

Sitzung vom 21. Juni 1995

1855. Anfrage (Staatsbeiträge an die Genossenschaft Alterssiedlung Rehbühl, Uster)

Kantonsrätin Crista D. Weisshaupt Niedermann, Uster, hat am 3. April 1995 folgende Anfrage eingereicht:

Die finanzielle Situation der Genossenschaft Alterssiedlung Rehbühl, Uster, ist unbefriedigend. Als Grund werden die vom Kanton, wegen Finanzknappheit, gekürzten Staatsbeiträge von 60% auf 20% angeführt.

Aufgrund dieser Tatsachen bitte ich den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Staatsbeiträge wurden bei der Projektierung in Aussicht gestellt? Wie viele Staatsbeiträge wurden effektiv ausgerichtet?
2. Welches sind die Gründe für eine allfällige Kürzung?
3. Nach welchen Kriterien wurden vom Kanton die Mietzinse festgelegt? Wieviel beträgt der damalige und heutige Mietzins?

Auf Antrag der Direktion der Volkswirtschaft

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Crista D. Weisshaupt Niedermann, Uster, wird wie folgt beantwortet:

Gestützt auf die von der Genossenschaft Alterssiedlung Rehbühl (Genossenschaft), Uster, am 21. April 1991 eingereichten Unterlagen und nach einer Besprechung mit Genossenschaftsvertretern am 27. Mai 1991 erteilte das Amt für Wohnbauförderung der Genossenschaft am 3. Juni 1991 die Auskunft, für die vorgesehene Renovation der Alterssiedlung komme eine staatliche Hilfe im Rahmen des Wohnbauförderungsrechts grundsätzlich in Betracht. Ausgehend von anrechenbaren Investitionskosten von Fr. 3719420 und von einer Darlehenshöhe von 30%, betrage das voraussichtliche staatliche Darlehen Fr. 1115000. Weiter wurde darauf hingewiesen, die staatliche Förderung setze voraus, dass die Stadt Uster eine gleichwertige Leistung erbringe.

Am 25. November 1992 wurde die Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 14. November 1990 (Wohnbauförderungsverordnung; WBFVO) revidiert; sie trat am 1. Januar 1993 in Kraft. Die Revision hatte zum Ziel, mit den zur Verfügung stehenden Mitteln eine grössere Anzahl von Wohnungen zu fördern und die Mittel vermehrt für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen einzusetzen. Die Darlehenshöhe für Wohnbausanierungen wurde deshalb auf höchstens 10% (vorher 30%) der anrechenbaren Investitionskosten begrenzt (§ 11 WBFVO). Die Erfahrung zeigt, dass die Wohnkosten nach einer Sanierung trotz kleinerer Darlehen regelmässig noch günstig sind im Vergleich zu den Mieten von Neubauten. Dies u.a. auch deshalb, weil der Bund - entgegen früherer Annahmen bei Erlass der Wohnbauförderungsverordnung - die erhöhten Zusatzverbilligungen (nicht rückzahlbare Beiträge) bei Neubauten und bei Sanierungen gewährt.

Das Gesuch um Subventionierung der Wohnungssanierung reichte die Genossenschaft am 18. Dezember 1992 bei der Stadt Uster ein, welche es am 23. Dezember 1992 an das Amt für Wohnbauförderung weiterleitete mit dem Vorbehalt, dass die städtischen Wohnbausubventionen noch von den zuständigen politischen Gremien zu genehmigen seien. Am 13. Juni 1994 hat der Gemeinderat von Uster beschlossen, den Darlehensbetrag gemäss

den seit dem 1. Januar 1993 geltenden Bestimmungen der Wohnbauförderungsverordnung auf 10% der vom kantonalen Amt für Wohnbauförderung anerkannten subventionsberechtigten Kosten und damit auf höchstens Fr. 363000 festzusetzen. Dieser Beschluss wurde dem Amt am 7. Oktober 1994 zur Kenntnis gebracht.

Die staatliche Zusicherung des Sanierungsdarlehens erfolgte schliesslich am 6. Dezember 1994, nachdem die Genossenschaft am 21. November 1994 den noch fehlenden Finanzierungsnachweis nachgereicht hatte. Der Genossenschaft wurde ein Darlehen von Fr. 363000 für 39 Alterswohnungen zugesichert, wobei das noch bestehende Restdarlehen im Betrag von Fr. 230688 für den damaligen Neubau (Stand Ende Juni 1994) mit dem neuen Sanierungsdarlehen vereinigt wurde.

Die im Juni 1991 erfolgte Auskunftserteilung an die Genossenschaft stützte sich somit auf Rechtsgrundlagen, die eineinhalb Jahre später geändert wurden - ein Umstand, der im Zeitpunkt der Auskunftserteilung noch nicht bekannt war. Es war im übrigen nicht voraussehbar, dass nach der Vorabklärung eine so lange Zeitspanne verstreichen würde bis zur Einreichung des Subventionsgesuchs und bis zu dessen Behandlung durch die Stadt Uster. Auf diese Vorgänge hatte das Amt für Wohnbauförderung zudem keine Einflussmöglichkeiten. Die Direktion der Volkswirtschaft setzt die höchstzulässigen Mietzinse nach dem Grundsatz der Kostenmiete fest (§§ 41 und 42 WBFVO). Die letzte Mietzinsverfügung vor der Sanierung wurde am 15. Juni 1989 erlassen. Danach betrug die höchstzulässige Mietzinssumme für 48 unterstützte Wohnungen pro Jahr Fr. 115404 (Kapitalzins 5,5%). Mit der Zusicherung des Sanierungsdarlehens wurden die höchstzulässigen Mietzinse für neu 39 unterstützte Alterswohnungen ohne Nebenkosten auf Fr. 392797 jährlich festgesetzt (Kapitalzins 5,5%). Beim Abschluss des Subventionsvertrags und bei der Genehmigung der Bauabrechnung werden die höchstzulässigen Mietzinse neu festgelegt.

Aus den beim Amt für Wohnbauförderung vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass die Genossenschaft die bewilligten Mietzinse vor der Sanierung in der Regel nicht ausgeschöpft hat. Dies hatte zur Folge, dass im Laufe der Zeit nur bescheidene Rückstellungen für spätere Erneuerungen (Einlagen in den Erneuerungsfonds) getätigt werden konnten. Um die Finanzierung des ganzen Sanierungsvorhabens sicherzustellen, mussten deshalb 80% (üblich sind rund 60%) der Sanierungskosten als wertvermehrende Investitionskosten anerkannt und die Grundstückskosten von Fr. 72.50/m² (Fr. 375767.50) auf Fr. 300/m² (Fr. 1554900) angepasst werden. Die gesamten Investitionskosten sind aufgrund dieser Umstände somit stärker angestiegen, als dies im Normalfall üblich ist.

Ein Vergleich der bewilligten Mietzinssumme vor und nach der Sanierung ist nicht ohne weiteres möglich. So verringert sich die Zahl der unterstützten Wohnungen von 48 auf 39. Andererseits werden die Wohnungen vergrössert; von den 31 subventionierten 1-Zimmer-Wohnungen verbleiben nach der Sanierung lediglich noch 12, wobei diese im Vergleich zu früher eine bessere Wohnqualität aufweisen. Abgesehen von diesen Änderungen ist im übrigen nochmals darauf hinzuweisen, dass die Genossenschaft vor der Sanierung in erster Linie darauf geachtet hat, mit den Mieteinnahmen die laufenden Kosten zu decken. Aus diesem Grund wurden Rückstellungen für Erneuerungen nur in bescheidenem Ausmass vorgenommen, was sich nun nach der Sanierung mietzinserhöhend auswirkt. Dieses Problem besteht bei vielen gemeinnützigen Bauträgern, weshalb mit der Wohnbauförderungsverordnung vom 14. November 1990 erstmals kantonale Vorschriften über das Rechnungswesen erlassen wurden (§§ 78-80 WBFVO). Danach sind in den Erneuerungsfonds jährlich zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens 3/4% des Gebäudeversicherungswertes einzulegen (§ 80 WBFVO). Dadurch soll künftig die Finanzierung von werterhaltenden Massnahmen gewährleistet werden, ohne Mietzinserhöhungen vornehmen zu müssen.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi