Aktuell

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

GÜNSTIGE WOHNUNGEN GESETZLICH ERHALTEN

Alle drei Jahre muss in der Stadt Zürich die Unterstellung unter das kantonale Wohnerhaltungsgesetz (WEG) von den Stimmbürger/innen bestätigt werden. Am 1. Dezember 1996 geschah dies wiederum mit grosser Deutlichkeit und gegen den Willen der bürgerlichen Parteien und des Gemeinderates, was die NZZ polemisch als «falsch verstandenen Wohnschutz» bezeichnete. Die Stadt Zürich ist die einzige Gemeinde im Kanton, die sich dem 1974 eingeführten WEG freiwillig unterstellt hat. Als Nachteil hat sich erwiesen, dass die Regierung in ihrer Verordnung den untauglichen Begriff «Familienwohnung» mit 2½ Zimmern definiert hat. Das kann zur absurden Konsequenz führen, dass 4-Zimmer-Wohnungen durch 2½-Zimmer-Wohnungen ersetzt werden, umgekehrt aber die Umwandlung in grössere Wohnungen verunmöglicht wird. Die Abstimmung über das WEG erweist sich möglicherweise bald als nichtig, hat doch die Regierung dem Kantonsrat die Aufhebung des WEG empfohlen, da es untauglich und überflüssig sei.
Damit die Mieter/innen des Kantons Zürich nicht plötzlich einer Renovationswelle schutzlos ausgeliefert sind, strebt die Vereinigung Zürcher MieterInnenverbände (MV) mit ihrer Ende April 96 lancierten Initiative, dem «Gesetz zum Schutz von preis- und mietzinsgünstigem Wohnraum», einen verbesserten Wohnschutz an (siehe «wohnen» 12/96). Dem Gesetz sollen alle Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohner/innen unterstellt werden, das heisst, 46 Gemeinden und 80 Prozent der Haushalte im Kanton Zürich. Es sieht vor, dass ein Abbruch, ein Umbau oder eine Zweckänderung einer Bewilligung bedarf. Damit sollen unnötige Renovationen, die nur die Mietzinse in die Höhe treiben, verhindert werden. Die Einhaltung der festgelegten Höchstmieten muss nach einem Umbau während dreier Jahre, nach einem Neubau während fünf Jahren von den Behörden kontrolliert werden.

aktuell

Wenn die Zürcher Kantonsregierung das Wohnerhaltungsgesetz (WEG) demnächst abschaffen will, so haben die Zürcher Mieter/innen-Verbände mit ihrer Initiative bereits ein verbessertes Gesetz auf Lager, das dem schaffhausischen «Gesetz für die Erhaltung von Wohnraum» entspricht.

GROSSER RENOVATIONSBEDARF In den kommenden Jahren werden viele der 194000 Wohnungen im Kanton Zürich erneuert, die zwischen 1947 und 1970 erstellt wurden. Erneuerungen machen bereits heute 20 Prozent der gesamten Investitionen im Wohnungsbau aus; ein Anteil, der sich bis ins Jahr 2000 um das Doppelte steigern soll. Da es sich bei diesen älteren Liegenschaften mehrheitlich um günstigen Wohnraum handelt, der in einzelnen Bezirken gut die Hälfte des Wohnungsmarktes ausmacht, kommt dem Gesetz in den nächsten Jahren sozialpolitisch eine wichtige Bedeutung zu. Bereits im heutigen WEG hatte zwar eine Bestimmung zur Erteilung einer Abbruch- oder Umbaubewilligung gelautet, dass diese nur gewährt werde, wenn die Wohnungen nachher «preisgünstig» seien. Da das WEG jedoch auf Freiwilligkeit beruht und nur in Zürich angewandt wird, bleibt es weitgehend toter Buchstabe.
Den Vermieter/innen wird ebenfalls ein Anreiz geboten: Falls nötige Erneuerungen aus Kostengründen nicht angegangen werden können, stellt der Kanton jährlich maximal 10 Mio. Franken als zinslose Darlehen zur Verfügung. Davon sollen vor allem ökologisch ausgewiesene Projekte finanziert werden und Mieter/innen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen profitieren.
Von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden Luxuswohnungen, Einfamilienhäuser und selbstgenutztes Wohneigentum. Steigt der Leerwohnungsbestand auf mehr als zwei Prozent an, so hat die Regierung die Möglichkeit, das Gesetz vorübergehend ausser Kraft zu setzen.

ERFAHRUNGEN IN SCHAFFHAUSEN Über mehrere Jahre Erfahrung mit einem ähnlich lautenden Gesetz, wie es derzeit im Kanton Zürich erst als Initiative besteht, verfügt der Kanton Schaffhausen. Eine Initiative für «den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum» wurde 1990 überraschend vom Volk angenommen. Viel zur Annahme beigetragen hat die damals akute Wohnungsnot, davon ist Werner Oechslin, Rechtsanwalt des Mieter/innen-Verbandes in Schaffhausen, überzeugt. Heute spielt das Gesetz praktisch keine Rolle, denn das Wohnungsangebot übertrifft bei weitem die Nachfrage.
Obwohl Milenko Lekić, Präsident des SVW Schaffhausen, nicht begeistert ist vom Gesetz, glaubt er, dass es den Wohnbaugenossenschaften weder Vor- noch Nachteile gebracht hat. Einzig der Immobiliengenossenschaft Schaffhausen wurde Einhalt geboten bei einer Gesamtrenovation einer Siedlung. Nach Lekić' Meinung wollte die Genossenschaft zuviel auf einmal tätigen, was die Mietzinse zu stark verteuert hätte.
Dem Argument, das Gesetz verhindere jegliche Renovationen, widerspricht Lekić: «Es verhindert luxuriöse Renovationen, beispielsweise den Einbau von goldenen Wasserhahnen.» Als Architekt missfällt ihm natürlich, dass er neben der üblichen Baubewilligung noch eine zweite Bewilligung einholen muss.

ELISABETH JACOB