

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 74 (1999)  
**Heft:** 11: Selbst ist der Mann und der Heimwerker

**Artikel:** Der Teufel steckt im Detail  
**Autor:** Weibel, Mike  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106797>

### **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:** 06.01.2026

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



# DER TEUFEL STECKT IM DETAIL

*Im Dezember 98 hat der Zürcher Regierungsrat eine neue Verordnung zur Wohnbauförderung erlassen. Darin senkte er die Einkommenslimiten für subventionierte Wohnungen und schnürte die Regelungen zu einem starren Korsett. Geraten die Gemeinnützigen und ihre Mieterschaft nun in Atemnot?*

MIKE WEIBEL

«Wir möchten nicht, dass jemand aus unserer Mieterschaft wegen der neuen Bestimmungen ausziehen muss. Deshalb haben wir in einem Rundschreiben an alle Mieter/innen angekündigt, dass wir für jeden problematischen Fall eine Lösung suchen wollen», sagt Jean-Pierre Kuster vom Ustermer Wohnbaubüro. Dieses verwaltet verschiedene Siedlungen der Genossenschaften

Wadiop, Gewo und Wogeno Uster, die in den neunziger Jahren mit Kantonalzürcher Subventionen gebaut wurden.

Kuster sieht zwei Möglichkeiten, wenn ein Haushalt die spätestens ab 1.1.2002 geltenden Bestimmungen (siehe Kasten) nicht mehr erfüllt: Ein Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung oder ein Auskauf aus der Subvention. Der Wohnungswechsel (in eine freitragende oder eine FW II) ist nur dann möglich, wenn eine solche gerade freisteht. ►

Siedlung Rütihof (Baugenossenschaft ASIG): Auch jüngere Projekte, frisch vermietet, bekommen den kalten Wind aus dem Regierungsrat zu spüren.



FOTO: NADJA ATHANASIOU

## Die wichtigsten Neuerungen

Die Einkommenslimite betrifft nicht mehr das Rein-, sondern das steuerbare Einkommen. Damit trägt der Kanton der neuen Steuergesetzgebung Rechnung, die dieses Jahr wirksam wird. Die definitiven (und damit massgeblichen) Einkommen der Haushalte stehen jedoch erst im nächsten Jahr fest.

Kategorie I: Die neue Limite beträgt für Einpersonenhaushalte 45 000 Franken, bei Mehrpersonenhaushalten 53 000 Franken. (In der alten Regelung waren's 55 000 Reineinkommen; dazu kam pro Kind ein Zuschlag von 6 000 Franken. Die Alterswohnungen lagen bei 40 000 für eine Einzelperson und 48 000 für Paare.)

Kategorie II: Mehrpersonenhaushalte dürfen nicht mehr als 63 000 steuerbares Einkommen ausweisen. Für Singles liegt die Limite bei 53 000. (Nach alter Verordnung waren's 68 000 plus Kinderzuschlag für Familienwohnungen, 46 000 bis 54 000 bei Alterswohnungen.)

Ebenso geändert haben die Vermögenslimiten; sie betragen heute für alle Kategorien 200 000 Franken. 1/20 des 100 000

Franken übersteigenden Betrages wird als Einkommen angerechnet. (Nach alter Regelung waren in Kategorie I nur 130 000 zugelassen. Bei Alterswohnungen war der Betrag frei, 5 Prozent wurden jedoch wie heute als Einkommen angerechnet.)

Einschneidender als die neuen Limiten ist der Verzicht auf jegliche Flexibilität in der Einkommensentwicklung. War gemäss alter WBF-VO drei Jahre nach Bezug der Wohnung eine Überschreitung der Limiten um 20 Prozent möglich, so ist dies in der neuen Verordnung nicht mehr vorgesehen. Einzig die «vorübergehende Zweckentfremdung» wird geduldet und – wie in der Stadt Zürich schon lange üblich – mit Mietzinszuschlägen verrechnet.

Selbst den naheliegenden Wechsel eines Mieterhaushaltes (bzw. seiner Wohnung) von der Kategorie I (tiefes Einkommen) in die zweite (höheres Einkommen, weniger subventioniert) will der Leiter der Fachstelle Wohnbauförderung nicht mehr bewilligen, obschon dies in § 57 der neuen WBF-VO vorgesehen ist. Derartige Umwandlungen würden «den politischen Absichten

des Regierungsrats widersprechen», sagt Christian Caduff.

Auf Stadtgebiet dagegen sollen derartige Transfers weiterhin möglich sein, heisst es bei der zuständigen Stelle.

In Kraft gesetzt wurde das neue Recht mit Regierungsratsbeschluss vom 9. Dezember 1998 auf den 1.1.1999. Für alle vor diesem Datum abgeschlossenen Mietverhältnisse sieht die Verordnung eine Karenzfrist bis 31. Dezember 2001 vor. Bis dahin kann die Genossenschaft bei der Prüfung der finanziellen Verhältnisse ihrer Mieter/innen noch die alten Limiten und Berechnungen anwenden.

Bei der Förderung neuer Objekte verzichtet der Kanton in der Praxis vollständig auf die Kategorie II; gefördert werden höchstens 30% der Wohnungen in der Kategorie I.

Die anrechenbaren Erstellungs- und Investitionskosten hat der Kanton ebenfalls gesenkt. Pro Punkt werden 32 000 statt 34 000 Franken angerechnet; bei einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung sinken die anrechenbaren Gebäudekosten also um 19 000 Franken auf 304 000 Franken.



«In der Überbauung «Im Werk» in Uster sind 26 von 38 Wohnungen subventioniert. Davon sind aber nur fünf aus der Kategorie II, und damit ist unser Spielraum sehr klein», erklärt der Profi-Genossenschafter. Und der Auskauf aus der Subvention bringt eine massive Verteuerung mit sich. Steigt der Mietzins einer 4½-Zimmer-Familienwohnung von 1100 (Kategorie I) auf 1800 Franken (freitragend), so ist es unwahrscheinlich, dass die Mieterschaft bleibt. Besonders für jüngere, finanzschwache Genossenschaften ist der Auskauf schwierig, müssen sie doch 20 Prozent der Erstellungskosten refinanzieren, um das kantonale Darlehen zurückzuzahlen.

Kuster findet es – im Gegensatz zu vielen Stadtzürcher Genossenschafter/innen – nicht schlimm, dass der Kanton nur noch die Kategorie I fördern will. «Es gibt heute viele Familien mit steuerbaren Einkommen zwischen 30 000 und 40 000 Franken. Und selbst die tiefere Einkommenslimite erlaubt ein Monatseinkommen von rund 7000 Franken brutto bei einer Familie mit drei Kindern. Da finden wir immer genug Mieter/innen.»

#### Keine Wechsel mehr von FW I zu FW II

Allerdings ist auch auf dem Lande nicht alles in Butter mit der neuen Verordnung. Dass eine Wohnung nicht mehr von der Kategorie I in die Kategorie II umgewandelt werden kann, findet man im Wohnbaubüro stossend. «Es ist schade, dass die Flexibilität abgeschafft ist», sagt Jean Pierre Kuster. Bei geringen Überschreitungen der Einkommenslimiten erwägt er deshalb eine interne, aus dem Solidaritätsfonds gespiesene Subvention, um die Mieten bei einem Wechsel in eine freitragende Wohnung nicht unbezahlbar werden zu lassen.

Scheinen die Senkungen der Einkommenslimiten auf den ersten Blick fast kosmetisch, so erweisen sie sich bei näherem Hinsehen als massiv. Rechnet man die bis anhin zugelassene 20prozentige Überschreitung mit ein, resultieren für FW I Senkungen von 13 000 bis 16 900 Franken jährlich. Bei FW II sind es gar bis zu 26 000 weniger erlaubtes Einkommen. Und bei den AHV-Rentner/-innen, die ihre AHV neuerdings voll versteuern müssen, ergeben sich unter dem Strich Reduktionen zwischen 12 und 19% des Einkommens.

#### Staatsrechtliche Beschwerde

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MVZ) hat am 15. Februar beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde gegen die neue Verordnung eingereicht. Es fehle eine hinreichende gesetzliche Grundlage für Mietzinszuschläge und Kündigungen bei Zweckentfremdungen. Die rückwirkende Anwendung auf bestehende Mietverhältnisse verstosse zudem gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Ziel der juristischen Intervention ist letztlich, «die Entscheidungen in einem demokratischen Prozess zu treffen, statt dass sie hinter verschlossenen Türen von Regierung und Verwaltung formuliert werden», sagt Niklaus Scherr. Die Änderungen sollen in eine Gesetzesrevision einfließen.

Betroffen von der Neuregelung sind rund 11 000 Wohnungen, 60 Prozent davon sind Familien-, der Rest Alterswohnungen. Dies entspricht etwa drei Prozent der Mietwohnungen im Kanton. Die meisten gehören städtischen Genossenschaften. Viele bestandene gemeinnützige Bauträger können es sich leisten, ihre Wohnungen aus der Subvention auszukaufen. Allein zwischen 1994 und 1998 haben sie über 6300 Wohnungen vorzeitig aus dem Schoss der öffentlichen Subvention gelöst. «Ausgekaufte Wohnungen werden vermehrt an unproblematische und solvente Mieter/innen vermietet», hält die Zürcher Volkswirtschaftsdirektion in Beantwortung der parlamentarischen Anfragen von Elisabeth Derisiotis (Mieter/innenverband) und Regine Babst (SVW) fest. So gehe «oft preisgünstiger

#### Einigung bei kleinen 3-Zimmer-Wohnungen

Entspannung zeichnet sich bei den kleinen 3-Zimmer-Wohnungen ab, an denen vor allem die städtischen Wohnbaugenossenschaften leiden. Zwar schreibt der Kanton auch in der neuen Verordnung vor, dass Alterswohnungen zwischen 1½ und 2½ Zimmern gross sein müssen und dass 3-Zimmer-Einheiten bereits als Familienwohnungen gelten. Doch haben sich städtische und kantonale Behörden nun darauf geeinigt, dass 3-Zimmer-Wohnungen, welche die kantonalen Mindestanforderungen nicht erfüllen (z. B. Nettowohnfläche 70 m²), als Wohnungen für Singles oder Paare verwendbar sind. Selbstredend müssen die Mieter/innen den Anforderungen des Kantons genügen. Die Genossenschaften sollen entsprechende Vermietungen per Selbstdeklaration der Stadt melden können, und zwar schon heute.

«Es geht uns nicht darum, die Besitzstände von Gutverdienenden in Genossenschaften zu wahren. Sozialpolitisch brisant sind vor allem die Alterswohnungen.» Wenn die Beschwerde scheitert, müssten Stadt, Genossenschaften und Mieterverband zusammensitzen und schauen, wie die Regelungen sozialverträglich umsetzbar seien.

Zweifel an der Haltbarkeit der WBF-VO äussert auch Rolf Sibler vom SVW Zürich. «Wir haben mit dem Kanton Subventionsverträge mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Wenn die Konditionen nun ändern, kommt das einer einseitigen Vertragsänderung gleich.» Der SVW habe seine Meinung bisher vielleicht allzu brav eingebracht, meint Sibler selbstkritisch.

Wohnraum für finanz- und sozialschwache Personen verloren», was «unerwünscht» sei, heisst es weiter.

Tatsächlich dürfte die neue WBF-VO besonders in der Stadt Zürich viele Mieter/innen treffen. Andi Huber vom städtischen Büro für Zweckerhaltung hat anhand von drei Siedlungen den Konsequenzen nachgespürt. Während nach der alten Regelung 80 Prozent der Mietverhältnisse konform waren, sind es nur noch deren 60, wenn man die neuen Zahlen anwendet. Fast 15 Prozent der Mietverhältnisse müssten gekündigt werden.

#### Substanzverluste fürs Milizsystem

Für Rolf Sibler, Präsident der Zürcher SVW-Sektion und Geschäftsführer der Eigengrund, sind die Folgen klar: Viele Wohnungen werden die Genossenschaften auskaufen, «denn das ist in den meisten Fällen billiger als die Mehrzinsen zu bezahlen.» So befürchtet Niklaus Scherr, Geschäftsleiter des Zürcher Mieter/innenverbandes, nicht zu Unrecht, dass mit der neuen Verordnung «der soziale Wohnungsbau auf kaltem Weg liquidiert wird».

Eine weitere Gefahr für die Genossenschaften stellt die Absage des Kantons an die mittelständischen FW II dar. Ruedi Brandenberg von der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung findet es zwar richtig, dass diese Gutverdienenden nicht weiter mit der Giesskanne alimentiert werden. Doch «der Regierungsrat hat nicht begriffen, dass die Genossenschaften ihre tragenden Mitglieder oft aus diesen Kreisen gewinnen». «Wenn jemand gut verdient, kann er teilzeit arbeiten und sich nebenbei für die Genossenschaft engagieren. Die Subvention dieses Mieters kostet den Kanton letztlich weniger, als wenn er die gemeinnützige Leistung der Genossenschaft selber erbringen müsste», kommentiert Jean Pierre Kuster. ■