

Sitzung vom 12. Januar 1994

112. Postulat (Neufestsetzung der Anlagekosten beim subventionierten Wohnungsbau)

Kantonsrat Werner Müller, Seuzach, hat am 13. September 1993 folgendes Postulat eingereicht und schriftlich begründet:

Der Regierungsrat wird beauftragt, bei der Berechnung der Anlagekosten für den subventionierten Wohnungsbau die neuen Ausnutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen und die Erhöhung der Wohnfläche pro Wohnung in der WBFVO vom Januar noch einmal zu überprüfen, damit die Anlagekosten gesenkt werden können.

Auf Antrag der Direktion der Volkswirtschaft

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zum Postulat Werner Müller, Seuzach, wird wie folgt Stellung genommen:

Die Förderung des Baus und der Sanierung von preisgünstigen Wohnungen erfolgt durch die Gewährung von unverzinslichen bzw. niederverzinslichen Darlehen, wobei die Darlehenshöhe aufgrund der anrechenbaren Investitionskosten berechnet wird. Diese setzen sich Gemäss § 21 der Wohnbauförderungsverordnung vom 14. November 1990 (WBFVO) aus den zulässigen Grundstücks- und den anrechenbaren Erstellungskosten der unterstützten Wohnungen zusammen. Die zulässigen Grundstückskosten werden je nach Lage und Eignung der Parzelle sowie aufgrund der voraussichtlichen Wohnkosten festgelegt. Sie umfassen in der Regel alle Kosten und Nebenkosten für den Erwerb eines Grundstücks sowie die Erschliessungskosten bis an die Grundstücksgrenze, höchstens jedoch den Verkehrswert. In Gemeinden mit hohen Landkosten sind regelmässig die voraussichtlichen Wohnkosten für die Festlegung der zulässigen Grundstückskosten massgebend und nicht der Verkehrswert. Entscheidend ist jeweils, dass die Wohnkosten für die Mieter tragbar sind, d. h. in einem vertretbaren Verhältnis zu den gemäss Wohnbauförderungsverordnung zulässigen Einkommen und Vermögen der Bewohner stehen. In den letzten Jahren sind die Preise vieler Grundstücke in den mehrgeschossigen Wohnzonen merklich gesunken; zusätzlich ist aufgrund der revidierten kommunalen Bau- und Zonenordnungen häufig eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke möglich. Dadurch ergeben sich zur Zeit erheblich tiefere Landkostenanteile pro Wohnung, was sich günstig auf die Mietzinse auswirkt.

Die anrechenbaren Erstellungskosten für die verschiedenen Wohnungsgrössen sind im Anhang zur Wohnbauförderungsverordnung festgelegt. Es handelt sich dabei um höchstzulässige Kostengrenzwerte, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Es besteht andererseits aber auch kein Anspruch, diese Limiten auszuschöpfen. Das Gesetz schreibt vor, dass nur preisgünstige Wohnungen gefördert werden. Bauträger, die staatliche Hilfe in Anspruch nehmen wollen, haben sich bei der Projektierung an diese Vorgabe zu halten und mittels sorgfältiger Planung und vorteilhafter Arbeitsvergebungen die jeweils kostengünstigste Variante zu ermitteln. Das Amt für Wohnbauförderung prüft bei jedem Subventionsgeschäft nicht nur die Einhaltung der Kostengrenzwerte, sondern verlangt Kosteneinsparungen, wo solche möglich sind, ohne den Nutzwert der Wohnungen zu beeinträchtigen. Es kann auch die Vergabe der Arbeiten überprüfen. Die Kostengrenzwerte gelten im übrigen für ländliche und städtische Gebiete trotz zum Teil unterschiedlicher Baukosten gleichermassen. Eine Senkung der Limiten würde unweigerlich dazu führen, dass Wohnungen in städtischen Regionen vermehrt nicht mehr subventioniert werden könnten. Luxuswohnungen sind gemäss § 1 WBFVO ausdrücklich von der staatlichen Unterstützung ausgenommen.

Die minimalen Nettowohnflächen für die verschiedenen Wohnungsgrößen sind anlässlich der Verordnungsänderung vom 25. November 1992 teilweise neu festgelegt worden. Wesentlichste Änderung war, dass alle Kinderzimmer mindestens 12 m² und nicht nur 10 m² aufzuweisen haben, womit sie die minimalen Anforderungen für ein Zweipersonenzimmer erfüllen. Der Nutzwert von Familienwohnungen kann auf diese Weise mit geringem Aufwand wesentlich verbessert werden. Dazu kommt, dass diese Anpassung bei guter Planung ohne ins Gewicht fallende Mehrkosten realisiert werden kann. Entsprechend sind die höchstzulässigen Erstellungskosten im Zusammenhang mit der Änderung der Nettowohnflächen auch nicht erhöht worden. Die in der Wohnbauförderungsverordnung festgelegten minimalen Nettowohnflächen der Wohnungen entsprechen sodann im wesentlichen den vom Bund festgelegten Werten (Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich vom 12. Mai 1989). Nachdem der Bund an alle nach kantonalem Recht geförderten Wohnungskategorien die ehrte Zusatzverbilligung ausrichtet, erscheint es auch im Hinblick auf die Übereinstimmung des kantonalen mit dem Bundesrecht nicht angezeigt, eine Änderung der Nettowohnflächen vorzunehmen.

Ein Vergleich der Mietzinse von Wohnungen auf dem freien Markt mit denjenigen subventionierter Wohnungen ist nicht ohne weiteres möglich. Die Mietzinse der mit Mitteln der öffentlichen Hand verbilligten Wohnungen müssen von Anfang an kostendeckend sein. Freitragende Neubauwohnungen sind dagegen in der Regel sehr teuer und können zu Beginn oftmals nicht kostendeckend vermietet werden; ihre Mietzinse steigen aber im Laufe der Jahre meist stark an. Demgegenüber sind subventionierte Wohnungen nicht nur anfänglich kostengünstig, sondern bleiben es über Jahre hinweg; auch nach dem Wegfall der Subventionen (nach 25 Jahren) zählen sie auf dem Wohnungsmarkt regelmässig zu den preisgünstigen Objekten.

Der Regierungsrat beantragt daher dem Kantonsrat, das Postulat nicht zu überweisen.

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

Zürich, den 12. Januar 1994

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Roggwiller