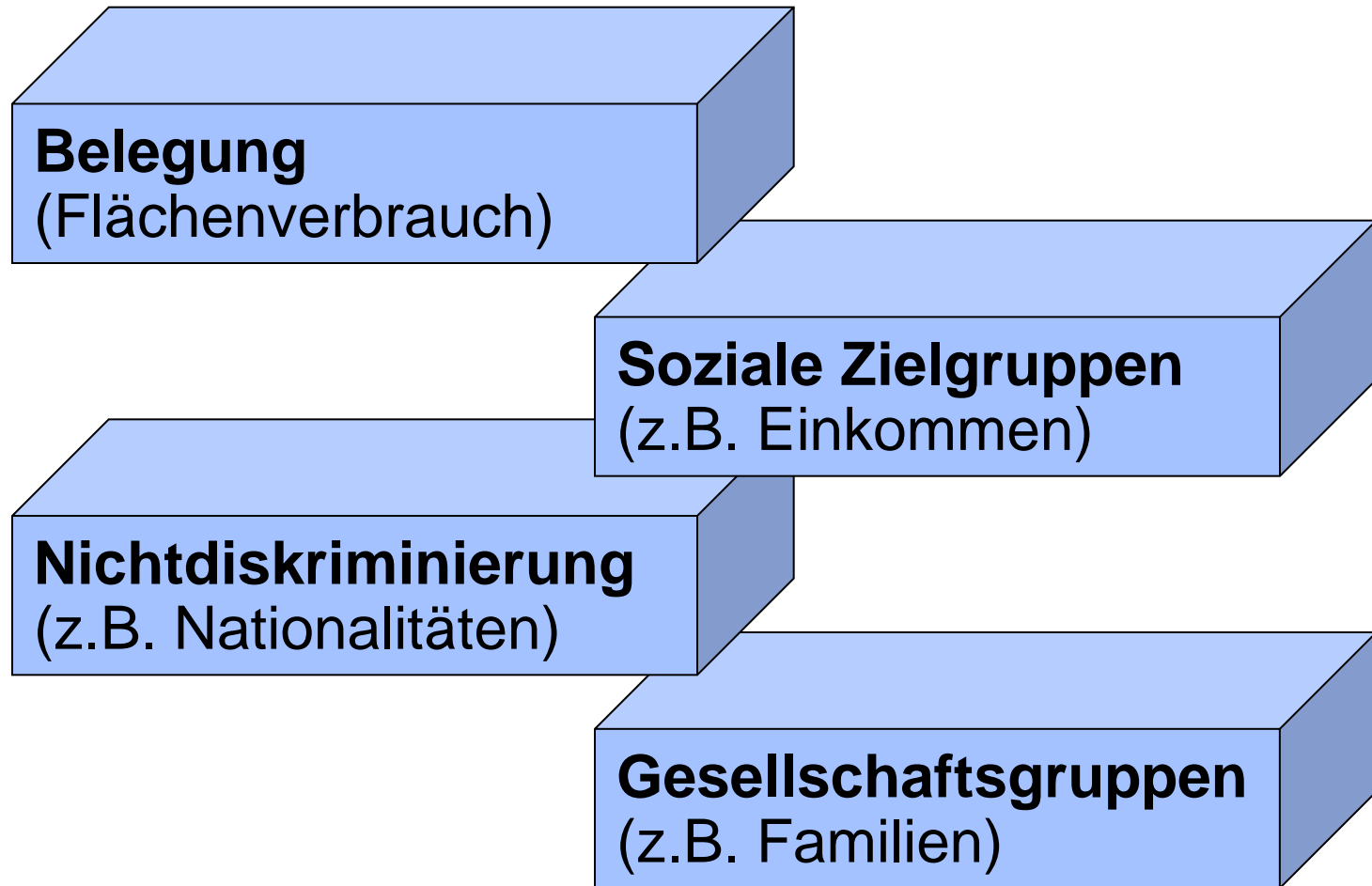
■ Stadt Zürich

■ Städtische Stiftungen

▶ **50'000 Wohnungen**

[www.stadt-zuerich.ch/
wohnbaupolitik](http://www.stadt-zuerich.ch/wohnbaupolitik)

Vermietungskriterien im öffentlichen Interesse



Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Vermietung im gemeinnützigen Bereich

1. Eigene Bedingungen	Stadt und städtische Stiftungen	
2. Subventionen		Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger
3. Allgemeine Wohnbauförderung (insbesondere Baurechte)		
4. Städtische Vertretung in den Vorständen		

Wohnungen der Stadt Zürich



Stadt Zürich

846.100

Verordnung über die Grundsätze der Vermietung

Gemeinderatsbeschluss vom 6. September 1995¹

Grundsätze der Vermietung

Bei der Vermietung von städtischen Wohnungen und Geschäftsräumen gelten nachstehende Grundsätze. Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen.

Vermietung von Wohnungen

- 1.1. Ziel ist eine gute soziale Durchmischung der Mieterschaft, namentlich innerhalb der städtischen Wohnsiedlungen.
- 1.2. Priorität erhält der Tausch von Wohnungen bei geplanten Umbauten und Über- oder Unterbelegung.
- 1.3. Bei mehreren in Betracht kommenden Bewerbungen sind unter anderen folgende Kriterien zu berücksichtigen:
 - Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Ein-

Verordnung über die Grundsätze der Vermietung

- **Ziel:** Durchmischung der Mieterschaft
- **Priorität:** Interne Wechsel wegen Über-/Unterbelegung oder Umbauten
- **Vermietungsbedingungen:**
 - ▶ Mindest-Personenzahl = Zimmerzahl – 1
 - ▶ Keine Vermietung als Zweitwohnsitz
- **Auswahlkriterien bei der Vermietung:**
 - ▶ angemessenes Verhältnis zw. Mietzins und Einkommen
 - ▶ soziale Kriterien (z.B. Kinder, Dringlichkeit)

Mietverträge über städtische Wohnungen (neueren Datums)

■ **Residenzpflicht**

- Nutzungspflicht
- keine Nutzung als Zweitwohnung
- zivilrechtlicher Wohnsitz in Zürich

■ **Belegungsvorschrift**

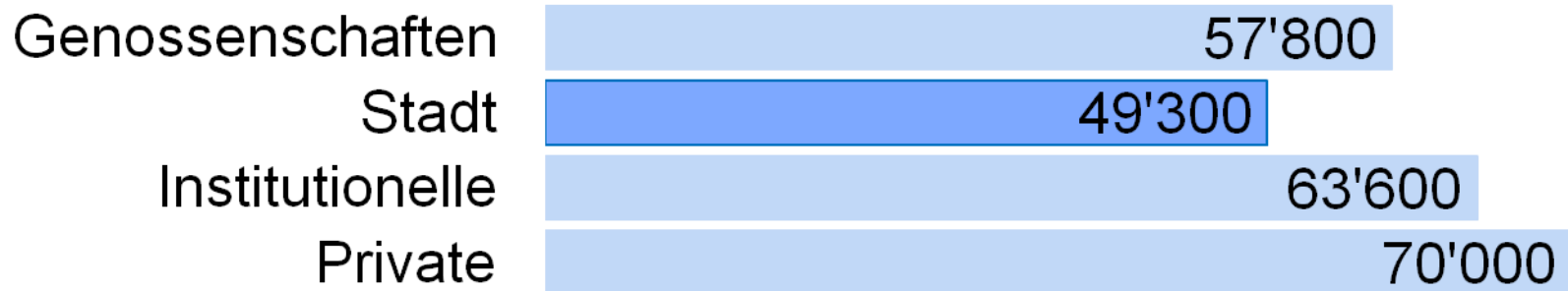
- Mindest-Personenzahl = Zimmerzahl – 1
- Frist von mindestens 6 Monaten, die vertragsgemässe Belegung wiederherzustellen
- Stadt ist behilflich, eine Ersatzwohnung zu finden

■ **Information**

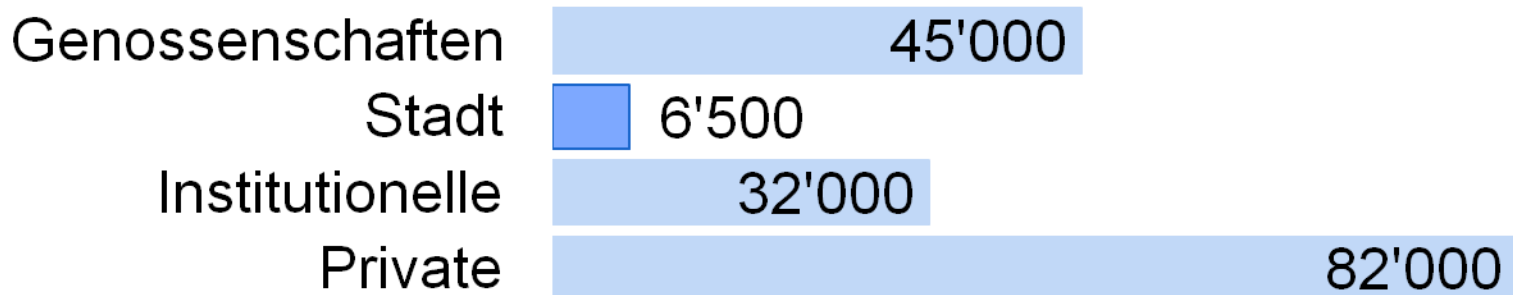
- Meldepflicht von Heirat, Trennung, Tod usw.
- Vollmacht für Einholen von Auskünften

Die Mieterschaft der städtischen Wohnungen in der Statistik

■ Steuerbares Einkommen, Verheirateten-Tarif, Median



■ Steuerbares Vermögen, Verheirateten-Tarif, Median



Verheirateten-Tarif: Verheiratete und Alleinerziehende
Steuerjahr 2007, Statistik Stadt Zürich

Städtische Wohn-Stiftungen

- **Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien 1924**
 - ▶ Stiftungskapital 11 Mio. Franken
 - ▶ 500 Wohnungen
- **Stiftung Alterswohnungen 1950**
 - ▶ Stiftungskapital 62 Mio. Franken
 - ▶ 2000 Wohnungen
- **Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen 1990**
 - ▶ Stiftungskapital 50 Mio. Franken
 - ▶ 1200 Wohnungen, 200 Gewerberäume

Neue Stiftung für billige Wohnungen

Indirekter Gegenorschlag des Zürcher Stadtrats zu wohnpolitischen Initiativen und Motionen

Vermietungsvorschriften der Stiftung Alterswohnungen

- **Alter** 60 Jahre;
Fähigkeit, den Haushalt selbständig zu führen
- **Wohnsitz** in Zürich seit 2 Jahren
- **Nutzungspflicht**, Untervermietung unzulässig
- **Mindestpersonenzahl** = Zimmerzahl – 1
Wohnungswechsel bei über 80-jährigen Personen nicht zwingend, aber es ist ein Mehrzins zu entrichten
- gegebenenfalls zusätzlich Subventionsvorschriften (betreffend Einkommen/Vermögen)

Steuerbares Haushaltseinkommen in der Stiftung Alterswohnungen

Siedlung Krone Altstetten
Erstbezug Mai 2011

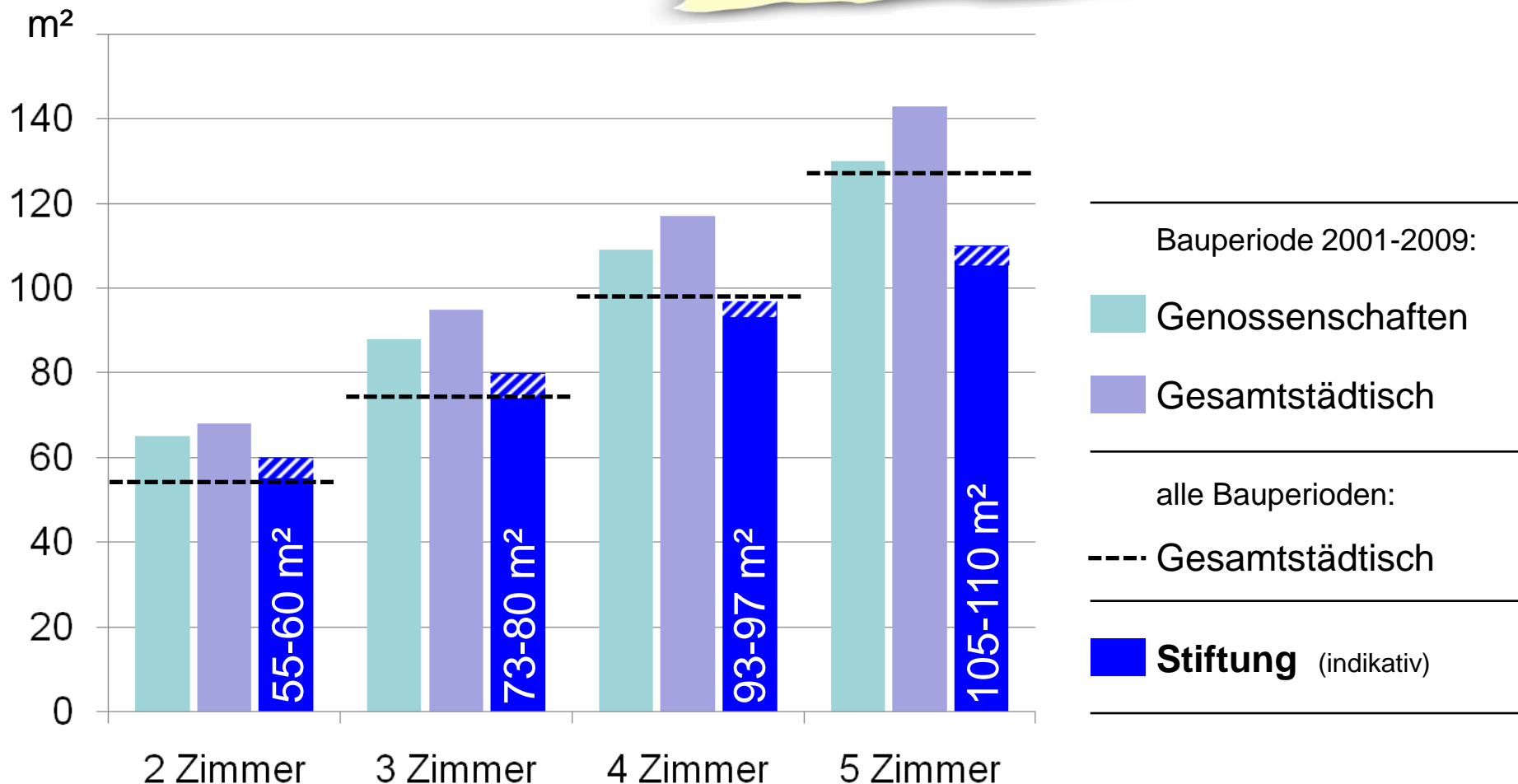


Einzel-Haushalte bis 50'000 Franken: 91%
Paar-Haushalte bis 60'000 Franken: 77%

52 Wohnungen, davon 40% nicht subventioniert
Erhebung Statistik Stadt Zürich, Steueramt Stadt Zürich 2011

Stiftung für kostengünstige Öko-Wohnungen: Wohnungsflächen

Neue Stiftung für billige Wohnungen
Indirekter Gegenvorschlag des Zürcher Stadtrats zu wohnpolitischen Initiativen und Motionen



Stiftung für kostengünstige Öko-Wohnungen: Verhältnis zwischen Zimmer- und Personenzahl



Grundregel

Die Zimmerzahl ist stets höchstens um 1 grösser als die Personenzahl.

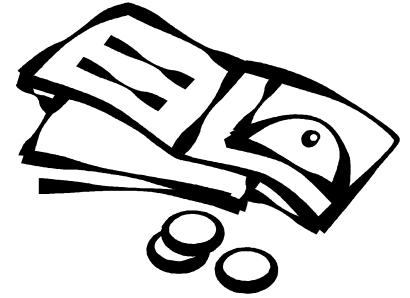
Beispiel

In einer 4-½-Zimmer-Wohnung müssen mindestens 3 Personen leben.

Sanktion

- Umzug in eine kleinere Stiftungswohnung oder Kündigung des Mietverhältnisses
- Unterbelegungsabgabe (während Übergangsfrist)

Stiftung für kostengünstige Öko-Wohnungen: Für schmale Budgets



Grundregel

Einkommen und Vermögen dürfen bestimmte Grenzen nicht überschreiten, auch bei laufendem Mietverhältnis.

Beispiel

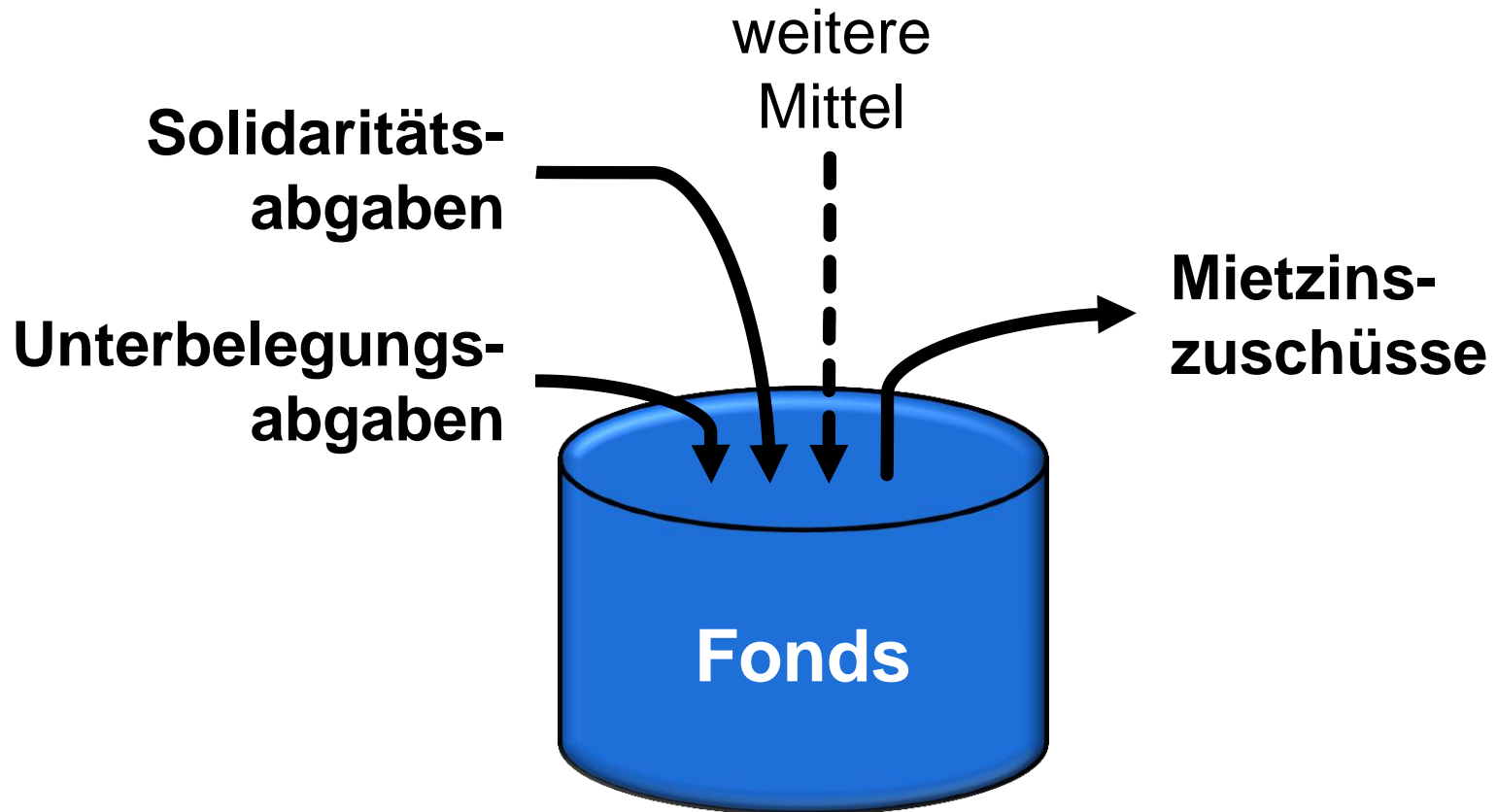
Das Einkommen darf höchstens 60'000 Franken betragen.

Oder: Das Einkommen darf das 5-fache des Mietzinses nicht überschreiten.

Sanktion

- Solidaritätsabgabe
- Umzug in eine weniger günstige Stiftungswohnung oder Kündigung des Mietverhältnisses

Stiftung für kostengünstige Öko-Wohnungen: Zusatzabgaben und Mietzinszuschüsse



Subventionierung von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte (Wohnbauaktionen)

- **Instrument:** Unverzinsliche Darlehen zur Verbilligung von bestimmten Wohnungen, rückzahlbar ab dem 30. bis zum 40. Laufjahr
- **Finanziert von:** Stadt und Kanton Zürich (zeitweise auch Bund)
- **Subventionsbedingungen für den Bauträger:** Mindest-Baustandards, maximale Anlagekosten, Kostenmiete usw.
- **Subventionsbedingungen für die Vermietung *auch bei laufenden Mietverhältnissen:*** Einkommen, Vermögen, Belegung

Wohnbauaktionen: Bedingungen für die Mieterinnen und Mieter (Zweckerhaltungsvorschriften)

■ **Belegung:** Mindestpersonenzahl = Zimmerzahl – 1

■ **Höchstzulässiges steuerbares Einkommen:**

(inkl. 5% des Fr. 100'000 übersteigenden Vermögens):

	bei Bezug Fr.	nach 4 Jahren Fr.
Einzelperson	50'700	56'800
Mehrere Personen	59'800	67'900

■ **Höchstzulässiges Vermögen:**

Fr. 200'000

■ **Behördliche Kontrolle, Sanktionen:**

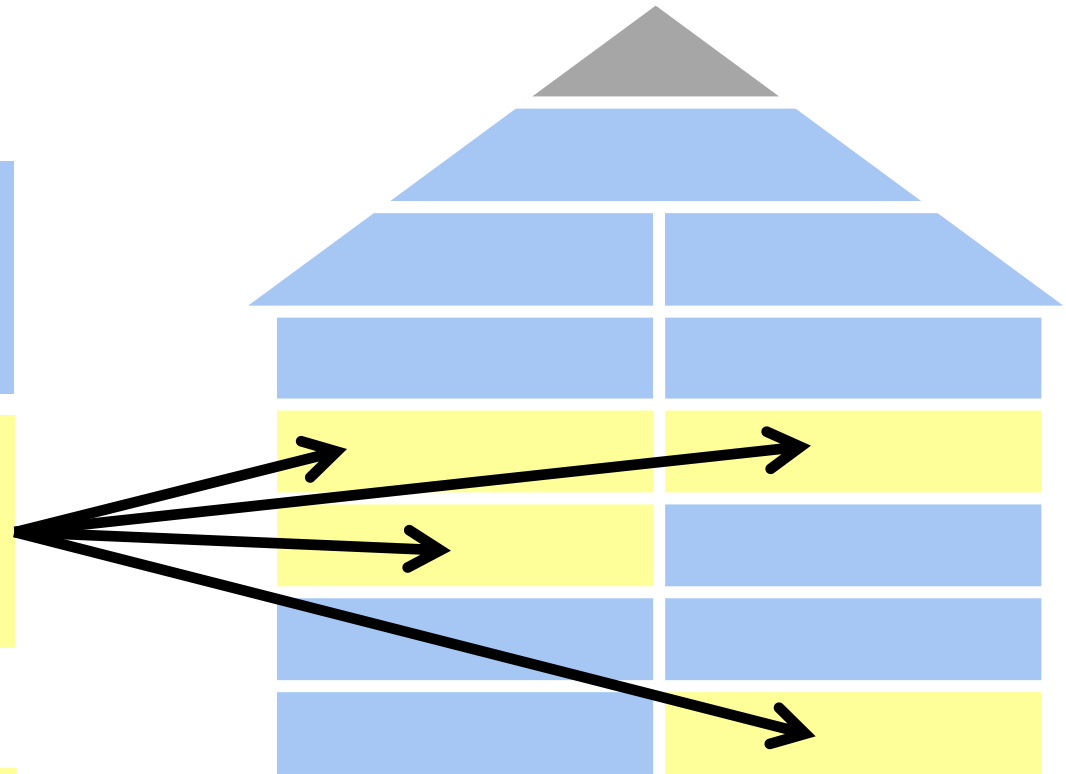
■ Kurzfristig: Aufhebung der Verbilligung (=höherer Mietzins)

■ Langfristig: Ablösung der Subvention, Verschiebung der Subvention auf eine andere Wohnung, Wohnungswechsel

Wohnbauaktionen: Subventionierung einzelner Wohnungen

nicht
subventionierte
Wohnungen

aus Wohnbauaktion
subventionierte
Wohnungen



Zimmer	Verbilligung Franken *
4 ½	230 x 2
3 ½	194 x 2
2 ½	158 x 2

* Monatlich, gilt für aktuellen Referenzzinssatz 2.75%.
Mit der kantonalen Leistung verdoppeln sich die Beträge.

Allgemeine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

- Landabgaben (Baurechte)
- Restfinanzierungsdarlehen
- Kapitalbeteiligungen

Diese Förderinstrumente sind traditionellerweise nicht mit Vermietungsbedingungen verknüpft – aber mit Bedingungen für die Bauträgerin: Kostenmiete, Spekulationsverbot usw.

Landabgaben im Baurecht

Landabgaben seit 1907
(Verkäufe und Baurechte)
151 ha = **210 x**



1994- 1998	1998- 2002	2002- 2008	Abgeschlossen, noch nicht vollzogen	Pendent
3,3 ha	4,0 ha	9,7 ha	8,7 ha	2,0 ha
240 Wg.	283 Wg.	654 Wohnungen	910 Wohnungen	142 Wg.

Landabgaben im Baurecht: Handlungsleitlinien des Stadtrates



Positionen zur städtischen Wohnpolitik
Stadtrat von Zürich

November 2009

Handlungsleitlinie 1:

«Die Befriedigung der grossen Nachfrage nach Wohnungen hängt unter anderem vom Wachstum der Wohnfläche pro Person ab. Die Stadt knüpft darum die Vergabe von Baurechten künftig an Belegungsbedingungen.»

Belegungsbedingungen in Baurechtsverträgen: Umsetzung

*«Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen die Ziffern 1.4 (**Belegung**) und 1.5 (**kein Zweitwohnsitz**) der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 6.9.1995 analog zu beachten. Sie ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und dem Büro für Wohnbauförderung jährlich Bericht zu erstatten.»*

- ▶ Die generelle Umsetzung in künftigen Baurechtsverträgen ist noch nicht geklärt.

Landabgaben im Baurecht: Umsetzungsmöglichkeiten für Belegungsbedingungen

- Belegungsdichte als Auflage im Baurechtsvertrag oder als Auswahlkriterium bei der Vergabe von Baurechten?
- Belegungsbedingungen für Bauträgerin oder für die Wohnungen, die auf dem Grundstück erstellt werden?
- Referenzgrösse (Zimmer, Fläche)?
- Anwendung auch bei laufenden Mietverhältnissen?
Umsetzung, Sanktionen?

Wirtschaftliche Vorgaben für die Mieterschaft?

- Verknüpfung mit einem Anteil subventionierter Wohnungen?
- Wirtschaftliche Referenzgrösse: Absolute Beträge? Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen?
- ...



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!