

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 206/2025

Sitzung vom 22. Oktober 2025

1042. Anfrage (Ergänzung der Individuellen Prämienverbilligung um Wohngeld-Komponente als Ersatz für den sozialen Wohnungsbau)

Kantonsrat Martin Huber, Neftenbach, und Mitunterzeichnende haben am 30. Juni 2025 folgende Anfrage eingereicht:

Der Kanton Zürich steht vor grossen Herausforderungen im Bereich des Wohnungsbaus. Lange Wartelisten für Sozialwohnungen, hohe Verwaltungskosten durch parallele Strukturen und begrenzte Wahlfreiheit für Betroffene prägen das aktuelle System.

Internationale Beispiele wie Österreich zeigen, dass eine Nachfrageunterstützung (Wohngeld) eine effizientere Alternative zum herkömmlichen sozialen Wohnungsbau darstellen könnte. Dabei würde das Wohngeld als Ergänzung zur bestehenden Individuellen Prämienverbilligung (IPV) in den gleichen administrativen Prozessen abgewickelt und mit den gleichen Parametern (Einkommensgrenzen, Vermögensgrenzen etc.) den bisherigen sozialen Wohnungsbau ersetzen.

Ein solches System würde Betroffenen ermöglichen, auf dem gesamten Wohnungsmarkt eine Wohnung zu suchen, statt auf wenige spezielle Standorte angewiesen zu sein. Gleichzeitig könnten durch die Nutzung der bereits etablierten IPV-Strukturen erhebliche administrative Effizienzgewinne erzielt werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie beurteilt der Regierungsrat die Möglichkeit, die bestehende Individuelle Prämienverbilligung (IPV) um eine Wohngeld-Komponente zu ergänzen, welche den bisherigen sozialen Wohnungsbau vollständig ersetzt?
2. Könnten die bereits etablierten IPV-Parameter (Einkommensgrenzen, Vermögensgrenzen, Berechnungsmodelle) für das Wohngeld übernommen werden, um administrative Synergien zu schaffen?
3. Welche Effizienzgewinne und Kosteneinsparungen wären durch die vollständige Ablösung des sozialen Wohnungsbaus durch ein erweitertes IPV-System zu erwarten?
4. Wie lange sind die durchschnittlichen Wartelisten für Sozialwohnungen und wie könnte ein marktintegriertes Wohngeld-System diese Problematik lösen?

5. Welche Vor- und Nachteile sieht der Regierungsrat in einem System, das Wohnunterstützung über den gesamten Wohnungsmarkt verteilt, statt dass es sich auf spezielle Sozialwohnungen konzentriert?
6. Wie könnte die Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus zugunsten eines marktintegrierten Wohngeld-Systems die Wahlfreiheit der Betroffenen erhöhen und zur besseren Durchmischung in den Quartieren beitragen?
7. Ist der Regierungsrat bereit, einen Pilotversuch für die Ablösung des sozialen Wohnungsbaus durch ein erweitertes IPV-System zu prüfen?
8. Welche rechtlichen Grundlagen wären für die Ergänzung der IPV um eine Wohngeld-Komponente und die gleichzeitige Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus erforderlich?

Auf Antrag der Gesundheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Martin Huber, Neftenbach, und Mitunterzeichnende wird wie folgt beantwortet:

In der Schweiz wird anstelle des Begriffs «sozialer Wohnungsbau» in der Regel der Begriff «gemeinnütziger Wohnungsbau» verwendet. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat die Bereitstellung von Mietwohnungen zu günstigen Mietpreisen zum Ziel (siehe u. a. bwo.admin.ch/de/gemeinnuetziger-wohnungsbau). Gemeinnützige Wohnbauträger können sowohl private Investoren – beispielsweise Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen oder Vereine – als auch die öffentliche Hand (Gemeinden, Kanton) sein. Diese Bauträger wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Die erstellten Wohnungen werden auf Basis einer Kostenmiete statt einer renditeorientierten Marktmiete verfügbar gemacht.

Art. 110 der Verfassung des Kantons Zürich (KV, LS 101) beauftragt Kanton und Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum zu fördern. Dieser Auftrag wird konkretisiert in § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841), wonach der Kanton und die Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen fördern, soweit ein Mangel besteht. Die Förderung erfolgt in Form von zinslosen Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger und unter der grundsätzlichen Voraussetzung einer gleichwertigen Gemeindeleistung. Bei der Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird davon ausgegangen, dass sich diese primär auf die kantonale Wohnbauförderung beziehen.

Zu Fragen 1–3:

Die heutige Wohnbauförderung des Kantons beruht auf dem Prinzip der Objektförderung. Gefördert wird somit die Bereitstellung von Wohnraum. Die vorliegende Anfrage schlägt einen Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung vor, wie sie in anderen Ländern beispielsweise in Form von «Wohngeld» oder «Wohnbeihilfe» besteht, und schlägt vor, dazu das System der individuellen Prämienverbilligung (IPV) zu nutzen.

Die Integration eines «Wohngeldes» ins IPV-System ist vor allem aus zwei Gründen abzulehnen bzw. nicht möglich:

- Bei einer Integration eines «Wohngeldes» in die IPV würden nicht nur Mieterinnen und Mieter unterstützt, sondern auch Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Denn Wohneigentum ist kein Ausschlusskriterium für Prämienverbilligungen. Im IPV-System können vielmehr auch Wohneigentümerinnen und -eigentümer subventionsberechtigt sein, wenn sie die einkommensbezogenen Voraussetzungen erfüllen und wenn ihr steuerbares Gesamtvermögen unterhalb der vorgegebenen Schwellenwerte von Fr. 150'000 für Alleinstehende bzw. Fr. 300'000 für Verheiratete und Alleinerziehende liegen. Zudem könnte nicht sicher gestellt werden, dass das «Wohngeld» zweckbestimmt verwendet würde.
- Die IPV wird gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben nicht direkt an die Anspruchsberechtigten ausbezahlt, sondern an deren Krankenkassen, die darauf gestützt die Prämienrechnungen reduzieren. Die Abwicklung anderer Subventionszwecke wie das «Wohngeld» über die Krankenkassen wäre rechtlich nicht zulässig.

Zu Frage 4:

Die Bewirtschaftung der mit Wohnbaufördermitteln erstellten Mietwohnungen – wozu auch die Neuvermietung frei werdender Wohnungen gehört – ist alleinige Sache der Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Kanton verfügt über keine Angaben zu Wartelisten bzw. Wartefristen bei den gemeinnützigen Wohnungsbauträgern. Im Übrigen kann auch ein marktwirtschaftorientiertes «Wohngeld-System» nicht garantieren, dass der gewünschte Wohnraum stets rasch zu bezahlbaren Konditionen verfügbar ist.

Zu Fragen 5 und 6:

Ein Vorteil einer Subjektfinanzierung könnte in der grösseren Wahl freiheit der Subventionsbezügerinnen und -bezüger in Bezug auf den Wohnraum liegen. Zu den Nachteilen zählt allerdings, dass die eingesetzten staatlichen Mittel die Gewinne im renditeorientierten Wohnungsbau erhöhen und das Bauen verteuern. Anders als die Objektfinanzie-

rung kann die Subjektfinanzierung auch nicht garantieren, dass tatsächlich preisgünstiger Wohnraum entsteht. Mit dem Wegfall der Objektfinanzierung des Kantons würde der gemeinnützige Wohnungsbau wichtige Vergünstigungen verlieren.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die heutigen, objektbezogenen Subventionen nach und nach an den Subventionsgeber zurückfliessen, da es sich um rückzahlungspflichtige Darlehen handelt. Bei der subjektbezogenen Finanzierung hingegen würde es sich grundsätzlich um individuelle A-Fonds-perdu-Beiträge handeln, die nicht an den Subventionsgeber zurückfliessen.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Finanzlage des Kantons müsste ein Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung mindestens saldoneutral sein. Im Zeitraum 2006 bis 2022 hat der Kanton im Durchschnitt rund 8,3 Mio. Franken jährlich für Darlehen zur Wohnbauförderung bewilligt (siehe RRB Nr. 1261/2023), wobei die tatsächlichen Kosten für den Kanton nur aus dem entgangenen Zins bestehen. Bei über 400 000 IPV-Anspruchsberechtigten würde ein «Wohngeld» nur wenige Franken pro Person und Jahr ausmachen und hätte damit kaum einen Lenkeffekt.

Zu Fragen 7 und 8:

Für einen Wechsel auf die Subjektfinanzierung für vergünstigtes Wohnen wären unter anderem eine Änderung von Art. 110 KV sowie die zumindest teilweise Aufhebung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung und der dazugehörenden Verordnung erforderlich. Vor dem Hintergrund der voranstehenden Ausführungen sieht der Regierungsrat keinen Nutzen in einem Pilotversuch zur Integration eines «Wohngeldes» in die IPV. Die Vermischung von Subventionen für den gemeinnützigen Wohnungsbau und für die Verbilligung der Krankenkassenprämien ist kompliziert, nicht zielführend und aus rechtlichen Gründen gar nicht umsetzbar.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Gesundheitsdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli