

Aus der Traum vom Eigenheim?

Autor(en): **Seiler, Barbara**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **5 (1992)**

Heft [1]: **Wohnland Schweiz : Programmheft zur Wohnwoche des Schweizer Radios DRS vom 15.-22- März 1992**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119595>

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.

Aus der Traum vom

«Kauf statt mieten» – mit diesem Slogan werben Inserate für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. «Eigentumsförderung» heisst auch das Stichwort, wenn es um die Misere auf dem Wohnungsmarkt geht, doch wer kann sich das heute noch leisten?

VON BARBARA SEILER

Seien wir bescheiden – unser Traumhaus muss ja kein Palast sein. Ein Haus mit vier bis fünf Zimmern ist nicht riesig, doch für zwei Kinder und zwei Erwachsene reicht es aus. Anständig soll es sein, aber ohne Luxus: ein Haus, das den Vorschriften des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) des Bundes entspricht. Ein solches Haus ist zum Beispiel bei der Firma Furter zu haben. Es hat 4 bis 5 Zimmer, eine Bruttogeschossfläche von 150 m² und kostet 350 000 Franken. Alles, was wir dazu noch brauchen, ist

- etwas Eigenkapital (Erspartes oder Ererbtes, mindestens 10 % der gesamten Kosten),
- Hypotheken,
- und vor allem:
- Bauland.

Und hier liegt der Hase im Pfeffer:

Der Landbedarf wird bestimmt von der Aus-

nützungsziffer. Bei einer Ausnutzung von 50 % – das ist in der Einfamilienhauszone viel – und unseren 150 m² Bruttogeschossfläche muss das Grundstück mindestens 300 m² haben. Der Bedarf an Eigenkapital und die späteren Zinskosten hängen weitgehend davon ab, wie teuer uns die 300 Quadratmeter zu stehen kommen. Das ist von Region zu Region verschieden. Ein paar Angebote aus Tageszeitungen des 6. November letzten Jahres für Bauland in der Einfamilienhauszone:

Ort/Kanton	Preis (Fr. pro m ²)
Aadorf TG	400
Kesswil TG	575
Frauenfeld TG	750
Bachenbülach ZH	850
Niederglatt ZH	1150
Zumikon ZH	1350
Lostorf SO	460
Oberer Zürichsee SG	300
Nähe Basel BL	800
Innerschweiz (nicht näher bezeichnet)	750
Durchschnitt	738.50

Bodenpreise von 200 Fr./m² waren höchstens in eher isolierten, ländlichen Regionen zu finden, in den Kantonen Glarus oder Appenzell-Innerrhoden zum Beispiel. Im Umkreis von

regionalen Zentren – Appenzell selber gilt schon als solches – war 500 Franken ein üblicher Preis; im Einzugsgebiet der grösseren Städte musste mit 800 Franken gerechnet werden, und 1100 Fr./m² waren in der Umgebung von Zürich nicht selten.

Das nötige Geld

Tabelle 1 zeigt, wie sich diese Bodenpreise auf die Anlagekosten, auf den Bedarf an Eigenkapital und auf die spätere finanzielle Belastung auswirken.

Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus den Landkosten und den Baukosten. Im günstigsten Fall macht das Land 14,6 % der Anlagekosten aus, bezahlen wir 1100 Fr./m², kostet uns das Grundstück fast soviel wie das Haus allein. In der Nähe von Zürich müssten wir für das gleiche Haus rund 270 000 Franken mehr aufwenden als in abgelegenen Gebieten. Je höher die Anlagekosten, desto mehr Eigenkapital brauchen wir: Im günstigsten Fall reichen 41 000 Franken, in der Nähe von Zürich bräuhete es 66 % mehr: mindestens 68 000 Franken.

Die Eigentümerlasten

Mit dem Geld für die Anlagekosten allein ist es nicht getan. Ein Haus braucht Unterhalt, und die Bank will für das geliehene Geld Zins; auch das muss man sich leisten können. Die jährlichen Folgekosten setzen sich zusammen aus:

- den Hypothekarzinsen: Die erste Hypothek (8 % Zins) deckt 65 % der Anlagekosten; die zweite Hypothek (8 1/4 % Zins) deckt 25 % der Anlagekosten;
- den Zinsen für das Eigenkapital: Liegenschaftsverwaltungen rechnen dafür mit dem Zinssatz der ersten Hypothek (Bruttokosten), als Private können wir auf die Verzinsung des Eigenkapitals verzichten (Nettokosten);
- einer Quote in der Höhe von 2 % der Anlagekosten. Mit dem Geld wird der Unterhalt bestritten und die Hypotheken abbezahlt.

Zusammen gibt das jährliche Ausgaben von brutto rund 10,06 % und netto 9,26 % der Anlagekosten.

Die Nettokosten pro Monat betragen je nach Landpreis:

- 3165 Franken bei 200 Fr./m²
- 3859 Franken bei 500 Fr./m²

Tabelle 1: «Furterhäuschen» mit verschiedenen Landpreisen

Bodenpreis (Fr./m ²)		200	500	800	1100
Kosten:	Gebäude	350 000	350 000	350 000	350 000
	Land	60 000	150 000	240 000	330 000
	Anlagekosten (AK)	410 000	500 000	590 000	680 000
	Eigenkapitalbedarf (10% AK)	41 000	50 000	59 000	68 000
	Anteil der Landkosten (%)	14,6%	30%	40,7%	48,5%
Finanzielle Belastung:	1. Hypothek (65% AK zu 8%)	21 320	26 000	30 680	35 360
	2. Hypothek (25% AK zu 8,25%)	8 456	10 313	12 169	14 025
	Eigenkapital, 10% zu 8%	3 280	4 000	4 720	5 440
	Quote (2% AK)	8 200	10 000	11 800	13 600
Brutto (10,06 % AK):	Fr./Jahr	41 256	50 313	59 369	68 425
	Fr./Monat	3 438	3 859	4 947	5 702
	minus Eigenkapitalzins:	- 3 280	- 4 000	- 4 720	- 5 440
Netto* (9,26% AK):	Fr./Jahr	37 976	4 6313	54 649	62 985
	Fr./Monat	3 165	3 859	4 554	5 249
	notwendiges Bruttoeinkommen**:				
Fr./Jahr	113 929	138 983	163 946	188 955	
Fr./Monat	8 764	10 688	12 611	14 535	

* ohne Verzinsung des Eigenkapitals

** Nettobelastung mal drei ergibt das notwendige Bruttoeinkommen

Eigenheim?

- 4554 Franken bei 800 Fr./m²
- 5249 Franken bei 1100 Fr./m²

Im letzten Fall kostet uns das gleiche Haus monatlich rund 2084 Franken oder 66 % mehr als im ersten.

Wer kann das bezahlen?

1990 verdienten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der Schweiz durchschnittlich netto, d.h. nach Abzug von AHV- und Pensionskassenbeiträge, 4279 Fr./Monat. Das sind brutto etwa 4700 Fr./Monat oder 61 100 Franken pro Jahr (13 Monatslöhne). Bei einem solchen Einkommen liegt selbst die günstigste Variante nicht mehr drin, denn nach einer Faustregel sollten die Nettokosten nicht mehr als ein Drittel des jährlichen Bruttoeinkommens beanspruchen.

Nettokosten mal drei – das ergibt im günstigsten Fall einen notwendigen Bruttolohn von rund 8764 Fr./Monat. Einkommen in dieser Höhe versteuern schätzungsweise acht Prozent der Steuerpflichtigen in der Schweiz. Die finanzielle Belastung bei 500 Fr./m² könnten sich noch fünf Prozent der Bevölkerung leisten (Bruttoeinkommen: 10 688 Fr./Monat), und die teuerste Variante wäre noch für knapp zwei Prozent der Steuerpflichtigen erschwinglich (Bruttoeinkommen: 14 535 Fr./Monat).

Der Traum von den eigenen vier Wänden liesse sich auch mit einer Eigentumswohnung verwirklichen – theoretisch, denn auch dort sieht es nicht viel besser aus, die Kosten bewegen sich in ähnlichen Grössenordnungen.

Die Zahlen zeigen es: Wohneigentum kann sich heute nur leisten, wer einen grossen Teil der Kosten aus dem eigenen Sack berappen kann – sei es aus einer Erbschaft oder aus Erspartem – und auf die Zinsen für das Eigenkapital nicht angewiesen ist oder wer selber Land besitzt.

Für alle anderen heisst das realistische Fazit: Aus der Traum vom Eigenheim.

Hoffnung durch staatliche Wohnbauförderung?

Dass sich heute nur noch wenige Wohneigentum leisten können, hat auch der Bund gemerkt. Er betreibt darum neben der Wohnbau- auch Eigentumsförderung. Geregelt ist sie im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Es sieht Förderungsarten vor:

1. mit den Vorschüssen der Grundverbilligung
2. mit den Beiträgen der Zusatzverbilligungen.

Was bringt das WEG in unseren vier Fällen? Bei dreien fällt die Antwort kurz aus: Nichts. Denn nach WEG darf das Land nicht mehr als 25 % der Gesamtkosten ausmachen.

Die zulässigen Landkosten ergeben sich aus den Baukosten, geteilt durch drei. In unserem Fall (Baukosten von 350 000 Franken) sind das rund 117 000 Franken. Bei einem Landbedarf von 300 m² dürfen wir also höchstens 390 Franken pro m² bezahlen. Die gesamten Anlagekosten betragen dann 467 000 Franken. Was das WEG in diesem Fall und unter welchen Bedingungen bringt, zeigt Tabelle 2.

Grundverbilligung

Bei der Grundverbilligung (GV) wird die Belastung durch das Wohneigentum mit Vorschüssen von 10,06 % auf anfänglich 5,6 % der Anlagekosten gesenkt (in unserem Fall 2179 Fr./Monat). Sie steht im Prinzip allen zu, wenn das Haus die baulichen und finanziellen Auflagen des WEG erfüllt. Einzige Einschränkung: Die Nettokosten dürfen ohne Vergünstigung nicht weniger als ein Fünftel und nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens beanspruchen. Das Einkommen muss also in unserem Fall

zwischen rund 67 000 und 216 000 Franken jährlich liegen – das trifft immerhin etwa auf 30 % der Steuerpflichtigen zu. Das WEG scheint also einiges zu bringen. Aber Achtung: Die Grundverbilligung ist keine Subvention, die Vorschüsse müssen mit Zins und Zinseszins zurückbezahlt werden. Die jährlichen Kosten steigen deshalb nach einem festen Finanzierungsplan an, in der Regel um 7 % alle zwei Jahre. In unserem Fall entwickeln sich die Bruttokosten wie folgt:

Anlagekosten (AK):	467 000	
Belastung in Franken	Jahr	Monat
ohne GV (10,06% der AK):	46 980	3 915
mit Grundverbilligung:		
Anfang (5,6% der AK)	26 152	2 179
Nach 2 Jahren (+7%)	27 983	2 332
4 Jahren	29 941	2 495
6 Jahren	32 037	2 670
...		
16 Jahren	44 934	3 744
18 Jahren	48 079	4 007
20 Jahren	51 445	4 287
22 Jahren	55 046	4 587
...		

Tabelle 2: «Furterhäuschen» auf dem Land zu 390 Fr./m² für zwei Erwachsene und zwei Kinder: Was bringt das WEG unter welchen Bedingungen?

	mit GV	mit GV und ZV I	mit GV und ZV II	freier Markt
persönliche Bedingungen	keine	keine	behindert oder betagt	keine
Finanzielle Bedingungen:				
Mindesteinkommen brutto* pro Jahr:	67 248	58 842	50 436	129 732
Mindesteinkommen brutto* pro Monat:	5 173	4 526	3 880	9 979
Höchsteinkommen brutto pro Jahr:	215 943	61 000**	61 000	—
Höchsteinkommen brutto pro Monat:	16 611	4 692	4 692	—
Vermögen unter:	261 800	149 600	—***	—
Kosten brutto:				
Anlagekosten (AK):	467 000	467 000	467 000	467 000
Belastung:				
in % der AK:	5,6%	5,0%	4,4%	10,06%
in Fr./Jahr:	26 152	23 350	20 548	46 980
in Fr./Monat:	2 179	1 946	1 712	3 915
Kosten netto:****				
Minus Zins auf 10 % Eigenkapital	- 3 736	- 3 736	- 3 736	- 3 736
Nettobelastung:				
pro Jahr	22 416	19 614	16 812	43 244
pro Monat	1 868	1 635	1 401	3 603

* Nettobelastung mal drei

** geschätzt auf der Basis eines steuerbaren Einkommens von 46 200 Franken/Jahr

*** 1/20 des Vermögens, das die Grenze von ZV I übersteigt, gilt als Einkommen

**** Belastung ohne Verzinsung des Eigenkapitals (8% auf 10% der Anlagekosten)

Das Haus können wir uns also nur leisten, wenn auch unser Lohn regelmässig steigt. Wird beispielsweise der Teuerungsausgleich in Frage gestellt oder geht das Einkommen aus anderen Gründen zurück (Arbeitslosigkeit, Krankheit), kann es trotz Bundeshilfe finanziell eng werden. Bei den heutigen Zinsen dauert es gegen 30 Jahre, bis die Vorschüsse zurückbezahlt sind.

Zusatzverbilligungen

Bei den Zusatzverbilligungen gibt es zwei Stufen: – die Zusatzverbilligung I (ZV I) für Leute mit höchstens mittlerem Einkommen, – die Zusatzverbilligung II (ZV II) für Behinderte oder Betagte.

Im Gegensatz zur Grundverbilligung werden die Zusatzverbilligungen à fonds perdu ausbezahlt, sie sind also echte Subventionen.

1. Die Zusatzverbilligung I (ZV I): Sie besteht aus fixen Beiträgen an die Wohnkosten in der Höhe von 0,6 % der Anlagekosten (in unserem Fall sind das rund 2800 Fr./Jahr), ausbezahlt während zehn Jahren. Zusammen mit der GV gibt das eine Anfangsbelastung von 5% der Anlagekosten (im Beispiel: 1946 Fr./Monat).

Für die ZV I gibt es ausser den Bestimmungen über die finanziellen Verhältnisse keine weiteren Auflagen, sie kann also auch von Alleinstehenden oder Wohngemeinschaften beansprucht werden. Massgebend ist das Haushaltseinkommen und -vermögen. Es darf nach den Bestimmungen von 1990 bei der direkten Bundessteuer 42 000 Fr./Jahr nicht übersteigen (dazu 2100 Franken für jedes Kind). Für unseren Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kinder gibt das ein steuerbares Einkommen von höchstens 46 200 Franken (brutto etwa 61 000 Franken).

Untere Einkommensgrenze

Bei 61 000 Franken lag 1990 das schweizerische Durchschnittseinkommen. Das heisst nun aber nicht, dass die Hälfte der Bevölkerung ZV I beanspruchen kann, denn es braucht auch ein bestimmtes Mindesteinkommen: Die Kosten dürfen nach der Verbilligung 33 % des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Das sind in unserem Fall 58 766 Franken pro Jahr. In den Genuss der ZV I käme also nur, wer zwischen 58 766 und 61 000 Franken pro Jahr verdient. Eine Bedingung, die zahlenmässig wohl

nur wenig Leute erfüllen. Je höher die Anlagekosten, desto enger diese Spanne.

Das Maximaleinkommen setzt auch den möglichen Anlagekosten eine Grenze: Die Nettokosten dürfen 20 300 Fr./Jahr nicht übersteigen (ein Drittel des Höchsteinkommens). Diese Grenze ist bei Anlagekosten von 484 000 Franken erreicht. Liegen sie darüber, ist es mit der ZV I vorbei.

Wohnraum für Behinderte und Betagte

2. Die Zusatzverbilligung II (ZV II): Sie besteht aus Zuschüssen in der Höhe von 1,2 % der Anlagekosten (in unserem Fall rund 5600 Fr./Jahr) und wird während 25 Jahren ausbezahlt. ZV II und GV ergeben zusammen eine Anfangsbelastung von 4,4 % der Anlagekosten (im Beispiel: 1712 Fr./Monat). Für das Einkommen gelten die gleichen Bestimmungen wie bei der ZV I. Dank der höheren Verbilligung darf das Mindesteinkommen aber deutlich tiefer liegen (in unserem Beispiel bei rund 50'000 Franken). Mit der ZV II liegen Anlagekosten von maximal 565 000 Franken drin.

Zusatzverbilligungen ohne Grundverbilligung?

Im Beispiel sind die Zusatzverbilligungen mit der Grundverbilligung kombiniert. Da die Vorschüsse der Grundverbilligung auf jeden Fall

zurückerstattet werden müssen, stiegen die Wohnkosten auch im Fall der ZV I und II alle zwei Jahre an. 1946 bzw. 1712 Fr./Monat bezahlen wir also nur am Anfang. Vermeiden liesse sich das nur, wenn wir auf die GV verzichten könnten. Das ist theoretisch möglich. Damit wir die zulässigen Kosten von 20 300 Fr./Jahr nicht überschreiten, dürften die Anlagekosten jedoch ca. 235 000 (ZV I) bzw. 252 000 Franken (ZV II) nicht übersteigen: Preise aus dem Märchenland.

Das WEG sieht noch eine weitere Möglichkeit vor: die erhöhte Zusatzverbilligung (ZV+). Damit könnte der Kreis der Leute, die sich Wohneigentum leisten können, noch einmal erweitert werden. Die ZV+ hängt aber davon ab, ob der Kanton oder die Gemeinde einen vergleichbaren Beitrag an die Wohnkosten leistet. Wie sieht es da in den einzelnen Kantonen aus?

Kantonale Wohneigentumsförderung

Anschlussgesetze ans WEG hatten im letzten Herbst zwölf Kantone: Zürich, Luzern, Fribourg, Baselland, Basel-Stadt, Tessin, Waadt, Wallis, Neuenburg, Genf und Jura (in Basel-Stadt fehlte noch die Verordnung zum Gesetz, sie sollte bis Mitte 1992 in Kraft treten). In weiteren Kantonen waren Gesetze in Vorbereitung oder Vorstösse dazu in den Parlamenten hän-

Tabelle 3: Beispiel Kanton Zürich: «Furterhäuschen» für zwei Erwachsene und zwei Kinder; 467 000 Franken Anlagekosten

Kategorien:	Familienwohnung I	Familienwg. II übrige	
Art der Förderung:	Darlehen 40% der Anlagekosten zu 0% Zins	Darlehen 40% der AK zu 2% Zins	Zuschüsse an Zinskosten 1,8% der AK
Bedingungen:			
Reinvermögen unter:	130 000	200 000	200 000
Reineinkommen unter:	55 000	68 000	70 000
Zuschlag für zwei Kinder:	+12 000	+12 000	+12 000
Total:	68 000	80 000	102 000
Max. Bruttoeinkommen/Jahr (geschätzt)	76 000	91 000	136 000
Max. Bruttoeinkommen/ Monat:	5 800	7 000	7 800
Wohnkosten netto:			
1. + 2. Hypothek zu 8% auf 50% AK :	18 680	50% AK : 18 680	90% AK: 33 624
Zins Darlehen Kanton und Gemeinde:	—	3 736	—
Quote (2% der AK)	9 340	9 340	9 340
abzüglich Beiträge:	—	—	- 8 406
abzüglich ZV+ (1,2% der AK)	- 5 604	- 5 604	- 5 604
Total pro Jahr:	22 416	26 147	28 954
Total pro Monat:	1 868	2 179	2 413
Belastung des max. Reineinkommens:	33,5%	32,7%	28,4%

gig, so zum Beispiel in Zug, St. Gallen und Bern. Die Mehrheit der kantonalen Gesetze sieht aber nur die Förderung des Mietwohnungsbaus vor. Unterstützung über das WEG hinaus war für unser Beispiel nur in den Kantonen Zürich und Baselland vorgesehen.

Baselland: Wer hat, dem wird gegeben

Baselland versteht seine Wohneigentumsförderung als Ergänzung zu der des Bundes. Haus und Eigentümer müssen also mindestens die Voraussetzungen des WEG für die Grundverbilligung erfüllen. Hilft der Bund, dann verbilligt der Kanton die Wohnkosten zusätzlich mit nicht rückzahlbaren Beiträgen auf ein zumutbares Mass und zwar so lange wie nötig. Was als zumutbar gilt, ist abhängig von der Anzahl Kinder und vom Nettoeinkommen. Bei einem Haushalt mit zwei Kindern ist die zumutbare Belastung wie folgt festgelegt:

Nettoeinkommen	%	Fr./Monat
45 000	22%	825
47 500	23%	910
50 000	24%	1 000
55 000	25%	1 146
60 000	26%	1 300
65 000	27%	1 462

Angewendet auf den Fall der Grundverbilligung in unserem Beispiel (Tabelle 2), sieht das dann so aus:

	Jahr	Monat
Mindesteinkommen (in Fr.):	67 248	5 173
Nettoeinkommen:	59 000	4 538
Nettobelastung		
mit GV:	22 387	1 866
zumutbare Belastung (26 %):	15 340	1 278
Differenz (Beitrag Baselland):	7 047	588

Im Fall der Zusatzverbilligungen belasten die Nettokosten das zulässige Höchsteinkommen mit rund 36 % (ZV I) bzw. 30,7 % (ZV II). 25 % wären nach den Bestimmungen des Kantons Baselland zumutbar. Tragbare Wohnkosten sind also auch hier nur mit kantonaler Unterstützung zu erreichen.

Fazit des basellandschaftlichen Modells: Es erweitert den Kreis der Anwärter und Anwärterinnen auf Wohneigentumsförderung nicht über das WEG hinaus, macht aber Eigentum für diejenigen erschwinglicher, für die es trotz

Bundeshilfe schlecht tragbar wäre. Pferdefuss des Modells: Die Beiträge des Kantons sind ihrerseits davon abhängig, ob die Gemeinde einen Drittel der Kosten übernimmt. Ob diese tatsächlich Geld dafür zur Verfügung stellen, wird sich erst noch erweisen müssen.

Zürich auf eigenen Wegen

Im Gegensatz zum Kanton Baselland gibt es in Zürich kantonale Eigentumsförderung unabhängig vom WEG und, anders als der Bund, leistet der Kanton Zürich nicht nur Zuschüsse an die Zinskosten, sondern gewährt selber zinslose oder zinsgünstige Darlehen. Bund und Kanton koordinieren ihre Beiträge: Wer vom Kanton Geld will, muss auf die Grundverbilligung verzichten und umgekehrt.

Gefördert wird Wohnraum für Familien, Behinderte oder Betagte. Als Familie gilt ein Haushalt bestehend aus mindestens einer erwachsenen Person und einem noch nicht volljährigen oder in Ausbildung stehenden Kind. Die Zürcher Eigentumsförderung unterscheidet drei Kategorien:

- Familienwohnungen I (FW I)
- Familienwohnungen II (FW II)
- Wohnungen mit Zuschüssen an die Zinskosten.

Bei den Wohnungen für Behinderte oder Betagte ist es analog. Wie sich die Zürcher Eigentumsförderung auf unser Beispiel auswirkt, zeigt Tabelle 3.

Familienwohnungen I und II

Familienwohnungen werden mit Darlehen für höchstens 40 % der Anlagekosten gefördert.

- Die Familienwohnungen I sind für Leute mit kleinem Einkommen und Vermögen (Reineinkommen gemäss Steuererklärung unter 55 000 Fr./Jahr zuzüglich 6000 Franken pro Kind, Reinvermögen unter 130 000 Franken). Die Darlehen sind in diesem Falle zinslos.
- Die Familienwohnungen II sind für Leute mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen (68 000 Fr./Jahr plus 6000 Franken pro Kind, Vermögen unter 200 000 Franken). Hier muss das Darlehen mit zwei Prozent verzinst werden. Die Darlehen werden für die Dauer von 25 Jahren gewährt, erst vom zehnten Jahr an muss mit der Rückzahlung begonnen werden. Das bedeutet,

dass die Wohnkosten während zehn Jahren etwa gleich bleiben.

Zinskostenzuschüsse

Echte Subventionen in Form von nicht rückzahlbaren Beiträgen an die Zinskosten gibt es im Kanton Zürich bis zu einem Reineinkommen von 90 000 Fr./Jahr (ca. 7000 Fr./Monat). Sie betragen 1,8 % der Anlagekosten in den ersten vier Jahren und 0,9 % im fünften bis achten Jahr.

In allen drei Fällen gilt: Übersteigen die Wohnkosten nach der kantonalen Verbilligung 25 % des Reineinkommens, bezahlt der Bund während längstens elf Jahren einen zusätzlichen Beitrag à fonds perdu (ZV+) von 1,2 % der Anlagekosten.

Die Kosten, die in unserem Beispiel mit dem Zürcher Modell entstehen, und die Belastung des maximal zulässigen Reineinkommens:

	Kosten (Fr./Monat)	Belastung
FW I:	1868 Fr./Monat	33,5%
FW II:	2179 Fr./Monat	37,4%
übrige:	2413 Fr./Monat	28,4%

Anders als im WEG gibt es im Zürcher Gesetz keine Vorschriften über ein Mindesteinkommen. Wer Subventionen will, muss ein Budget vorlegen, entschieden wird beim kantonalen Amt für Wohnbauförderung.

Nur wenn die Gemeinde auch mitmacht

Der Kanton Zürich scheint in der Eigentumsförderung weiter zu gehen als andere Kantone, doch liegt auch hier der Hacken in der Bestimmung, dass der Kanton seine Beiträge von einer «gleichwertigen Leistung der Gemeinde» abhängig macht. Und diejenigen Gemeinden, die überhaupt etwas tun, konzentrieren ihre Mittel auf den Mietwohnungsbau. Das heisst, dass Wohneigentum faktisch auch im Kanton Zürich für den grössten Teil der Bevölkerung unerschwinglich bleibt.

Aus der Traum vom Eigenheim?