



Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 9. Juli 1924¹
abgeändert durch Beschlüsse des Grossen Stadtrates vom
15. Dezember 1926 und des Gemeinderates vom 2. Februar
1966 und 11. Juli 2012

I. Die Stadtgemeinde unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau nach Massgabe der verfügbaren Mittel und nach Bedürfnis. Die Unterstützung geschieht:

1. durch Verkauf von Baugelände oder durch Bestellung von Baurechten;
2. durch Gewährung von Darlehen;
3. durch Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Aktienkapital.

II. Der Verkauf von Baugelände erfolgt unter Sicherung des Rückkaufsrechts für den Fall der Wiederveräusserung oder einer vertragswidrigen Verwendung zu einem Preis, der den Bau von Wohnungen mit günstigen, dem jeweiligen Bestimmungszweck angemessenen Mietzinsen ermöglicht.²

Bei Bestellung von Baurechten finden diese Bestimmungen sinngemässe Anwendung.

Bei Beendigung eines Baurechts bleibt das Grundstück ohne Berücksichtigung der Landpreisteuerung weiterhin dem gemeinnützigen Wohnen gewidmet. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen das Grundstück für ein anderes öffentliches Interesse benötigt wird.³

III. Die Gewährung von Darlehen erfolgt gegen grundpfändliche Sicherstellung auf nachgehende Hypothek bis zu je 94 % der ausgewiesenen Anlagekosten zum jeweiligen Zinsfuss, den die Zürcher Kantonalbank für die 1. Hypothek auf Liegenschaften im Gebiete der Stadt Zürich fordert.

IV. Die Stadt übernimmt höchstens 10 % des Gesellschaftskapitals.

¹ BS 2, 3.

² Fassung gemäss GRB vom 11. Juli 2012; Inkraftsetzung 1. Januar 2013.

³ Fassung gemäss GRB vom 11. Juli 2012; Inkraftsetzung 1. Januar 2013.

- V. Die Gewährung der städtischen Hilfeleistung wird von der Erfüllung folgender Bedingungen abhängig gemacht:
1. Der Verkauf städtischen Landes erfolgt nur gegen eine mindestens 6 % des Kaufpreises betragende Anzahlung und gegen grundpfandrechtliche Versicherung des Kaufrestes.
 2. Die zu erstellenden Gebäude sollen solid und zweckmässig sein und ein gefälliges Aussehen haben. Die Pläne und der Kostenvoranschlag für dieselben unterliegen der Genehmigung des Stadtrates.
Diese Vorschrift bezieht sich auch auf Umbauten.
 3. Die Häuser sind sorgfältig zu unterhalten.
 4. Der Stadt ist das Recht der Aufsicht über die Arbeitsvergebungen, den Bau und den Unterhalt der Gebäude und über die Geschäfts- und Rechnungsführung der Gesellschaft oder Stiftung einzuräumen.

Bevor ihr die zugesicherte städtische Unterstützung ausgerichtet wird, hat die Gesellschaft den Ausweis zu leisten, dass ihr die vorangehenden Grundpfandrechte zugesagt sind.

Derjenige Betrag des Anlagekapitals, der nicht durch das vorausgehende und durch das städtische Grundpfandrecht gedeckt ist (Restkapital), soll durch Eigenkapital (Genossenschaftsanteile, Aktien, Stiftungskapital) aufgebracht werden.

Vor der Ausrichtung der städtischen Unterstützung muss ein Fünftel des Eigenkapitals, ohne Anrechnung des städtischen Anteiles, einbezahlt sein; die Einzahlung der übrigen vier Fünftel bis zum Ablauf von fünf Jahren, von der Vollendung der Bauten an gerechnet, muss gesichert sein.

Macht das Eigenkapital, mit Einschluss des städtischen Anteiles, im Zeitpunkte des Beginnes der städtischen Leistungen nicht mindestens die Hälfte des Restkapitals im Sinne von Abs. 2 aus, so ist der Ausweis dafür zu erbringen, dass dieser Fehlbetrag durch Darlehen Dritter bereits gedeckt ist. Ferner ist der Ausweis dafür zu erbringen, dass zwei Jahre nach Vollendung der Bauten (Ablauf der Garantielfrist für Bauarbeiten) die Ergänzung des Eigenkapitals durch Darlehen Dritter auf den vollen Betrag des Restkapitals gesichert ist. Die das Eigenkapital ergänzenden Darlehen Dritter dürfen innert fünf Jahren, vom Zeitpunkt der Vollendung der Bauten an gerechnet, nur in dem Umfange zurückgefordert werden, als sie durch weitere Einzahlungen von Eigenkapital ersetzt werden. Die Beteiligung der

die Bauten ausführenden Handwerker am Eigen- oder am Darlehenskapital ist untersagt.⁴

5. Das von der Gemeinde auf zweite Hypothek gewährte Darlehen ist nach Massgabe besonderer Vereinbarung abzutragen.

Bei der Gewährung des Darlehens ist dafür zu sorgen, dass es in erster Linie zur Bezahlung der Baurechnungen verwendet wird, damit die in Ziffer III oben festgesetzte Beleihungsgrenze mit Rücksicht auf gesetzliche Baupfandrechte nicht überschritten wird.

6. Die mit Hilfe der Gemeinde erstellten Häuser sind unverkäuflich. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist unter zu vereinbarenden, die Erzielung jeglichen Spekulationsgewinnes ausschliessenden Bedingungen nur für Einfamilienhäuser zulässig. Die das Darlehen schuldende Gesellschaft oder Stiftung hat sich dabei das Vorkaufsrecht und für den Fall ihrer Auflösung der Gemeinde das Eintrittsrecht dinglich zu sichern, das bei jeder Eigentumsübertragung wirksam wird.

7. Für den Fall ihrer Auflösung überträgt die Gesellschaft oder Stiftung auf Verlangen der Gemeinde der letztern die mit Gemeindehilfe erstellten Häuser. Die Gemeinde vergütet den Ankaufspreis des Landes (ohne Zinsen) und den bei der Übergabe noch vorhandenen Bauwert der Häuser. Der Bauwert darf dabei keinesfalls höher berechnet werden, als auf die aufgewendeten Erstellungskosten abzüglich des Minderwertes zufolge Abnutzung.

Diese Bestimmung ist in die Statuten aufzunehmen, und es ist ihr nach Möglichkeit dingliche Wirkung zu geben.

8. Die Gesellschaft oder Stiftung, die auf städtische Beihilfe Anspruch erhebt, hat ihre Statuten dem Stadtrate zur Genehmigung vorzulegen und dem letztern, auch wenn eine Beteiligung am Gesellschaftskapital nicht stattfindet, eine angemessene Vertretung im Vorstande und in der Kontrollstelle einzuräumen.

Statutenänderungen grundsätzlicher Natur treten erst nach Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.

9. Als Genossenschafterin oder Aktionärin darf die Gemeinde nicht ungünstiger gestellt sein als die andern Mitglieder. Haftpflicht über den Betrag der übernommenen Anteilscheine hinaus ist unzulässig.

⁴ Abgeändert durch Beschluss des Grossen Stadtrates vom 15. Dezember 1926.

10. In den Statuten ist festzulegen:

- a. dass eine Dividende nur unter der Voraussetzung angemessener Abschreibungen und Reservestellungen verteilt werden darf;
- b. dass die Dividende nicht höher sein dürfe als der Zinsfuss des städtischen Darlehens;
- c. dass der Vorstand oder die Generalversammlung der Genossenschaft befugt sein soll, die Rückzahlung der Anteile an Bedingungen zu knüpfen oder zu befristen;
- d. dass die Mietpreise nach den Selbstkosten festzusetzen sind und Untermiete nur mit Genehmigung des Vorstandes zu gestatten ist;
- e. dass im Liquidationsfalle das nach Deckung des Nennwertes der Gesellschaftsanteile übrig bleibende Vermögen der Gemeinde für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen ist.

VI. Die vom Grossen Stadtrat am 27. August 1910 aufgestellten Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften werden aufgehoben.