

# Sozialpolitischer Grundsatzentscheid

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 12

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107430>

## **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.



Die staatliche Mietzinsverbilligung hat nach wie vor ihre Berechtigung

# Sozialpolitischer Grundsatzentscheid

Um das Image staatlicher Wohnbauförderung und Mietzinsverbilligungen ist es derzeit nicht zum Besten bestellt. Eine sachliche Analyse der Zürcher Wohnbaupolitik zeigt aber, dass dieses Instrument vergleichsweise wenig kostet und von verschiedenen Bauträgern nach wie vor gezielt sozialpolitisch eingesetzt wird. Die Bedeutung subventionierten Wohnraums könnte in Zukunft gar stark zunehmen.

**VON JÜRIG ZULLIGER** ■ Unter dem Spardruck der öffentlichen Hand sind die finanziellen Mittel, die für die Wohnbauförderung zur Verfügung stehen, in den letzten Jahren immer öfter dem Rotstift zum Opfer gefallen. Der Bund verwaltet noch die alten Geschäfte, die in die Zeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG zurückreichen, und stellt Finanzmittel zur Verfügung, die von den Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwaltet werden (Fonds de Roulement). Ansonsten wurde die Wohnbauförderung im Rahmen des Entlastungsprogramms sistiert. Ähnlich haben die meisten Kantone ihre Aktivität in diesem Bereich gedrosselt. Ausnahmen sind einzelne Kantone wie Genf, Zug und Zürich.

**NUTZEN ERWIESEN.** Das neue Zürcher Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung von 2004 sieht einen Rahmen von 180 Millionen Franken vor. Dieser Betrag dient der Förderung preisgünstiger Mietwohnungen und wird in Form von zinslosen Darlehen ausgerichtet. Edith Leemann, Leiterin der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung, definiert den Zweck wie folgt: «Diese Beiträge sind für Leute mit geringem Einkommen und geringem Vermögen vorgesehen. So steht es in Artikel 1 des Gesetzes.» Dank solcher Massnahmen könne der Staat anderweitig Sozialleistungen einsparen. Denn wer mit einem schmalen Budget haushalten muss, ist häufig entweder auf eine preiswerte Wohnung oder auf Sozialhilfeleistungen angewiesen. Hinzu kommt, dass es für diesen Personenkreis angenehmer und einfacher ist, eine günstige Wohnung mieten zu können, anstatt bei den Behörden Sozialhilfe beanspruchen zu müssen.

Wer sich nüchtern mit dem Thema auseinandersetzt, stellt fest: Eine solche Wohnbaupolitik kommt die Steuerzahler eigentlich günstig zu stehen. Weil die Darlehen rückzahl-



bar sind, fallen beim Staat lediglich die Kosten für entgangene Zinsen sowie der Verwaltungsaufwand an. Eine Studie (im Auftrag vom SVW sowie kantonalen und eidgenössischen Behörden) hat gar aufgezeigt, dass die eingesparten Fürsorge- und Ergänzungsleistungen höher liegen als die Kosten der Wohnbauförderung.

**GROSSE HALTEN DARAN FEST.** Es gibt zahlreiche Bauträger, die sich nach wie vor zu dieser Politik bekennen. «Im Sinne einer Finanzierungshilfe sind heute die meisten Genossenschaften nicht mehr darauf angewiesen», sagt Ernst Hauri vom Bundesamt für Wohnungswesen, «es geht aber um einen sozialpolitischen Grundsatzentscheid.» Etliche grosse Zürcher Baugenossenschaften wie die Familienheimgenossenschaft FGZ, die ASIG, die

**Der Bedarf an staatlich verbilligten Wohnungen könnte bei einem raschen Anstieg der Hypothekarzinsen schlagartig zunehmen.**

ABZ, aber auch die Stadt Zürich mit ihren städtischen Wohnungen oder die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien nehmen die kantonale Wohnbauförderung nach wie vor in Anspruch. FGZ-Präsident Alfons Sonderegger betont beispielsweise: «Die Frage der Subventionierung prüfen wir bei jedem Neubau und Ersatzneubau.» Die FGZ überlegt sich vor allem auch bei grösseren kostspieligen Sanierungen, Wohnungen zu subventionieren, und beabsichtigt, grundsätzlich an diesem Instrument festzuhalten. ▶





Die Stadt Zürich gehört zu den wichtigsten Anbietern subventionierten Wohnraums – im Bild die kürzlich sanierte Siedlung Heumatt.



Bei den Ersatzneubauten am Jasminweg verbilligte die ABZ einen Viertel der Wohnungen mit Subventionen.



Bei Ersatzneubauprojekten gehen billige Altwohnungen verloren. Mit der Subventionierung von Neubauwohnungen können Baugenossenschaften einen Ausgleich schaffen – so wie dies die Baugenossenschaft Vitasana bei den Reihenhäusern am Kronwiesenweg in Zürich Schwamendingen vorhat.

Fotos: Stadt Zürich/ABZ/wohnen

Weil der Staat seine Leistungen zielgerichtet und zweckentsprechend erbringen will, sind die Förderbeiträge an zahlreiche Auflagen geknüpft, die im Gesetz und in der Wohnbauförderungsverordnung geregelt sind. So müssen zum Beispiel die Wohnbauten den Grundsätzen und Normen des behindertengerechten Bauens genügen; wer um Unterstützung nachsucht, hat zudem eine gute bauliche und architektonische Qualität nachzuweisen. Diese Qualitätsanforderungen sind allerdings nicht weiter präzisiert, wie Edith Leemann bestätigt: «Man wollte damit Doppelspurigkeiten vermeiden, denn die Bauvorhaben werden ohnehin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von verschiedener Stelle geprüft und beurteilt.»

**VERSCHIEDENE AUFLAGEN.** Weitere bedeutende Kriterien sind die Einhaltung gewisser minimaler Wohnflächen sowie klar definierte Kostenlimiten. Die gesamten Investitionskosten bei Neubauten dürfen zum Beispiel für eine 4½-Zimmer-Wohnung die Ziffer von 418 000 Franken (inkl. Landanteil) nicht übersteigen, für 2-Zimmer-Wohnungen ist die Grenze bei 264 000 Franken angesetzt. Weiter ist eine Leistung des Kantons mit der Auflage verbunden, dass auch die jeweilige Gemeinde einen Beitrag in gleicher Höhe oder eine gleichwertige Gemeindeleistung erbringt. Für Neubauten liegt die maximal mögliche Höhe der Darlehen bei je 20 Prozent von Kanton und Gemeinde, also zusammen 40 Prozent der Investitionskosten. Kanton und Gemeinde richten ihre Unterstützung in Form von zinslosen Darlehen aus, die innerhalb von 20 Jahren zu amortisieren sind. Heute macht die Verbilligung unter dem Strich weniger aus als früher. In den Neunzigerjahren fielen die staatlichen Leistungen wesentlich mehr ins Gewicht, und zwar vor allem aus zwei Gründen: Nebst Beiträgen in Höhe von je 15 Prozent von Gemeinde und Kanton richtete der Bund damals noch Zusatzverbilligungen aus. Zweitens hängt der Effekt wesentlich vom

Zinsniveau ab: In einer Phase mit Hypothekarzinsen von fünf oder sechs Prozent verbilligen sich die Kapitalkosten dank zinsgünstiger oder zinsloser Darlehen in wesentlich grösserem Umfang als in einer Periode mit ohnehin günstigen Finanzierungsmöglichkeiten.

**BETRÄCHTLICHE VERGÜNSTIGUNG.** Doch auch im heutigen Umfeld ist die Vergünstigung immer noch beträchtlich. Dies zeigt das rechnerische Beispiel in einem Neubau gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich: Beim jetzigen Zinsniveau von 3 Prozent kostet in diesem Fall eine 4½-Zimmer-Neubauwohnung netto 1687 Franken. Wenn diese Wohnung mit einem zinslosen Darlehen von Kanton und Gemeinde gefördert wird, reduziert dies die Mietkosten um immerhin 418 Franken pro Monat auf 1269 Franken. Bei einem Hypothekarzins von fünf Prozent würde die gleiche Wohnung netto 2383 Franken kosten; die Verbilligung durch zinslose Darlehen würde dann aber bereits 697 Franken pro Monat betragen. Unter Berücksichtigung der Subvention käme die Monatsmiete also auf 1687 Franken netto zu stehen. Oder anders gesagt: Im Fall eines starken Zinsanstiegs ist eine solche Neubauwohnung für Leute mit bescheidenem Einkommen eher tragbar als im freitragenden Wohnungsbau.

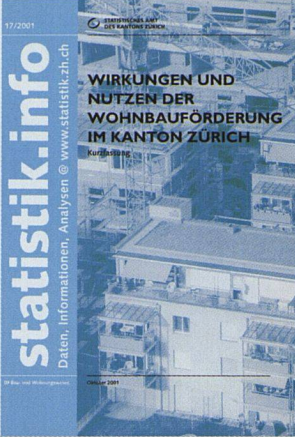
Im Sinne des Gesetzes müssen die Mieterinnen und Mieter der subventionierten Wohnungen allerdings Einkommens- und Vermögenslimiten erfüllen. So darf zum Beispiel ein Haushalt mit zwei oder mehr Personen ein steuerbares Einkommen von höchstens 53 000 Franken erzielen. Damit dieser Rahmen bei Einkommensverbesserungen nicht innert Kürze gesprengt wird, ist noch ein gewisser Spielraum vorgesehen: Vier Jahre nach Bezug darf das steuerbare Einkommen in diesem Fall auf bis 60 000 Franken steigen. Die Vermögenslimite liegt bei 200 000 Franken. Die zuständige kantonale Behörde oder auch die Gemeinde sind berechtigt, Kontrollen durchzuführen.

**NACHTEILE BEI MIETERWECHSEL.** Im Grunde genommen handelt es sich um eine objektbezogene Förderung, von der die Mieterinnen und Mieter indirekt profitieren. Die staatliche Förderung wird im Grundbuch vermerkt, und zugleich werden auch verschiedene Auflagen eingetragen (Grundsatz der Kostenmiete, bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung usw.). In der Praxis ist die objektorientierte Förderung aber mit Nachteilen verbunden, wenn es zu einem Wechsel der Mieterinnen und Mieter kommt. Um die Auflagen und Subventionsbestimmungen zu erfüllen, muss eine Genossenschaft die Wohnung wiederum an einen Haushalt vermieten, der sämtliche Auflagen hinsichtlich Belegung, Einkommen und Vermögen erfüllt. Wenn dies nicht gelingt, handelt es sich im Sinne des Gesetzes um eine Zweckentfremdung. Dies bedeutet, dass der auf diese Wohnung entfallende Darlehensteil zurückbezahlt werden muss.

Heute bietet der Kanton aber immerhin Hand zu einer gewissen Vereinfachung, indem ein so genannter Papiertausch möglich ist: Wenn also innerhalb der gleichen Überbauung eine Familie in einer Wohnung gleicher Grösse die Auflagen erfüllt, kann die staatliche Förderung auf dieses Objekt übertragen werden. Edith Leemann von der Fachstelle für Wohnbauförderung präzisiert: «Organisatorisch ist dies für uns kein grosses Problem, wir müssen lediglich eine Nummer im System tauschen. Voraussetzung ist aber, dass es sich bei dem Tausch tatsächlich um gleiche Wohnungen handelt.» Voraussetzung ist weiter, dass sich alle mit einer solchen Lösung einverstanden erklären – natürlich auch die Mietenden in der umzuteilenden Wohnung.

**LIMITEN (ZU) TIEF.** Dennoch beurteilt Peter Schmid, Präsident der Sektion Zürich des SVW und Präsident der ABZ, die im Gesetz festgeschriebenen Limiten als eng: «Teils ist es schon schwierig, die Limiten bei den Baukosten einzuhalten. Das gilt vor allem für Siedlun-





Die Studie «Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich» weist nach, dass sich die Verbilligung von Wohnungen auch für die öffentliche Hand lohnt. Die eingesparten Fürsorge- und Ergänzungsleistungen liegen höher als die Kosten der Wohnbauförderung (Download unter [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch)).

gen mit kleinen Wohnungen, aber auch für Überbauungen an Stadtlage – denn an diesen Standorten sind oft allein die Landpreise so hoch, dass die Kostenvorgaben nur schwer einzuhalten sind.» Ins Gewicht fallen zudem zusätzliche Kosten, etwa wenn eine Genossenschaft einen Neubau mit geringem Energieverbrauch erstellen will. Nach seiner Einschätzung sind auch die Einkommenslimiten tief angesetzt: Selbst bei effizienter und preisgünstiger Abwicklung von Neubauprojekten erreichen heute die Mieten von Neubawohnungen mit vier oder fünf Zimmern ein Niveau, das bei einem steuerbaren Einkommen von 53 000 nicht ohne weiteres tragbar ist. «Die Einhaltung der Belegungsvorschrif-

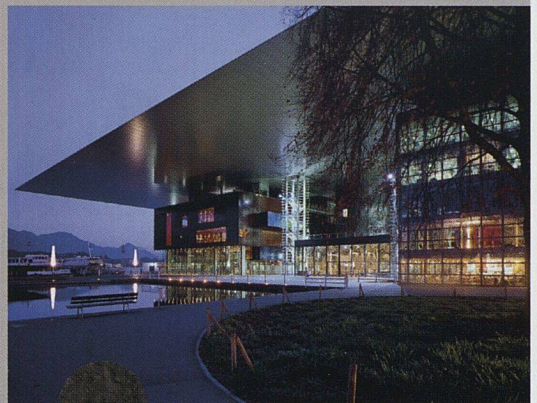
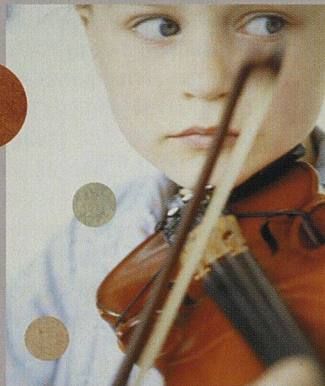
ten wird sich erst recht dann schwierig gestalten, wenn die Hypothekenzinsen steigen», erklärt Peter Schmid. Weiter macht er auf den beträchtlichen administrativen Aufwand für die Genossenschaften aufmerksam: «Für manche Baugenossenschaften sind die zusätzlichen Umtriebe ein Hinderungsgrund, diese Leistungen in Anspruch zu nehmen.» Trotz dieser Einschränkung vertritt er die Auffassung, dass dieses System aufrechterhalten werden sollte: «Grundsätzlich ist es wichtig, dass das Instrument der Wohnbauförderung weiter zur Verfügung steht und es im Fall einer Notlage auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden kann.»

**BALD WIEDER GROSSE BEDEUTUNG?** Schliesslich ist es nicht von der Hand zu weisen, dass ein überraschend starker Anstieg der Hypothekenzinsen in den nächsten Jahren viele Mieterhaushalte in Bedrängnis bringen könnte. Wenn eine Neubauwohnung nicht mehr wie jetzt 1600 oder 1800 Franken kostet, sondern um 20 oder 40 Prozent aufschlägt, wird mit Sicherheit der Ruf nach öffentlicher Wohnbauförderung wieder laut werden. Peter Schmid kommt in seiner Analyse zum Schluss, dass die staatliche Wohnbauförderung zudem im Zusammenhang mit Ersatzneubauten einiges für sich hat. Viele Genossenschaften stehen nämlich angesichts des Durchschnittsalters ihrer Siedlungen vor dem Dilemma, dass sie einerseits ihre Siedlungen zu modernisieren oder durch Neubauten zu verjüngen suchen, andererseits soll der oftmals preisgünstige Wohnraum in Altbauten nicht verloren gehen. Peter Schmid: «Wenn bei Neubauprojekten oder bei Ersatzneubauten ein Teil der Wohnungen dank Subventionen verbilligt wird, geht unter dem Strich kein oder weniger preisgünstiger Wohnraum verloren und bisherigen Bewohnern mit wenig Einkommen kann wieder eine sehr preisgünstige Wohnung angeboten werden.»

Anzeige

# MARMOLEUM® global 2 die neue Farb-Sinfonie

Die spektakuläre Farbpalette der neuen Linoleum Kollektion MARMOLEUM global 2 lädt zur kreativen Raumgestaltung ein. Kraftvolle Farben und starkes Design für einmalige Akzente.



Referenzobjekt KKL Luzern

Forbo-Giubiasco SA  
Via Industrie 16  
CH-6512 Giubiasco  
Tel. +41 91 850 01 11  
Fax +41 91 850 01 41  
info@forbo-linoleum.ch  
www.forbo.ch

forbo-giubiasco  
1005  
ANNI  
JAHRE  
ANS  
YEARS

forbo