



Bestimmungen für die Gewährung von Darlehen an die Erstellung von Mittelstandswohnungen

Gemeinderatsbeschluss vom 2. September 1959¹

I. Im Rahmen eines Kredites von 10 Millionen Franken gewährt die Stadt Zürich zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues an Genossenschaften, Stiftungen und weitere juristische wie auch natürliche Personen Darlehen für die Erstellung von Mittelstandswohnungen.

II. Die Darlehen werden gegen Grundpfandsicherheit in einem nachgehenden Rang gewährt. Die Darlehenssumme beträgt höchstens 25 % und die Belehnungsgrenze 85 % der ohne Berücksichtigung allfälliger gewerblicher Bauteile errechneten Anlagekosten.

III. Die Darlehen sind zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten im Gebiet der Stadt Zürich zu verzinsen und überdies gemäss besonderer Vereinbarung zu amortisieren.

IV. ¹ Die Darlehensgewährung erfolgt nur für die Erstellung solider und zweckmässiger Wohnbauten, die zudem städtebaulich und architektonisch gute Lösungen ergeben.

² Die Baukosten sollen den Betrag von Fr. 14 000 pro Wohnraum nicht übersteigen.

³ Der Gesuchsteller hat der Stadt das Recht einzuräumen, die Bauarbeiten und den nachherigen Unterhalt der erstellten Bauten zu beaufsichtigen.

V. Die Mietzinse sind so zu berechnen, dass sie für folgende Aufwendungen ausreichen:

- a. Verzinsung der Kapitalien, wobei für das Eigenkapital des Bauherrn der Zinssatz des städtischen Darlehens gilt;
- b. Angemessene Abschreibung auf dem Liegenschaftswert, Unterhalt (einschliesslich Rückstellungen für spätere grössere Unterhaltsarbeiten), Steuern und öffentliche Abgaben sowie Verwaltungsspesen. Für diese Auslagen dürfen höchstens 2,1 % der Anlagekosten eingesetzt werden.

¹ BS 2, 42.

VI. Die Wohnungen dürfen bei der ersten Vermietung und bei späterem Mieterwechsel nur an Bewerber abgegeben werden, die mindestens seit zwei Jahren in der Stadt niedergelassen sind. Für Stadtbürger gilt diese Beschränkung nicht.

² Wohnungen mit drei Zimmern sind in der Regel an Familien mit mindestens einem Kind, Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern an Familien mit mindestens zwei Kindern abzugeben. Die Wohnungen dürfen sodann nur an Bewerber abgegeben werden, deren massgebliches Einkommen das Siebenfache des Mietzinses und deren Reinvermögen Fr. 100 000 nicht übersteigt. Als massgebliches Einkommen gilt das versteuerte Reineinkommen, wobei aber der in diesem Einkommen mitversteuerte Verdienst der Ehefrau nur zur Hälfte angerechnet wird. Ausserdem wird je ein Drittel des Reineinkommens und Reinvermögens der im Haushalt des Mieters lebenden selbständig besteuerten Kinder, Eltern, Geschwister und verschwägerten Personen berücksichtigt. Für jedes im Haushalt des Mieters lebende minderjährige oder in Ausbildung stehende Kind sowie für jedes erwerbsunfähige Angehörige kann bei der Berechnung der Einkommensgrenze ein Betrag von Fr. 600 abgezogen werden.

³ Mietern, deren Familienbestand während zweier Jahre den Vorschriften nicht mehr entspricht, ist auf den nächstfolgenden Termin zu kündigen. Die gleiche Massnahme ist gegenüber Mietern zu treffen, welche die Einkommens- oder Vermögensbegrenzung um mehr als 20 % überschreiten. Der Finanzvorstand kann aus besonderen Gründen Ausnahmen gestatten. Diese Kündigungsgründe sind in den Mietverträgen ausdrücklich festzuhalten.

⁴ Das Finanzamt hat die Einhaltung der Besetzungs- und der Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen periodisch zu überprüfen.

VII. Die Organe der Stadt sind befugt, die Liegenschaft jederzeit zu betreten und uneingeschränkte Einsicht in alle die Liegenschaft betreffenden Unterlagen zu verlangen.

VIII. Darlehensgesuche sind unter Beilage der Pläne und der detaillierten Kostenvoranschläge für das Bauprojekt an das Finanzamt zu richten. Dieses überprüft das Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem Bauamt II.

IX. Der Gesuchsteller hat sich darüber auszuweisen, dass die übrige Finanzierung des Bauvorhabens, einschliesslich der Zusage der vorangehenden Grundpfandrechte, gesichert ist. Das Darlehen ist ausschliesslich zur Bezahlung von Baurechnungen zu verwenden.

X.² Vor Baubeginn sind zu Lasten der Baugrundstücke und zugunsten der Stadt Zürich folgende öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen anmerken zu lassen:

a. in denjenigen Fällen, in denen die Bauherrschaft das Land selbst einwirft:

1. Die erstmalige Festsetzung und spätere Abänderung der Mietzinsen bedarf der Genehmigung des städtischen Finanzvorstandes.

2. Der Eigentümer darf die Häuser nur zum Selbstkostenpreis weiter verkaufen. Dieser bestimmt sich nach dem Ankaufspreis des Landes ohne Zinsen und dem bei der Übernahme noch vorhandenen Bauwert, wobei der Bauwert nicht höher berechnet werden darf als zu den Erstellungskosten, abzüglich des Minderwertes zufolge Abnutzung.

Die Festsetzung des Kaufpreises bedarf der Zustimmung des Finanzvorstandes der Stadt Zürich. Dieser ist ermächtigt, zum Selbstkostenpreis einen eine allfällige Boden- und Baukostenverteuerung angemessen berücksichtigenden Zuschlag zu bewilligen. Der Erwerber hat die Liegenschaft mit den bestehenden öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu übernehmen.

3. Gelangt ein mit Unterstützung der Stadt erstelltes Wohngebäude im Grundpfandverwertungsverfahren oder Konkurs zur Versteigerung, so sind die bestehenden öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen dem Erwerber zu überbinden.

4. Sofern der Eigentümer die für die Darlehensgewährung erlassenen Richtlinien auch nach wiederholter Mahnung missachtet, ist die Stadt berechtigt, die von ihr durch Darlehen unterstützten Wohnbauten nach Massgabe von Ziff. 2 zu erwerben.

5. Die öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen gelten bis zur vollständigen Tilgung des von der Stadt gewährten Darlehens, auf alle Fälle aber für die Dauer von 25 Jahren, vom Tage des Wohnungsbezuges an gerechnet.

b. in denjenigen Fällen, in denen die Stadt der Bauherrschaft das Land, sei es durch Verkauf oder Verleihung des Bau-rechtes, zur Verfügung stellt:

1. Die erstmalige Festsetzung und spätere Abänderung der Mietzinsen bedarf der Genehmigung des städtischen Finanzvorstandes.

² Mangels Genehmigung durch den Regierungsrat nicht in Rechtskraft erwachsen.

2. Die Häuser sind unverkäuflich.
3. Gelangt ein mit Unterstützung der Stadt erstelltes Wohngebäude im Grundpfandverwertungsverfahren oder Konkurs zur Versteigerung, so sind die bestehenden öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen dem Erwerber zu überbinden.
4. Sofern der Eigentümer die für die Darlehensgewährung erlassenen Richtlinien auch nach wiederholter Mahnung missachtet, ist die Stadt berechtigt, die von ihr durch Darlehen unterstützten Wohnbauten zum Selbstkostenpreis zu erwerben. Dieser bestimmt sich nach dem Ankaufspreis des Landes ohne Zinsen und dem bei der Übernahme noch vorhandenen Bauwert, wobei der Bauwert keinesfalls höher berechnet werden darf als zu den Erstellungskosten, abzüglich des Minderwertes zufolge Abnutzung.
5. Die Tilgung des Darlehens bleibt ohne Einfluss auf den Bestand der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen.