

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 264/1995

Sitzung vom 10. Januar 1996

130. Anfrage (Rahmenkredit Wohnbauförderung)

Kantonsrätin Regina Bapst-Herzog, Zürich, hat am 9. Oktober 1995 folgende Anfrage eingereicht:

Bauträger erhalten im Rahmen der Beantwortung von Vorabklärungen durch das Amt für Wohnbauförderung die Mitteilung, dass die bewilligten Rahmenkredite für die Periode von 1994 bis 1996 ausgeschöpft seien.

Bauvorhaben, welche aufgrund einer Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn bereits in Angriff genommen wurden, werden ohne staatliche Hilfe vor grosse Finanzierungsprobleme gestellt. Bereits weit fortgeschrittene Bauvorhaben, welche mit kantonalen Subventionen geplant sind und für welche Gemeinden die erforderlichen Leistungen zugesichert haben, können ohne kantonale Hilfen 1996 nicht begonnen werden.

Ich ersuche deshalb den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welches ist der genaue Stand der Rahmenkredite 1994-1996?
2. Wie viele Bauvorhaben sind aufgrund einer Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn bereits in Angriff genommen worden und können aufgrund der Finanzlage keine Zusicherung auf staatliche Leistungen erwarten?
3. Wie viele Gesuche (Vorabklärungen) sind beim Kanton derzeit pendent? Wie viele Bauvorhaben sind aufgrund der Planung und kommunaler Zusagen für 1996 ausführungsbereit und könnten ohne Hilfe des Kantons nicht in Angriff genommen werden?
4. Beabsichtigt der Regierungsrat, wie dies bereits 1993/94 geschehen ist, dem Kantonsrat vorzeitig einen zusätzlichen Rahmenkredit zu unterbreiten? Wenn ja, in welcher Höhe?
5. Hat der Regierungsrat im Rahmen der Finanzplanung bereits Vorstellungen über den Rahmenkredit 1997-1999 entwickelt? Dies vor allem auch in Anbetracht der Tatsache, dass der im Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und Wohneigentums von 1989, § 5, festgesetzte Rahmenkredit von 42 Millionen Franken in den ersten beiden Perioden von 1991-1993 und von 1994-1996 nicht ausreichte.

Auf Antrag der Direktion der Volkswirtschaft beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Regina Bapst-Herzog, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

A. Die vom Kantonsrat in den Jahren 1991, 1993 und 1994 bewilligten Rahmenkredite für die Wohnbauförderung waren am 30. November 1995 wie folgt beansprucht:

Subventionsform	Datum KR Bewilligung	Datum Verfall Rahmenkredit (§5 WBFG)	Kredithöhe in Mio Fr.	Zusicherung (aufgrund Kostenvorschlag) in Fr.	Subventionverträge (aufgrund Bauabrechnung) in Fr.	Restkredit 1) in Fr.
Darlehen für Bau und Sanierung	04.02.91	03.02.97	42	39'308'000	16'573'400	2'692'000
Darlehen für Bau und Sanierung	08.03.93	--	18	17'106'300	2'701'900	893'700
Darlehen für Bau und Sanierung	18.04.94	17.04.2000	42	39'118'200	597'000	2'881'800
Beiträge für Wohneigentum	04.02.91	03.02.97	6	1'567'452	821'186	4'432'548
Bürgschaften für Wohneigentum	04.02.91	03.02.2006	180	1'131'500	253'000	178'868'500

1) Restkredit = Kredithöhe Rahmenkredit - Summe Zusicherungsbeträge

Grössere Subventionszusicherungen für den Bau und die Sanierung von Mietwohnungen können im Jahr 1996 nur aufgrund eines neuen Rahmenkredits erfolgen. Die oben ausgewiesenen Restkredite für Darlehen wurden durch Zusicherungen im Dezember 1995 grösstenteils konsumiert.

Nach § 67 Abs. 3 der Wohnbauförderungsverordnung kann das Amt für Wohnbauförderung den vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern es im Besitz eines vorläufigen Subventionsgesuchs ist. In der Praxis ist ein vorzeitiger Baubeginn oftmals notwendig, um nicht subventionierte Teile einer Überbauung nicht zu blockieren. Diese Bewilligung ist keine Zusicherung auf staatliche Leistung. Sie bedeutet nur, dass der vorzeitige Baubeginn nicht als Grund für die Verweigerung von Leistungen im Rahmen des kantonalen Wohnbauförderungsrechts geltend gemacht werden kann. Die Gesuchsteller werden ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass das Wohnbauförderungsrecht und die vom Kantonsrat bewilligten Rahmenkredite im Zeitpunkt der staatlichen Zusicherung massgebend sind. In der Bewilligung des Amtes für Wohnbauförderung für den vorzeitigen Baubeginn wird jeweils ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Subventionsgesuch noch nicht behandelt sei und der Baubeginn somit auf eigenes Risiko erfolge. Bis Ende November 1995 waren für 10 Wohnbauvorhaben die Bewilligungen zum vorzeitigen Baubeginn erteilt, die Subventionen aber noch nicht zugesichert. Neu wird das Amt den vorzeitigen Baubeginn jeweils nur bewilligen, wenn aufgrund noch vorhandener Rahmenkredite eine Subventionszusicherung möglich ist. Dadurch haben die Bauträger die Wahl, entweder mit dem Baubeginn zu warten oder ohne Wohnbausubventionen zu bauen. Ein Rechtsanspruch auf Subventionen kann aus dem kantonalen Wohnbauförderungsrecht nicht abgeleitet werden.

Beim Amt für Wohnbauförderung waren am 30. November 1995 gemäss nachstehender Tabelle 12 Subventionsgesuche für Mietwohnungen pendent. 33 weitere Projekte sind aufgrund von Vorabklärungen und Beratungen bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Subventionsgesuche in den nächsten zwei Jahren eingereicht werden.

Mietwohnungsbau Stand der Subventionsgeschäfte (30. November 1995)	Art der Bauten	Anzahl Geschäfte	Wohnungskategorien			Anzahl Wohnungen			Finanzbedarf für staatliche Darlehen gemäss reduzierten Subventionsansätzen ab 01.10.96 in Fr.
			FW	AW	BW	mit Subventionen	ohne Subventionen	Total	
pendent	Neubau	10	149	58	2	209	170	379	11'491'300
	Sanierung	2	87	10	---	97	131	228	1'296'600
voraussichtlich (bis Ende 1997)	Neubau	26	383	170	12	565	438	1'003	29'915'900
	Sanierung	7	242	93	---	335	278	613	3'212'400
TOTAL		45	861	331	14	1'206	1'017	2'223	45'916'200

FW = Familienwohnungen I oder II
 AW = Alterswohnungen I oder II
 BW = Wohnungen für Behinderte I oder II

Das Amt für Wohnbauförderung geht davon aus, dass von diesen Wohnbauvorhaben im Jahr 1996 31 und 1997 14 realisiert werden könnten bzw. dass innerhalb der nächsten zwei

Jahre mit dem Bau begonnen wird. Bei den Bauträgern handelt es sich um gemeinnüt-zige Wohnbauträger (vor allem Wohnbaugenossenschaften) oder Gemeinden. Würde eine Subventionierung dieser Wohnbauvorhaben durch den Kanton unterbleiben, würden aufgrund der fehlenden kantonalen Leistungen in der überwiegenden Zahl der Fälle die kommunalen Leistungen und die Zusatzverbilligungen des Bundes (nicht rückzahlbare Beiträge) entfallen, welche eine zusätzliche Verbilligung der Mietzinse bewirken.

Am 30. November 1995 waren beim Amt für Wohnbauförderung 14 Subventionsgesuche für Wohneigentum hängig. Diese können aufgrund des noch nicht ausgeschöpften Rahmenkredits von 6 Millionen Franken, Investitionsbeiträge für Wohneigentum, vom 4. Februar 1991 zugesichert werden.

B. In seinem Antrag an den Kantonsrat vom 15. Dezember 1993 für einen ordentlichen Rahmenkredit von 42 Millionen Franken für die Jahre 1994-1996 zur Förderung des Baus und der Sanierung von Wohnungen hat der Regierungsrat in Aussicht gestellt, dass er bei einem allfälligen Überhang an Gesuchen vor Ende 1996 prüfen werde, ob ein ausserordentlicher Rahmenkredit benötigt werde. Allein die beim Amt pendenten Gesuche sowie die Wohnbauvorhaben, für die noch kein vollständiges Gesuch eingereicht, mit deren Bau aufgrund einer Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn aber bereits angefangen wurde, ergeben einen erheblichen Überhang an Gesuchen, für die eine Subventionszusicherung aufgrund der ausgeschöpften Kredite nicht mehr möglich ist. Aus diesem Grund beabsichtigt die Volkswirtschaftsdirektion, dem Regierungsrat zuhanden des Kantonsrates im Jahr 1996 einen ausserordentlichen Rahmenkredit für Wohnbaudarlehen zu beantragen. Mit diesem Kredit könnten alle beim Amt eingereichten Gesuche unterstützt werden. Neue Gesuche könnten dagegen grundsätzlich erst behandelt werden, wenn 1997 wieder ein ordentlicher Rahmenkredit gesprochen würde. Mit einem Zusatzkredit für das Jahr 1996 würde im übrigen ermöglicht, dass das dem Kanton Zürich zugeteilte Bundeskontingent 1996 für den Bau von Mietwohnungen (Neubau) von höchstens 300 Wohnungen ausgeschöpft werden könnte. Damit würden Zusatzverbilligungen des Bundes in der Höhe von rund 20 Millionen Franken ausgelöst. Zu berücksichtigen ist, dass eine Übertragung der für die Kantone reservierten Kontingente auf das folgende Jahr ab 1996 nicht mehr möglich ist.

Um der Finanzknappheit des Staates Rechnung zu tragen, wurden auf den 1. Januar 1996 die Subventionsbedingungen und die Subventionspraxis geändert. Insbesondere wurde die Höhe der Darlehen für den Bau von Mietwohnungen von höchstens 20% auf 15% der anrechenbaren Investitionskosten gesenkt, so dass mit den zur Verfügung stehenden Mitteln mehr Wohnungen unterstützt werden können. Das Bundesamt für Wohnungswesen anerkennt die reduzierten Darlehen als gleichwertige Leistung, die nötig ist, damit die Zusatzverbilligungen des Bundes ausgerichtet werden. Angesichts der angespannten Finanzlage des Kantons sowie der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt wird zudem bis Ende 1996 eine Standortbestimmung vorgenommen. Gestützt darauf wird die Höhe des ordentlichen Rahmenkredits - nach § 5 des Wohnbauförderungsgesetzes darf dieser für die Dauer von drei Jahren höchstens 42 Millionen Franken betragen - zu bestimmen sein, der allenfalls dem Kantonsrat 1997 beantragt werden soll. Dabei wird zu prüfen sein, ob der obenerwähnte Zusatzkredit auf den ordentlichen Rahmenkredit anzurechnen ist. In jedem Fall werden aber die Bauträger künftig darauf hingewiesen, dass die Wohnbauförderung möglicherweise nicht mehr im bisherigen Umfang weitergeführt werden kann. Insbesondere kann nicht als selbstverständlich vorausgesetzt werden, dass 1997 wieder die maximale Rahmenkredithöhe beantragt werden wird.

In der Finanzplanung sind für Wohnbaudarlehen auf der Basis der früher bewilligten Rahmenkredite für die Jahre 1997-1999 jährliche Zahlungskredite von 16 Millionen Franken eingestellt worden (Stand Herbst 1994).

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Volkswirtschaft.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi