Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 1: Wohnungsmarkt/Swissbau 91

Artikel: Wohnbauförderung im Kanton Zürich

Autor: Caduff, Christian

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105789

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 25.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Von Christian Caduff, Chef des Amtes für Wohnbauförderung des Kantons Zürich

Wohnbauförderung im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich sind seit dem 1. Januar 1991 das neue Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums und die dazugehörige Verordnung in Kraft. Gefördert werden preisgünstige Wohnungen für Familien, Personen im Alter von über 60 Jahren und Behinderte. Von den unterstützten Wohnungen können Personen mit höchstens mittleren Einkommen und Vermögen profitieren.

Die Wohnbauförderung ist auch nach dem neuen Wohnbauförderungsrecht des Kantons Zürich in erster Linie Sache der Gemeinden. Sie haben grundsätzlich zu entscheiden, ob auf ihrem Gebiet mit Mitteln der öffentlichen Hand Wohnungen erstellt und welche Benützerkategorien gefördert werden sollen. Lediglich die Erfüllung der Aufgabe soll zusammen mit dem Kanton erfolgen. Aus diesem Grund gewährt der Kanton Leistungen nur, wenn die Gemeinde oder allenfalls Dritte eine gleichwertige Leistung erbringen. In den folgenden Ausführungen wird die Förderung des Wohneigentums nicht behandelt.

Förderung des Mietwohnungsbaus

Der Kanton Zürich fördert den Bau und die umfassende Sanierung von Mietwohnungen wie folgt:

	Darlehenshöhe in Prozenten der anrechenbaren Investitionskosten	Zinssatz
Familienwohnungen I	20%	0%
Familienwohnungen II	20%	2%
Alterswohnungen I	30%	0%
Alterswohnungen II	30%	2%
Wohnungen für Behinderte I	30%	0%
Wohnungen für Behinderte II	30%	2%

Für alle Darlehen gilt eine Laufzeit von 25 Jahren und eine einheitliche Amortisationsregelung. Nicht gefördert wird der Erwerb von Mietwohnungen.

Anforderungen an die Wohnbauvorhaben

Familienwohnungen haben mindestens drei Zimmer und Alterswohnungen mindestens 1 1/2 und höchstens 2 1/2 Zimmer aufzuweisen. Als Wohnungen für Behinderte gelten Wohnungen aller Grössen – mindestens 1 1/2 Zimmer – und nicht nur wie bisher Kleinwohnungen. Neu werden minimale Nettowohnflächen vorgeschrieben, um einen Mindeststandard der Wohnungen zu erhalten. Zudem müssen alle Wohnbauten grundsätzlich den Mindestanforderungen der Norm «Behindertengerechtes Bauen» (SN 521 500, Ausgabe 1988) entsprechen. Wohnungen für Behinderte müssen zusätzlich die erhöhten Anforderungen der Norm erfüllen.

Die Höhe der staatlichen Leistungen bestimmt sich aufgrund der anrechenbaren Investitionskosten. Diese setzen sich aus den zulässigen Grundstücks- und den anrechenbaren Erstellungskosten der unterstützten Wohnungen zusammen. Gegenüber der bisherigen Praxis werden damit künftig die Grundstückkosten mitsubventioniert.

Die zulässigen Erstellungskosten für die Wohnungen liegen deutlich höher als die bisherigen Grenzwerte (z.B. für eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung Fr. 240 000.–, für eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung Fr. 340 000.–). Nicht zu den anrechenbaren Investitionskosten zählen insbesondere die Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen, wie Kinderhort, Kindergarten, Spitex-Einrichtungen, Einstellhallen und für Garagen, Parkplätze im Freien, Hobbyräume. Die zulässigen (subventionsberechtigten) Grundstückkosten werden je nach Lage und Eignung der Parzelle sowie aufgrund der voraussichtlichen Wohnkosten festgelegt. Die zulässigen Grundstückkosten von Land im Baurecht werden durch Kapitalisierung des Baurechtszinses ermittelt, sofern der Landwert nicht bekannt ist.

Bei Sanierungen umfassen die anrechenbaren Investitionskosten die gesamten Erneuerungskosten der unterstützten Wohnungen.

Anforderungen an die Mieter

Die persönlichen Voraussetzungen an die Mieter und Wohnungseigentümer entsprechen im wesentlichen dem bisherigen Recht. Neu gilt bei allen Wohnungskategorien als Voraussetzung für den Bezug eine Wohnsitzkarenzfrist von zwei Jahren im Kanton Zürich. Die bisher fünfjährige Karenzfrist für den Bezug von Alterswohnungen und Wohnungen für Behinderte wird somit auf zwei Jahre reduziert.

Die Belegungsvorschriften für Familienwohnungen entsprechen grundsätzlich der bisherigen Ordnung bzw. Subventionspraxis. Eine Familie besteht wenigstens aus einem Elternteil mit wenigstens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden oder behinderten Kind. Als Familienangehörige gelten auch Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder und Pflegekinder. Nicht als Familie zählt ein kinderloses Ehepaar oder wenn kein Kind mehr daheim wohnt. Eine anfängliche falsche Belegung einer Familienwohnung wird grundsätzlich nicht toleriert, da es heute genügend Familien und Alleinerziehende hat, die eine entsprechende Wohnung mieten möchten und die auch die Subventionsbedingungen erfüllen.

Eine Lockerung gegenüber der bisherigen Ordnung ist für die Belegung von Alterswohnungen und Wohnungen für Behinderte vorgesehen. Zwar sollen Alterswohnungen mit zwei Zimmern in der Regel weiterhin an Ehepaare vermietet werden; im Einzelfall kann aber der Vermieter eine 2-Zimmer-Wohnung sanktionslos (d.h. ohne Mietzinszuschläge) an eine Einzelperson vermieten. Bei Wohnungen für Behinderte gilt neu die Belegungsvorschrift, wonach die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen hat. Als Behinderte gelten Personen, die mindestens eine 25prozentige Invalidenrente nach Bundesrecht beziehen und auf behindertengerechtes Bauen angewiesen sind. Für Behinderte, die nicht auf eine Wohnung für Behinderte angewiesen

sind, kann das Amt für Wohnbauförderung die Vermietung einer Familien- oder Alterswohnung bewilligen.
Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, deren Reineinkommen und Reinvermögen folgende Beträge nicht übersteigt:

	Reineinkommen in Fr.	Reinvermögen in Fr.
Familienwohnungen I (SozialerWohnungsbau*)	55 000	130 000
Familienwohnungen II (Allgemeiner Wohnungsbau*)	68 000	200 000
Alterswohnungen I (Alterswohnungsbau*)		
– Einzelperson	40 000	Keine Vermögensgrenzen; das Reinvermögen wird mit 1/20 des Fr. 100 000.– übersteigenden Betrages als Einkommen angerechnet.
– Ehepaar	48 000	
Alterswohnungen II (neue Kategorie)		
– Einzelperson	46 000	
– Ehepaar	54 000	
Wohnungen für Behinderte I (Invalidenwohnungsbau*)	55 000	130 000
Wohnungen für Behinderte II (neue Kategorie)	68 000	200 000

* bisherige Bezeichnung

Für jedes minderjährige oder in Ausbildung stehende oder behinderte Kind wird das zulässige Reineinkommen um 6000 Franken erhöht. Nach Ablauf von drei Jahren seit Bezug der Wohnung dürfen die obenerwähnten Einkommensgrenzen um 20 Prozent überschritten werden. Die Einkommen zusammenlebender Ehegatten oder unverheirateter Paare werden neu zusammengerechnet. Das Reineinkommen der im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder und weiteren Familienangehörigen wird wie bisher zu einem Drittel angerechnet. Ebenfalls wie bisher wird das Reinvermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen voll angerechnet.

Kostenmiete und Zweckerhaltung

Es gilt der Grundsatz der Kostenmiete. Festgelegt werden die höchstzulässigen Mietzinse von der Direktion der Volkswirtschaft. Allfällige von den Genossenschaften erhobene Solidaritätsbeiträge zum Zweck von Mietzinsausgleichen zwischen alten und neuen oder renovierten Wohnungen sind nicht Bestandteil der Mietzinse; für solche Beiträge ist das Genossenschaftsrecht und nicht das Miet- oder Wohnbauförderungsrecht massgebend.
Der Subventionsempfänger ist für die Zweckerhaltung der Wohnungen verantwortlich; er hat regelmässig die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohner zu kontrollieren. Eine entgegen den Subventionsbestimmungen belegte Wohnung ist auf den nächsten Termin zu kündigen. Andernfalls sind die staatlichen Leistungen zurückzuerstatten. Bei nicht wesentlichen, insbesondere bei vorübergehenden Zweckentfremdungen kann der Staat anstelle dieser Massnahmen Mietzinsaufschläge erheben. Neu kann das Amt für Wohnbauförderung die Untervermietung bewilligen, sofern dadurch keine wesentliche Zweckentfremdung entsteht. Denkbar ist beispielsweise die Untervermietung einzelner Zimmer an Jugendliche in Ausbildung.

Kantonale Unterstützung half mit beim Bau der Siedlung «Sonnental» in Uster.

Die gesetzlichen Bestimmungen über das Kaufs- und Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis werden in der Verordnung ebenfalls konkretisiert.

Weitere Neuerungen

Die ausgewiesene Teuerung zwischen dem Preisstand des Kostenvoranschlages und der Bauvollendung kann neu als subventionsberechtigte Kosten berücksichtigt werden. Die Bauteuerung wird höchstens im Ausmass des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten angerechnet.
Neu werden Bestimmungen über das Rechnungswesen in die Verordnung aufgenommen. Der Rechnungspflicht unterliegen nicht nur Baugenossenschaften, sondern generell Eigentümer von mehreren unterstützten Wohnungen.

Bundesleistungen nach WEG

Förderungsmassnahmen nach dem neuen Wohnbauförderungsrecht setzen wie nach bisherigem Recht keine Finanzhilfen des Bundes voraus. Sie lassen sich aber mit Bundesleistungen aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes verbinden. Eine wesentliche Ausweitung der Bundeshilfe für den Kanton Zürich brachte die Revision der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 21. November 1990. Danach können neu erhöhte Zusatzverbilligungen (nicht zurückzahlbare Zuschüsse) des Bundes aufgrund der kantonalen oder kommunalen Einkommens- und Vermögensgrenzen ausgerichtet werden, sofern der Kanton oder die Gemeinde einen mindestens gleichhohen Zuschuss gewährt oder einen gleichwertigen Beitrag leistet. Die Darlehen nach Wohnbauförderungsrecht des Kantons Zürich werden vom Bund als gleichwertige Leistungen und zusätzlich als Grundverbilligung anerkannt. Dadurch können die Mietzinse von staatlich unterstützten Wohnungen zusätzlich verbilligt werden. Dies ist aufgrund der aktuellen hohen Land-, Bau- und Finanzierungskosten erwünscht, um vor allem bei Neubauten noch tragbare Mietzinse zu erhalten.