

Sitzung vom 24. Juli 1996

**2312. Anfrage (Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Fürsorgeleistungen)**

Kantonsrat Dr. Jean-Jacques Bertschi, Wettswil a.A., hat am 20. Mai 1996 folgende Anfrage eingereicht:

Obwohl sich deutlich mehr als die Hälfte der Zürcherinnen und Zürcher wünscht, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, und dafür in unserem Kanton auch viele private Mittel zur Verfügung stünden, weist der Kanton Zürich eine Wohneigentümerquote von nur 20% aus (im armen Spanien 80%!). Unbefriedigend ist auch die schlechte Position unseres Kantons bezüglich der Gesamtbesteuerung von Wohneigentum im schweizerischen Vergleich. Die kürzlichen Steuererhöhungen für Wohneigentümer haben das Klima – besonders unter älteren Hauseigentümern, die für ihre Altersvorsorge jahrelange Einschränkungen beim persönlichen Konsum in Kauf nahmen – aus verständlichen Gründen nochmals wesentlich verschlechtert.

Zu den staatspolitischen Nachteilen der genannten Sachverhalte gesellen sich nun, im Quervergleich mit wohneigentumsfreundlichen Kantonen und insbesondere mit dem Ausland, Schritt für Schritt erhebliche finanzpolitische Nachteile. Sie gehen über den eher bekannten Wettbewerb mit den Nachbarkantonen um gute Steuerzahler hinaus. Ein Beispiel: Die Aufwendungen für die Unterkunftskosten von Fürsorgeempfängern/-innen sind im Kanton Zürich zwingend viel höher als dort, wo Wohneigentum – insbesondere wenig belastetes – stark verbreitet ist; denn die Übernahme der verbleibenden hypothekarischen Belastung käme den Staat billiger als eine vergleichbare Miete - bei schuldenfreiem selbstgenutztem Wohneigentum würde die Allgemeinheit bezüglich Unterkunft sogar nur noch marginal belastet.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um Antworten auf folgende Fragen:

1. Teilt er die Ansicht, dass sich das nachweisliche Versagen der Wohneigentumsförderung im Zeichen steigender Fürsorgelasten besonders negativ bemerkbar macht?
2. Kann sich der Regierungsrat zur Grössenordnung und zum Anteil der Unterkunftskosten gemessen an den 1995 gesamthaft ausgerichteten Fürsorgeleistungen äussern?
3. Wie vergleicht sich die rechtliche Stellung eines fürsorgeabhängigen Wohneigentümers mit derjenigen eines Mieters, der vergleichbare Unterkunftskosten hat (und dessen Miete von der Fürsorge in der Regel anstandslos übernommen wird)?
4. Könnte sich der Regierungsrat beim selbstgenutzten Wohneigentum konkrete Massnahmen vorstellen, welche dem Anliegen der Vorsorge im obigen Sinne – zur Entlastung des Einzelnen wie auch des Staates - besser Rechnung tragen?

Auf Antrag der Direktion der Fürsorge  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Dr. Jean-Jacques Bertschi, Wettswil a.A., wird wie folgt beantwortet:

1. Aufgrund von 1990 erhobenen Daten weist der Kanton Zürich eine Wohneigentumsquote von 20,9% auf. Zehn Jahre zuvor war noch eine solche von 19,7% zu verzeichnen. Den tiefsten Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum haben die beiden Bezirke Zürich mit 6,2% und Dietikon mit 19,2%, und die höchsten Werte ergeben sich in Andelfingen mit 52,9% sowie in Affoltern mit 45,2%. Ohne Einbezug der Stadt Zürich beträgt die Wohneigentumsquote im kantonalen Durchschnitt 32,2%. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass innerhalb des Kantons Zürich immerhin weitere 20% aller Wohnungen als gemeinnützig gelten können (Wohnbaugenossenschaften 11%, öffentliche Hand 4% sowie Stiftungen, Vereine und damit vergleichbare Besitzer und Besitzerinnen 5%). In der Stadt Zürich beläuft sich bereits der genossenschaftliche Anteil auf 18,5% aller Wohnungen. Die in Wohnbaugenossenschaften lebenden und Anteilscheine besitzenden Personen haben in der Regel nicht nur tiefere Mieten zu zahlen, sondern verfügen zudem über eine stärkere und sicherere Stellung als die übrigen Mieter und Mieterinnen.

2. Die staatliche Förderung des Wohneigentums setzt voraus, dass die Begünstigten einen angemessenen Teil der Investitionskosten selber tragen und in der Regel auch die jeweilige Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt (vgl. §§ 6 und 7 des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums). Aus grundsätzlichen oder finanzpolitischen Überlegungen lehnen aber die meisten Gemeinden solche Beiträge ab. Deshalb ist die Wohneigentumsförderung bisher nicht im gewünschten Ausmass zum Tragen gekommen. Über die Unterstützung des Wohnungsbaus soll jedoch bis Ende 1996 eine generelle Standortbestimmung vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Förderung des Wohneigentums überprüft.

3. In allen Kantonen wird das selbstgenutzte Wohneigentum als Bestandteil des Einkommens (Eigenmietwert) und des Vermögens besteuert. Die Belastung des Wohneigentums im Kanton Zürich entspricht dem gesamtschweizerischen Mittel. Bei schlechten finanziellen Verhältnissen bestehen sodann besondere Entlastungsmöglichkeiten.

4. Das Ausmass der Förderung des Wohneigentums ist für die Höhe der Fürsorgekosten nicht von erheblicher Bedeutung. Die wohnbedingten Fürsorgeleistungen hängen vielmehr davon ab, ob in der jeweiligen Gemeinde ausreichend günstiger Wohnraum für Bedürftige vorhanden ist, insbesondere in der Form von kommunalen oder genossenschaftlichen bzw. sonstigen gemeinnützigen Wohnungen oder von preiswerten älteren Privatobjekten. Zudem ist in letzter Zeit eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten. So bildet denn ein hoher Mietzins allein nur in einer vergleichsweise geringen Anzahl von Fällen die Unterstützung Ursache. Bei Bezügerinnen und Bezüger von Sozialhilfe und von Zusatzleistungen zur AHV/IV ergibt sich als Durchschnitt, dass 1,5 Personen zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 930 in einer Wohnung leben. Dagegen haben in eigenen Räumlichkeiten wohnende Leute oft Hypothekarzinsen zu tragen, welche mit dem Mietzins einer ihren Verhältnissen angemessenen Wohnung durchaus vergleichbar sind.

5. Die aufgrund des Fürsorgerechts 1995 übernommenen Unterkunftskosten können nicht genau ermittelt werden. Bei sich in Anstalten oder Heimen aufhaltenden Klientinnen und Klienten sind sie in der Regel nicht separat ausgewiesen. In eigenen Haushalten lebende Unterstützte (rund 70% aller Bezügerinnen und Bezüger) erhalten wirtschaftliche Hilfe aufgrund von individuellen Bedarfsrechnungen. Verfügen sie über eigene Einkünfte, so wird auch die Miete nicht vollumfänglich aus Fürsorgegeldern finanziert. Aufgrund von Schätzungen kann aber davon ausgegangen werden, dass im Durchschnitt ein Viertel bis ein Drittel des jährlich gesamthaft ausgerichteten Bruttobetrag an wirtschaftlicher Hilfe zur Finanzierung von Wohnkosten dient. Für 1995 ergibt dies bei geschätzten Bruttoaufwendungen von 300 Millionen Franken einen Wert von 75 bis 100 Millionen Franken.

6. Fürsorgeabhängige Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstbewohnten Räumlichkeiten sind ausgesprochen selten. Wegen ihres Liegenschaftsbesitzes verfügen sie in der Regel über erhebliche Vermögenswerte. Ist ihnen deren Realisierung nicht möglich oder nicht zumutbar, wird normalerweise die Unterzeichnung einer Rückerstattungsverpflichtung im Sinne von § 20 des Sozialhilfegesetzes verlangt. Darin verpflichten sich die Hilfesuchenden, die Leistungen ganz oder teilweise zurückzahlen, wenn die Vermögenswerte realisierbar werden, wobei die Forderung pfandrechtiglich sichergestellt werden kann. In der Praxis bedeutet dies, dass Personen, die in einer ihren Verhältnissen angemessenen und insbesondere nicht zu teuren eigenen Liegenschaft wohnen und welche sonst bedürftig sind, zwar trotz ihres Grundeigentums fürsorgeberechtigt sind, die wirtschaftliche Hilfe in der Regel aber nur als unverzinsliche, bedingt rückzahlbare und grundpfandrechtiglich gesicherte Darlehen erhalten. Dagegen haben in Mietwohnungen lebende und über kein Vermögen verfügende Bedürftige Anspruch auf Leistungen à fonds perdu. Diese Unterscheidung entspricht dem Grundsatz der Subsidiarität der Sozialhilfe zu den eigenen Mitteln. Deshalb kann von Personen, welche in zu grossen bzw. zu teuren eigenen Räumlichkeiten leben, unter Umständen deren Veräusserung mit anschliessender Verwendung des Erlöses für den Lebensunterhalt gefordert werden. Von in unangemessenen Mietwohnungen sich aufhaltenden Klientinnen und Klienten darf der Umzug in eine zur Verfügung stehende günstigere, gleichfalls zumutbare Unterkunft verlangt werden. Im Falle einer ungerechtfertigten Weigerung muss die Fürsorgestelle dann nur noch den tieferen Mietzins übernehmen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die  
Direktionen der Volkswirtschaft, der Finanzen und der Fürsorge.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
i.V. Hirschi