

3796

KR-Nr. 68/1996

**Bericht und Antrag  
des Regierungsrates an den Kantonsrat  
zum Postulat KR-Nr. 68/1996 betreffend Anpassung  
des Geltungsbereichs des kantonalen Gesetzes  
über die Förderung des Wohnungsbaus und des  
Wohneigentums an das Wohnbau- und Eigentums-  
förderungsgesetz des Bundes**

(vom 26. Juli 2000)

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 18. August 1997 folgende von den Kantonsrätinnen Liliane Waldner, Zürich, und Regina Bapst-Herzog, Zürich, eingereichte Motion als Postulat zur Prüfung überwiesen:

Der Regierungsrat wird eingeladen, dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, die den Geltungsbereich gemäss § 2 des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums in Übereinstimmung mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes bringt. In diesem Sinne sollen auch finanzschwache Alleinstehende jeden Alters berücksichtigt werden.

---

Der Regierungsrat erstattet hiezu folgenden Bericht:

Die Lage auf dem zürcherischen Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren entspannt. Die Preise für angebotene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind kontinuierlich gesunken. Die Wohnraumversorgung ist insgesamt gewährleistet. Eine Trendwende auf dem Wohnungsmarkt ist allerdings nicht auszuschliessen. Der Leerwohnungsbestand, der in den Neunzigerjahren markant angestiegen war, nimmt bereits wieder ab. So nahm 1999 die Zahl der leer stehenden Wohnungen wieder ab und sank innert eines Jahres von 1,15 auf 0,97% (schweizerisches Mittel 1,66%). In der Stadt Zürich betrug die Leerwohnungsziffer sogar nur noch 0,36%. Mittelfristig werden die Nachfrage nach Wohnraum und die Wohnkosten eher noch

zunehmen. Die Marktindikatoren wie Land- und Baukosten sowie Hypothekarzinsen zeigen steigende Tendenz. Auch wenn die Wohnraumversorgung im Kanton zurzeit ausreichend ist, sind strukturelle Mängel festzustellen. Für finanzschwache Personen ist es bereits heute häufig schwierig, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. In den Städten Zürich und Winterthur und in einigen Agglomerationsgemeinden hat es heute zu wenige grosse und zu viele kleine Wohnungen.

Gemäss Art. 41 BV setzen sich Bund und Kantone in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative unter anderem dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Dieses und andere Sozialziele streben Bund und Kantone im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeiten und ihrer verfügbaren Mittel an. Aus den Sozialzielen können indes keine unmittelbaren Ansprüche auf staatliche Leistungen abgeleitet werden. Die Wohnbauförderung kann die vielfältigen öffentlichen Massnahmen zur Sicherstellung des lebensnotwendigen Minimums nicht ersetzen. Sie zielt auf Prävention und weniger auf eine weitere Sozialhilfe. Mit Massnahmen der Wohnbauförderung werden vor allem Haushalte mit Wohnproblemen unterstützt und nicht Personen, die ein generelles Einkommensproblem und andere Sorgen haben.

Auf Grund einer wohnungspolitischen Standortbestimmung hat der Regierungsrat am 7. Dezember 1998 eine neue Wohnbauförderungsverordnung erlassen, die seit dem 1. Januar 1999 in Kraft ist. Unter anderem wurden die höchstzulässigen Einkommens- und Vermögensgrenzen für Mieterinnen und Mieter sowie für Eigentümerinnen und Eigentümer von unterstützten Wohnungen gesenkt. Dadurch soll die begrenzte Anzahl unterstützter Mietwohnungen vermehrt durch finanzschwache Haushalte belegt werden. Den Familienbegriff auf Ehepaare ohne Kinder auszuweiten, ist mit dem in § 2 Wohnbauförderungsgesetz umschriebenen Geltungsbereich kaum zu vereinbaren. Zudem wäre eine Gesetzesänderung ebenfalls erforderlich, damit auch finanzschwache Alleinstehende jeden Alters in den Genuss der kantonalen Wohnbauförderung kommen könnten.

Der Regierungsrat hat am 1. März 2000 die Volkswirtschaftsdirektion beauftragt, bis Ende 2000 eine Vorlage über die künftige Ausrichtung der kantonalen Wohnbauförderung auszuarbeiten. Als Entscheidungsgrundlage sollen verschiedene Varianten für die künftige Ausrichtung der kantonalen Wohnbauförderung geprüft werden:

**1. Aufhebung oder Einstellung der kantonalen Wohnbauförderung:**

Gänzliche Aufhebung des Wohnbauförderungsgesetzes (Ausstiegs-Modell) oder keine neuen Rahmenkredite (Auslauf-Modell).

**2. Systemwechsel:**

Ablösung der bisherigen Förderung des gemeinnützigen Mietwohnungsbaus (Objekthilfe) durch eine Subjekthilfe (Wohngeld-Modell) und Wohneigentumsförderung durch Bausparanreize (Wohnbauspar-Modell).

**3. Modifizierte Weiterführung der Wohnbauförderung:**

Anpassung der bisherigen Subventionsanforderungen für den gemeinnützigen Mietwohnungsbau (Modifizierungs-Modell) bzw. Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger durch Leistungsaufträge (Leistungsvereinbarungs-Modell) und/oder Fonds de Roulement (Rückzahlungen von Subventionen sind an den Subventionszweck gebunden).

Die wohnungspolitische Standortbestimmung aus dem Jahr 1997 wird aktualisiert (Vorlage 3609 vom 28. Oktober 1997). Der zu erarbeitende Bericht über die Zukunft der kantonalen Wohnbauförderung wird im Herbst 2000 der kantonalen Wohnbaukommission zur Stellungnahme unterbreitet. Der Regierungsrat wird voraussichtlich Ende 2000 über die Neuordnung der kantonalen Wohnbauförderung entscheiden. Je nach Ausrichtung der Wohnbauförderung ist auch eine Gesetzesrevision erforderlich.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 68/1996 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: Der Staatsschreiber i.V.:  
Fuhrer Hirschi