Aktuell

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 9

PDF erstellt am: **13.09.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Viel Rauch wenig Feuer

Subventionen für Singles

Die Kantonalzürcher Wohnbauförderung soll nicht nur Familien und Rentner/innen, sondern auch Alleinstehenden zugute kommen. Mit diesem Ziel reichten die SP-Parlamentarierinnen Liliane Waldner und Regina Babst-Herzog im August eine Motion ein. Armut sei unter Alleinstehenden am meisten verbreitet, und stabile, gute Wohnverhältnisse wirkten dagegen präventiv, argumentierten die Motionärinnen, deren Begehren an die Regierung überwiesen wurde.

Finanzausgleich kippt Wohnbauförderung

Im Rahmen des Projektes «Neuer Finanzausgleich», das die Verhältnisse zwischen Kantonen und Bund neu regeln soll, ist die Wohnbau- und Eigentumsförderung zum Zankapfel zwischen verschiedenen Gremien geworden. Nachdem sich die zuständige Projektgruppe (unter dem Vorsitz von alt Regierungsrat Hermann Fehr, BE) klar für eine Beibehaltung der Bundesförderung ausgesprochen hatte, verknurrte das übergeordnete Leitorgan die Projektgruppe dazu, sich ausschliesslich um die Folgen einer Abschaffung auf Bundesebene zu kümmern.

Klar wurde dabei einzig, dass die Kantone die WEG-Verpflichtungen des Bundes (Bürgschaften usw.) nicht übernehmen wollen. Ob sie den gemeinnützigen Wohnungsbau in irgendeiner Form weiterhin fördern würden, bliebe ihnen freigestellt. Der geforderte «Mut zu ungleichen Verhältnissen zwischen den Kantonen» würde in diesem Fall viel Unmut unter den gemeinnützigen Wohnbauträger/innen hervorrufen.

Die Stadt Zürich will ihre 76 Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgern ändern, um daraus mehr Ertrag zu erwirtschaften. Das Parlament hatte im April 1996 die neuen Richtlinien erlassen, und die betroffenen Genossenschaften wurden im November orientiert. Die wichtigsten Punkte: Der Baurechtszins soll alle 5 Jahre um 50 Prozent der Teuerung angepasst werden, der Amortisationsfonds muss erst nach 10 Jahren eröffnet werden, und die Heimfall-Entschädigung wird neu geregelt. «Die Reaktionen waren damals heftig», sagte Rolf Sibler, Präsident der Zürcher SVW-Sektion, die ihre Mitglieder Ende letzten Monats zu einem Hearing einlud.

Inzwischen hatte nämlich die Sektion – mit Unterstützung des SVW – die Basis und die Folgen der Vertragsänderungen untersucht und sich auch mehrmals mit den zuständigen Leuten von der Stadtzürcher Liegenschaftenverwaltung zusammengesetzt. Gleichzeitig erstellte die SVW-Juristin Salome Zimmermann ein Rechtsgutachten, welches klären sollte, ob die von der Stadt gewünschten Änderungen zulässig sind, wie sie zu erfolgen haben und wie allfällige Differenzen zwischen den Vertragsparteien zu bereinigen wären. Ausserdem setzten sich die SVW-Vertreter mit den Steuerbehörden des Kantons zusammen, um auf dieser Ebene die Folgen der Änderungen abzuklären.

Wie Rolf Sibler an der Versammlung ausführte, gäbe es punkto Steuerbelastung nur in jenen Fällen Probleme, wo die Baurechtsverträge bereits mehr als 25 Jahre Laufzeit hinter sich haben. Denn dort haben die Baurechtsnehmer bereits mehr als 25 Prozent der Anlagekosten abgeschrieben (1 Prozent jährlich gemäss den bestehenden Verträgen), wogegen in den neuen Verträgen nur noch maximal 25 Prozent Amortisation vorgesehen sind. (Die Heimfall-Entschädigung wird von 40 auf 75 Prozent erhöht.)

Da jedoch auch die Stadt der Ansicht ist, dass diese alten Verträge nicht rückwirkend anzupassen seien, scheint das Problem vorderhand keines zu sein.

Dieser Befund scheint überhaupt für das ganze Geschäft zu gelten: Die Suppe wird heute wesentlich weniger heiss gegessen. Zwar wies Salome Zimmermann auf verschiedene juristisch anfechtbare Punkte hin, doch bekundeten sowohl Rolf Sibler wie auch Jürg Keller von der städtischen Liegenschaftenverwaltung den Willen, die Probleme einvernehmlich zu lösen. «Wir glauben, dass die Vor- und Nachteile ausgewogen sind», sagte Sibler. Keller wies darauf hin, dass die aktuellen Änderungen hinter den Forderungen des ihnen vorangehenden bürgerlichen Postulats bleiben. «Es wäre fatal, diesen politischen Kompromiss nun über Bord zu werfen. Wenn wir Streitereien ausbreiten, wäre das ein gefundenes Fressen für die Gegner des gemeinnützigen Wohnungsbaus», warnte Keller.

Wie geht es nun konkret weiter? Die Stadt schlägt vor, die Änderungen jeweils bei Fälligkeit einer Anpassung (nach bestehendem Vertrag mit 10-Jahres-Intervallen) vorzunehmen. Dem Anliegen, Verträge vorzeitig anzupassen, zeigte sich Keller eher verschlossen.

Zum Schluss der Veranstaltung, die in der aufgestockten Verwaltung der ABZ gastierte, formulierte Rolf Sibler folgendes Rezept:

1. Der Baurechtsnehmer nimmt ein Jahr vor der Anpassung Kontakt auf mit der städtischen Liegenschaftenverwaltung und lässt sich dort die Folgen der Änderungen darlegen.
2. Auf dieser Grundlage kann der Baurechtsnehmer mit der Stadt verhandeln.
3. Erst im Notfall soll der Baurechtsnehmer auch juristische Schritte gegen die Stadt prüfen. (mw)