

# Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums im Kanton Zürich

Autor(en): **Caduff, Christian**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105675>

## **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.

## Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums im Kanton Zürich

Der heutige Wohnungsmarkt ist so angespannt wie seit Jahren nicht mehr. Mit dem vorgeschlagenen Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums kann der Kanton Zürich, zusammen mit den Gemeinden, Wohnungen für Familien, für Personen im Alter von über 60 Jahren und für Behinderte fördern.

Die staatliche Förderung ist auf den Bau, die Sanierung und den Erwerb von preisgünstigen Wohnungen für Personen mit höchstens mittleren Einkommen und Vermögen begrenzt. Der Bau und die Sanierung von Wohnungen wird durch niederzinsliche oder unverzinsliche Darlehen ermöglicht. Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum soll durch jährliche Beiträge zur Senkung der Anfangslasten gefördert werden. Zusätzlich kann der Kanton Bürgschaften gegenüber Banken oder institutionellen Anlegern übernehmen, sofern diese dadurch zinsvergünstigte Darlehen gewähren. Für die Finanzierung der Darlehen und Beiträge kann der Kantonsrat alle drei Jahre Rahmenkredite von 42 bzw. 6 Millionen Franken bewilligen.

Das neue Gesetz soll dem Kanton Zürich eine zukunftsorientierte Wohnbauförderung ermöglichen und einen Beitrag zur Verbesserung der gegenwärtigen Wohnungssituation leisten.

### Die bisherige Wohnbau- und Eigentumsförderung

Die heutige Wohnbauförderung des Kantons stützt sich auf drei Gesetze aus den Jahren 1942, 1958 und 1967 sowie auf verschiedene Verordnungen. Aufgrund dieser Erlasse fördert der Staat den Bau und den Erwerb von preisgünstigen Wohnungen sowie die Sanierung von Wohnungen im Berggebiet. Die staatliche Hilfe kommt minderbemittelten Betagten und Invaliden sowie Familien mit kleinen bis mittleren Einkommen zugute. Bis 1960 erfolgte die staatliche Hilfe durch folgende Massnahmen:

- Gewährung von amortisierbaren, niederzinslichen oder unverzinslichen Darlehen;
- Ausrichtung von einmaligen, nicht rückzahlbaren Beiträgen;
- Ausrichtung von jährlichen Kapitalzinszuschüssen für höchstens 20 Jahre;
- Übernahme von Verlustgarantien und Bürgschaftsverpflichtungen für Darlehen des Bundes.

Seither werden ausschliesslich nieder- oder unverzinsliche, jedoch amortisierbare Darlehen zugesichert. Diese Beitragsform gewährleistet auch in Zeiten der Knappheit auf dem Kapitalmarkt die Finanzierung

und den Bau von preisgünstigen Miet- und Eigentumsobjekten.

Heute fördert der Kanton folgende Wohnungskategorien:

- Sozialer Wohnungsbau;
- Allgemeiner Wohnungsbau;
- Alterswohnungsbau;
- Invalidenwohnungsbau;
- Sanierung von Wohnungen in Berggebieten.

### Bundeshilfe

Die Bundeshilfe im Bereich der Wohnbau- und Eigentumsförderung stützt sich auf das am 1. Januar 1975 in Kraft getretene Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG). Auf der Basis dieses Gesetzes kann der Bund sowohl den Bau von Mietwohnungen als auch den Erwerb von Haus- und Wohneigentum fördern. Die Massnahmen des Bundes lassen sich mit denjenigen des Kantons ohne weiteres verbinden.

### Bisherige Leistungen des Kantons

In der Zeit von 1940 bis 31. Dezember 1988 sind im Kanton Zürich für insgesamt 43 926 Wohnungen (davon 5734 Einfamilienhäuser) von den drei Beitragsebenen Bund, Kanton und Gemeinden Finanzhilfen (Darlehen, Kapitalzinszuschüsse, Barbeiträge) zugesichert worden. In den letzten zehn Jahren gewährte der Kanton für 988 Wohnungen zinslose oder zinsgünstige Darlehen im Gesamtbetrag von rund 34 Millionen Franken.

Für rund die Hälfte der subventionierten Wohnungen werden die maximal zulässigen Mietzinse von der Volkswirtschaftsdirektion festgelegt. Für die andere Hälfte der Wohnungen sind die Staatshilfen bereits zurückbezahlt und die dazugehörigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

### Wohnbauförderung im Kanton Zürich:

*Die Genossenschaft Alterssiedlung «Sonental» hat in Uster 42 Mietwohnungen für Personen im Alter von über 60 Jahren und 2 Mietwohnungen für Familien erstellt. Davon wurden 26 Wohnungen von Bund, Kanton und der Stadt Uster unterstützt.*



kungen gelöscht worden. Es darf aber davon ausgegangen werden, dass auch die meisten dieser Wohnungen nach wie vor günstig vermietet werden. Dies gilt insbesondere für Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Gemeinden und ähnlichen Bauträgern.

### Gründe für ein neues Gesetz

Für den Erlass eines neuen Gesetzes sprechen unter anderem folgende Gründe:

– Der heutige Wohnungsmarkt ist so angespannt wie seit Jahren nicht mehr. Es herrscht ein unzureichendes Angebot an preiswerten Wohnungen, vor allem in den Städten und deren Agglomerationen. Insbesondere kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Betagte und Behinderte haben es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Wohnfläche pro Person in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen ist. Es ist eine stetige Zunahme der Einpersonenhaushalte zu verzeichnen, wozu auch die Überalterung der Zürcher Wohnbevölkerung beiträgt. Sodann nimmt die Zahl der Alleinerziehenden weiter zu.

– Die Bodenpreise sind in den letzten Jahren massiv gestiegen; das Baulandangebot ist begrenzt. Dadurch vergrösserten sich im Wohnungsbau die Gesamtanlagekosten (Grundstücks- und Erstellungskosten) überdurchschnittlich. Der preisgünstige Wohnungsbau muss darum verstärkt unterstützt werden, damit die Mietkosten in Neubauten auch für Bevölkerungskreise bis zu mittleren Einkommen und Vermögen tragbar bleiben.

– Die bestehende Form der kantonalen Eigentumsförderung ist bis anhin zu wenig zum Tragen gekommen.

– Die Sanierung von preisgünstigen Wohnungen soll generell unterstützt werden, da die bauliche Erneuerung von bestehendem Wohnraum volkswirtschaftlich und siedlungspolitisch bedeutsam ist. Zudem führen grosse Renovationen in der Regel zu erheblichen Mietzinserhöhungen.

– Die geltende Gesetzgebung über die Wohnbauförderung basiert auf drei Gesetzen und verschiedenen Verordnungen. Zahlreiche dieser Bestimmungen haben

heute keine Bedeutung mehr oder entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

## Ziele und Massnahmen des neuen Gesetzes

Mit dem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums soll der Staat den Bau, die Sanierung und den Erwerb von preisgünstigen Wohnungen fördern. Als Wohnungen gelten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Eigenheime. Es sollen Wohnungen für Familien, für Personen im Alter von über 60 Jahren und für Behinderte gefördert werden. Von der staatlichen Hilfe sollen Personen mit höchstens mittleren Einkommen und Vermögen profitieren können.

Die staatliche Förderung setzt voraus, dass der Empfänger einen angemessenen Teil der Investitionskosten selber trägt. Der Kanton gewährt sodann Darlehen und Beiträge nur, wenn die Gemeinde oder Dritte eine gleichwertige Leistung erbringen. Der Regierungsrat kann aber finanzschwache Gemeinden von der Leistungspflicht ganz oder teilweise befreien.

Es sind folgende Förderungsmassnahmen vorgesehen:

– Der Bau und die Sanierung von Wohnungen soll durch die Gewährung von niederverzinslichen oder unverzinslichen Darlehen unterstützt werden. Die staatliche Hilfe soll neu in allen Wohnungskategorien nicht nur den sozial Schwächsten, sondern ebenso Personen bis zu mittleren Einkommen und Vermögen zugute kommen. Es sollen verschiedene Wohnungstypen gefördert werden, um den Bedürfnissen von Einzelpersonen sowie von kleineren und grösseren Familien Rechnung tragen zu können. Mit einem vergrösserten Angebot an preisgünstigen Alterswohnungen sollen sodann Betagte vermehrt veranlasst werden, grosse Altwohnungen für Familien

freizugeben. Bei grösseren Überbauungen soll ein Mindestanteil an subventionierten Wohnungen für kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und für Personen im Alter von über 60 Jahren angestrebt werden.

Bei der Unterstützung von umfassenden Sanierungen soll erreicht werden, dass die Mietzinse nach der Renovation nicht höher sind als diejenigen von vergleichbaren neuen Wohnungen.

– Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (neu erbauten oder bestehenden Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern) soll neu durch jährliche Beiträge zur Senkung der Anfangslasten um höchstens 10 Prozent gefördert werden. Zusammen mit der von der Bauortgemeinde zu erbringenden gleichwertigen Leistung kann insgesamt eine Senkung um 20 Prozent erzielt werden. Dabei soll die Hilfe während vier Jahren voll und während weiteren vier Jahren in halbem Umfang gewährt werden. Zusätzlich zu dieser Starthilfe kann der Staat für von Banken gewährte zinsvergünstigte Darlehen Bürgschaften übernehmen, was eine weitere Senkung der Gesamtbelastung bewirkt.

Die Zweckbindung der staatlichen Mittel wird mit im Grundbuch anzumerkenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sichergestellt. Bei Mietwohnungen ist insbesondere die Benützung der Gebäude zu Wohnzwecken und zu niedrigen Mietzinsen durch Bewohner, welche die geforderten Voraussetzungen erfüllen, zu gewährleisten. Weiter ist auszuschliessen, dass Darlehens- wie Beitragsempfänger beim Verkauf der Wohnungen beziehungsweise des Wohneigentums einen Gewinn erzielen können. Zu diesem Zweck steht dem Staat und der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu. Mit der Rückzahlung der staatlichen Hilfe fallen die Eigentumsbeschränkungen dahin, das

Vorkaufsrecht allerdings für Darlehensempfänger frühestens nach 20 Jahren und für Beitragsempfänger frühestens nach 10 Jahren.

Die vorgeschlagenen Massnahmen für die Wohnbau- und Eigentumsförderung lassen sich mit denjenigen des Bundes verbinden.

Das neue Gesetz ermöglicht dem Kanton eine für neue Entwicklungen offene Wohnbauförderung. Der Regierungsrat wird durch Verordnung die Einzelheiten, insbesondere die Bedingungen für die Gewährung, den Umfang und die Rückzahlung der Darlehen und Beiträge, sowie den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen festlegen. Dabei wird den Anliegen einer sparsamen und rationalen Energieverwendung, den Erfordernissen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes sowie der Raumplanung, insbesondere einer haushälterischen Bodennutzung, Rechnung zu tragen sein. Auch im preisgünstigen Wohnungsbau soll qualitativ gut und umweltgerecht, aber nicht teuer und luxuriös gebaut bzw. saniert werden. Massstab soll das Wohlbefinden der Bewohner sein.

## Finanzielle Auswirkungen

Für die Förderung des Baus und der Sanierung von Wohnungen kann der Kantonsrat künftig alle drei Jahre einen Rahmenkredit von höchstens 42 Millionen Franken bewilligen. Heute beträgt die jährliche Kreditsumme 5 Millionen Franken.

Für die Eigentumsförderung ist ein Rahmenkredit von höchstens 6 Millionen Franken auf drei Jahre und für Bürgschaften ein Rahmenkredit von 180 Millionen Franken auf die Dauer von 15 Jahren vorgesehen.

Der Kantonsrat hat der Vorlage mit 136 zu 0 Stimmen zugestimmt.

*Christian Caduff, lic.iur., Arch. HTL, Chef des Amtes für Wohnbauförderung des Kantons Zürich*

# fenner

Fenner Elektronik AG  
Abteilung Computer  
Bühlstrasse 1  
8125 Zollikerberg

Telefon 01/39138 38  
Fax 01/39140 53

## Für die Verwaltung von Liegenschaften

... und Baugenossenschaften empfehlen wir unsere zeitsparende und vieles vereinfachende EDV-Gesamtlösung «Fenner Liegenschaften 2000» und «Fenner Baugenossenschaften 2000».

### EDV-komplett?

Ja, darüber möchten wir mehr erfahren!

Firma

Branche

zHv

Strasse

PLZ/Ort

Senden an Fenner Computer, Zollikerberg