

Sitzung vom 24. Juni 1992

1931. Postulat

Kantonsrat Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, und Mitunterzeichnende haben am 9. März 1992 folgendes Postulat eingereicht und schriftlich begründet:

Der Regierungsrat wird eingeladen, dem Kantonsrat eine Vorlage über ein Impulsprogramm zugunsten der Schaffung von Alterswohnungen vorzulegen.

Die Vorlage sollte folgende Punkte umfassen:

- Einen Rahmenkredit für ein Programm zur Schaffung, d.h. dem Neu- oder Umbau sowie der Sanierung von Wohnraum für Betagte. Die Bedingungen für die Vergabe sollten so ausgestaltet sein, dass die kantonale Unterstützung auf das Programm des Bundes abgestützt ist und dieses ergänzt.
- Fördermassnahmen für den Alterswohnungsbau, wie Unterstützung von Pilotprojekten, Unterstützung von Bauträgern in organisatorischer und finanzieller Hinsicht, Freigabe kantonaler Landreserven usw.
- Information über die zukünftige Situation aufgrund der demographischen Veränderungen und der Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt.

Auf Antrag der Direktion der Volkswirtschaft

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Zum Postulat Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, und Mitunterzeichnende wird wie folgt Stellung genommen:

Auf den 1. Januar 1991 sind das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums sowie die dazugehörige Verordnung in Kraft getreten. Der Staat fördert danach den Bau von Wohnungen für Familien, für Personen im Alter von über 60 Jahren sowie für Behinderte durch die Gewährung von niederverzinslichen oder unverzinslichen amortisierbaren Darlehen. Im Vergleich zum alten Recht fördert der Staat nicht nur den Bau von preisgünstigen Wohnungen; zusätzlich kann er nun auch die Sanierung von Wohnungen unterstützen. Weiter werden Alterswohnungen nicht mehr nur für die sozial Schwächsten, sondern neu auch für Personen mit mittleren Einkommen und Vermögen subventioniert. Aufgrund der allgemein bekannten demographischen Entwicklung wird somit der Alterswohnungsbau vermehrt gefördert und auf diese Weise dem zunehmenden Bedarf an Alterswohnungen angemessen Rechnung getragen. Durch den Umzug einer grösseren Zahl von Betagten in eine Alterswohnung werden zudem wieder mehr geräumige und oftmals preisgünstige Wohnungen für Familien frei. Welche Wohnungskategorien im einzelnen zu fördern sind, darüber haben die Gemeinden zu entscheiden; sie sind am besten in der Lage, aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Nachfrageentwicklung zu beurteilen. Die staatliche Unterstützung setzt im übrigen voraus, dass die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt.

Gestützt auf das Wohnbauförderungsgesetz kann der Kantonsrat für die Förderung des Baus und der Sanierung von Wohnungen alle drei Jahre einen Rahmen-

kredit von höchstens 42 Millionen Franken bewilligen. Am 4. Februar 1991 hat der Kantonsrat erstmals einen solchen Kredit bewilligt. Das Amt für Wohnbauförderung geht davon aus, dass damit in der Kategorie Alterswohnungen der Neubau von rund 200 und die Sanierung von rund 100 Wohnungen unterstützt werden können. Sollten diese Mittel bis zur Bewilligung eines neuen Rahmenkredits aufgrund der grossen Nachfrage nach staatlicher Unterstützung nicht ausreichen, wird grundsätzlich zu prüfen sein, ob ein Zusatzkredit einzuholen ist.

Der Bund richtet aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) insbesondere die Grundverbilligung sowie die Zusatzverbilligung aus. Bei der Grundverbilligung handelt es sich um eine reine Finanzierungshilfe, nicht aber um eine Subvention; die gewährten Vorschüsse sind mit Zins und Zinseszins zurückzuerstatten. Entsprechend ist diese Hilfe nicht an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden. Die Zusatzverbilligung wird dagegen in Form von nicht rückzahlbaren Beiträgen ausgerichtet. Gewähren Kanton oder Gemeinde eine gleichwertige Leistung, erhöht der Bund die Zusatzverbilligung. Sie wird grundsätzlich nur ausgerichtet, wenn die vom Bund festgesetzten - für zürcherische Verhältnisse sehr tiefen - Einkommens- und Vermögensgrenzen eingehalten sind. Am 12. September 1991 hat das Amt für Wohnbauförderung mit dem Bundesamt für Wohnungswesen die "Vereinbarung über die Kombination der Bundeshilfe nach WEG mit der Wohnbauförderung des Kantons Zürich" abgeschlossen. Danach werden für die nach kantonalem Recht geförderten Wohnungen - mit Ausnahme der Familienwohnungen II - die erhöhten Zusatzverbilligungen gewährt. Für Familienwohnungen I sowie Eigentumsobjekte für Familien wird die erhöhte Zusatzverbilligung I ausgerichtet (jährliche Beiträge von 1,2 % der anrechenbaren Investitionskosten während 11 Jahren nach Bezug) und für Alterswohnungen, Wohnungen für Behinderte sowie Eigentumsobjekte für Betagte und Behinderte die erhöhte Zusatzverbilligung II (jährliche Beiträge von 1,8 % der anrechenbaren Investitionskosten während 25 Jahren nach Bezug). Für solche gemischten Subventionsverhältnisse - d.h. Unterstützung durch Gemeinde, Kanton und Bund - konnten im übrigen die wesentlichen Anforderungen vereinheitlicht werden. Der Bund anerkennt insbesondere die höheren kantonalen Grenzen für Einkommen und Vermögen und für die anrechenbaren Erstellungskosten; auch für die zulässigen Grundstückskosten ist das kantonale Recht massgebend. In bezug auf die baulichen Anforderungen besteht im übrigen weitgehende Übereinstimmung von kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Auf dieser Grundlage konnte das Subventionsverfahren erheblich vereinfacht werden. So hat der Subventionsempfänger nur noch die - neu gestalteten - kantonalen Gesuchsformulare auszufüllen, um Gemeinde-, Kantons- und Bundesleistungen auszulösen. Dies ergibt wesentliche Erleichterungen im administrativen Ablauf, was nicht nur den Gesuchstellern zugute kommt, sondern auch die Verwaltung auf allen Ebenen entlastet.

Bei den gemischten Subventionsverhältnissen wird eine massive Senkung der Mietzinse und Eigentümerlasten erreicht. So beträgt die kostendeckende Monatsmiete (ohne Nebenkosten) für eine Alterswohnung I mit 2 1/2 Zimmern und gesamten Investitionskosten von rund Fr. 300 000:

- | | |
|--|----------|
| 1. ohne Subventionen | Fr. 2380 |
| 2. mit zinslosen Darlehen von Staat und Gemeinde
(je 30 % der anrechenbaren Investitionskosten) | Fr. 1135 |
| 3. mit zinslosen Darlehen gemäss Ziffer 2 und
erhöhter Zusatzverbilligung II des Bundes | Fr. 680 |

Die weiteren Instrumente des Bundes zur Wohnbauförderung, die Bundesbürgschaft und die bereits erwähnte Grundverbilligung, werden bei gemischten Subventionsverhältnissen nicht ausgerichtet. Dies ist auch nicht erforderlich angesichts der stark verbilligten Anfangsmieten in solchen Fällen und angesichts der Mietzinsentwicklung, die im Vergleich zur Entwicklung von grundverbilligten Mietzinsen günstiger ist.

Wie aufgezeigt kann der Bau von Wohnungen für Betagte, aber auch für Familien und Behinderte gestützt auf die kantonale Wohnbauförderungsgesetzgebung sehr wirksam gefördert werden. Die staatlichen Leistungen erleichtern nicht nur die Finanzierung von Bauvorhaben, sie stellen auch - im Gegensatz zur Grundverbilligung des Bundes - eine echte Verbilligungshilfe dar. Bei Erlass des heutigen Wohnbauförderungsgesetzes ist bewusst diese Form der Unterstützung und nicht das Grundverbilligungsmodell des Bundes gewählt worden; daran ist festzuhalten. Durch die mit dem Bundesamt für Wohnungswesen getroffene Vereinbarung über die Ausrichtung der erhöhten Zusatzverbilligung ist im übrigen der Anschluss an das System des Bundes sichergestellt. Wie dargelegt bewirkt die Verknüpfung der kantonalen Leistungen mit der vom Bund gewährten Zusatzverbilligung eine ausserordentliche Senkung der Anfangsmieten. Weitergehende kantonale Massnahmen drängen sich nicht auf. Wohnbaupolitik und Wohnbauförderung sind in erster Linie Aufgaben der Gemeinden. Sie haben darüber zu entscheiden, ob und in welcher Form sie auf ihrem Gebiet mit Mitteln der öffentlichen Hand den Wohnungsbau unterstützen wollen. Angesichts der in jeder Gemeinde unterschiedlichen Nachfrage nach Wohnraum haben sie insbesondere auch zu bestimmen, welche Benutzerkategorien gefördert werden sollen. Der Kanton soll lediglich bei der Erfüllung der Aufgabe mithelfen. Die bisherige Erfahrung hat im übrigen gezeigt, dass fast alle Gemeinden bereit sind, den Mietwohnungsbau zu unterstützen. In welcher Form sie jeweils die nach Gesetz geforderte Gemeindeleistung erbringen, steht ihnen frei. Zu denken ist in diesem Zusammenhang etwa an die Abgabe von Bauland zu günstigen Preisen bzw. im Baurecht zu günstigen Bedingungen - eine Form, die von den Gemeinden recht häufig gewählt wird.

Der Staat hat keine Landreserven, die er für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann. Auch nach Wegfall einer vorausgesetzten Zweckbestimmung kann er Land nicht ohne weiteres für eine anderweitige Nutzung freigeben. Es werden ständig neue Vorhaben aktuell, die Grundeigentum des Kantons bedingen oder die rascher und einfacher verwirklicht werden können, wenn der Kanton über eine Auswahl geeigneter Grundstücke verfügt, auch für Landabtauschgeschäfte, als Realersatz oder zur Abgabe an Projektträger, die öffentliche Aufgaben erfüllen. Eine weniger zurückhaltende Freigabe nicht unmittelbar benötigter Grundstücke hätte unter anderem zur Folge, dass für staatliche Projekte weit häufiger der Enteignungsweg beschritten werden müsste.

Die dargestellten Grundsätze der staatlichen Wohnbauförderung haben sich bewährt; die Subventionierung des Wohnungsbaus soll deshalb auf dieser Grundlage weitergeführt werden.

Der Regierungsrat beantragt 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 24. Juni 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
Roggwiller