

Geld zu vergeben! : in Zürich werden Fördermittel nicht voll ausgeschöpft

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247624>

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.



In Zürich werden Fördermittel nicht voll ausgeschöpft

Geld zu vergeben!

180 Millionen Franken stellt der Kanton Zürich für die Wohnbauförderung zur Verfügung. Doch ein beträchtlicher Teil dieser Gelder wird gar nicht genutzt. Dabei wäre gerade bei Ersatzneubauten oder umfassenden Sanierungen die Verbilligung gewisser Wohnungen sinnvoll.

Von **Jürg Zulliger**

Der Bund, die Kantone und die Gemeinden müssen sparen – in fast allen Bereichen der öffentlichen Verwaltungstätigkeit folgt eine Sparrunde der anderen. Da mutet es etwas paradox an, dass im Kanton Zürich die für die Wohnbauförderung verfügbaren Mittel nur zu rund zwei Dritteln ausgeschüttet werden können. Und dies just zu einem Zeitpunkt, wo die Immobilienpreise und Mieten neue Höchststände erreichen.

Verwunderlicher Rückgang

Das kantonale Gesetz über die Wohnbauförderung stellt 180 Millionen Franken zur Verfügung. Alle Voraussetzungen für eine effiziente Förderung wären also vorhanden: der politische Mehrheitswille, eine im Jahr 2009 angepasste Verordnung und eingespielte Abläufe für den Vollzug des Gesetzes. Behörden- und Interessenvertreter wundern sich gleichermassen, dass nur ein Teil

der Mittel tatsächlich bezogen wird. Richard Fiereder, Leiter Wohnbauförderung des Kantons Zürich, sagt dazu: «Bis Ende 2010 wurden vom gesamten Rahmenkredit rund 115 Millionen Franken ausgerichtet, das heisst effektiv investiert. Für weitere 17 Millionen lagen Zusicherungen beziehungsweise offene Auszahlungen vor.» Doch die restlichen 47 Millionen Franken verblieben unbeansprucht in der Kasse des Kantons.

Im Laufe der Jahre ist das Total der vom Kanton Zürich subventionierten Wohnungen tendenziell zurückgegangen: Während 2006 rund 6800 Wohnungen in den Genuss kantonalen Fördermittels kamen, waren es im letzten Jahr noch rund 4800.

Was letztlich den Ausschlag für diese Entwicklung gibt, kann Richard Fiereder nicht abschliessend beantworten. Doch er äussert Vermutungen. Zum einen spielen die tiefen Zinsen eine Rolle: «Die meisten Genossenschaften konnten sich in den letzten Jahren über Bankkredite oder Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger günstig refinanzieren», so der Vertreter des Kantons. Zum anderen ging die Zahl der subventionierten Wohnungen früherer Baujahre zurück – gemessen an den heutigen Kosten waren die ausstehenden Restbeträge an Fördermitteln oft zu gering, als dass sich eine Fortsetzung noch gelohnt hätte. Bei Sanierungen, umfassenden Erneuerungen oder bei Ersatzneubauten zahlen etliche Bauträger die Subventionsdarlehen zurück und erstellen die neuen Wohnungen dann im freitragenden Wohnungsbau.

Limiten angepasst

Oft ist zudem das Vorurteil zu hören, dass die mit den Subventionen verbundenen Auflagen nicht mehr zeitgemäss seien. «Aus unserer Sicht ist aber zum Beispiel der Einwand, die Einkommenslimiten seien zu tief angesetzt, falsch», argumentiert Richard Fiereder. Im Rahmen einer Revision der dazugehörigen Verordnung im Jahr 2009 änderte der Zürcher Regierungsrat die Rahmenbedingungen und passte die Limiten grosszügig der Teuerung und der allgemeinen Entwicklung an. «Dabei trugen wir nicht nur der Bauteuerung Rechnung», so Fiereder weiter, «sondern auch den verschiedenen Kostenfaktoren, die mit Bauvorschriften, höherem Flächenverbrauch und allgemein höheren Anforderungen an eine Wohnung zu tun haben.» Gemäss dem jetzigen Punktesystem sind zum Beispiel die höchstzulässigen Erstellungskosten für eine 4,5-Zimmer-Wohnung auf rund 503 000 Franken zu veranschlagen (siehe Tabelle S. 14). Die Revision der Verordnung brachte insgesamt eine Erhöhung der Kostenlimiten von über 18 Prozent.

Ausserdem revidierte der Kanton die Einkommenslimiten: Nach den neuen Richtlinien gilt zum Beispiel für einen Haushalt mit zwei Personen und mehr eine Grenze des steuerbaren Haushalteinkommens von 59 700 Franken. Das steuerbare Vermögen darf die Summe von 200 000 Franken nicht übersteigen. Bei der Einkommenslimite ist zu bedenken, dass das Bruttoeinkommen natürlich meist wesentlich über

dem steuerbaren Einkommen liegt. Neu sieht die Verordnung vor, dass sowohl die Einkommenslimiten als auch die höchstzulässigen Erstellungskosten jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise beziehungsweise der Bauteuerung angepasst werden. Für eine gute Gebäudehülle sowie Energiestandards wie Minergie oder Minergie-P-Eco kann zudem ein «Energiezuschlag» von bis zu fünf Prozent geltend gemacht werden. Zugleich ist der Verbilligungseffekt durch diese Politik beträchtlich, und die Förderung kostet den Kanton eigentlich nicht mehr als den Zinsverlust auf den ausstehenden Darlehen. Denn die Förderbeiträge werden je nach Vertrag im Lauf der Zeit amortisiert und bilden einen Kreislauf, der die fortlaufende Förderung weiterer Projekte ermöglicht.

Appell zur Gemeinnützigkeit

Es gibt also triftige Gründe für Wohnbaugenossenschaften, die verfügbaren Mittel abzuholen. Richard Fiereder appelliert an die Tradition der Gemeinnützigkeit und an die Bestimmungen, wie sie die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger vorschreibt. Diese sieht unter anderem einen Beitrag mit speziell «preisgünstigem Wohnraum» und die Berücksichtigung von Haushalten mit geringem Einkommen vor. Aus Sicht des SVW Zürich sind die Wohnbaugenossenschaften derzeit mit der paradoxen Konstellation konfrontiert, dass zwar die Forderung nach einer verstärkten Wohnbauförderung auf kantonaler wie auf eidgenössischer Ebene im Raum ist, während zugleich die Mittel des Kantons Zürich zu wenig genutzt werden.

Hans Conrad Daeniker vom SVW Zürich hält fest: «Insbesondere bei Ersatzneubauten empfiehlt der SVW seinen Mitgliedern, einen Teil der Wohnungen aus Mitteln der Wohnbauförderung zu vergünstigen.» Dieses Instrument erlaube es bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern mit beschränktem Einkommen, in den Ersatzneubau zu ziehen und im angestammten Quartier zu bleiben. «Es ist durchaus möglich, in gutem Standard und dennoch klar unter den Kostenlimiten des Kantons zu bauen», ist Hans Conrad Daeniker überzeugt.

Auf Kostenplanung achten

Dies setzt in der Praxis allerdings eine frühzeitige Weichenstellung bereits für die erste Planung beziehungsweise für ein Wettbewerbsprogramm voraus. Dies zeigen die jüngsten Erfahrungen der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ): Bei der Planung der Ersatzneubauten «Grünmatt» am Friesenberg in Zürich ist es der FGZ nicht gelungen, ein Projekt innerhalb der Kosten-

limiten zu entwickeln. «Das bedauern wir sehr», betont FGZ-Geschäftsführer Josef Köppli, «denn wir hatten die klare Absicht, auch subventionierte Wohnungen anzubieten.» Bei Neubauten strebt die FGZ einen Anteil subventionierter Wohneinheiten von einem Fünftel bis zu einem Drittel an; auch bei umfassenden Sanierungen prüft die Genossenschaft grundsätzlich den Einsatz von Fördermitteln. «Wir sind eine sozial positionierte Genossenschaft», begründet Köppli. Dass die Limiten beim Projekt Grünmatt nicht eingehalten werden konnten, habe mit den besonderen Umständen zu tun. Konkret geht es um den Ersatz von Reihenhäusern im Stil der Gartenstadtidee. Ein Projekt mit Zeilenbauten, geschwungenen Linien und geringen Gebäudehöhen ist unweigerlich mit höheren Kosten verbunden als ein grosser kubischer Bau.

Zur Fortführung der kantonalen Wohnbauförderung bekennt sich auch die Wohnbaugenossenschaft ASIG: «Wir haben diese Strategie im Frühling 2010 klar bestätigt», erklärt ASIG-Geschäftsführer Othmar Rüb-



Foto: zvg

Bestreitet, dass die Limiten für die Wohnbauförderung zu tief angesetzt sind: Richard Fiereder, Leiter Wohnbauförderung des Kantons Zürich.



Foto: Archly wohnen

Dank kantonalen Wohnbauförderung entstanden günstige neue Reihenfamilienhäuser: In der Siedlung Kronwiesen der Baugenossenschaft Vitasana in Zürich Schwamendingen sind zwei Drittel der Häuser subventioniert.



Visualisierung: z/Vg

Leider zu teuer für die Förderlimiten: Geplanter Ersatzneubau «Grünmatt» der Familienheim-Genossenschaft Zürich.

samen. Demnach wird bei Neubauten die Möglichkeit von Subventionen grundsätzlich geprüft. Und bei Ersatzneubauten kommen Förderbeiträge dann in Betracht, wenn der Landwert für die Kalkulation nicht auf den ursprünglichen Anschaffungswert abgeschrieben werden kann. Bei Sanierungen und umfassenden Erneuerungen verfolgt die ASIG die Strategie, dass sie die kantonalen Subventionen zurückbezahlt und die Mieten dann auf einheitlicher Grundlage neu kalkuliert. Im Fall des bevorstehenden Neubaus der ASIG in Winterthur ist eine Subventionierung nicht möglich, weil der Kaufvertrag durch die Stadt Winterthur dies ausdrücklich ausschliesst. Der Anteil sub-

ventionierter Wohnungen liegt bei der ASIG derzeit gleichwohl bei rund acht Prozent, bei der FGZ sind es gesamthaft etwa fünfzehn Prozent.

Für viele unbestritten

Bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sind 2,3 Prozent der 4700 Wohneinheiten subventioniert. Die ABZ prüft sowohl bei Neubauten als auch bei Ersatzneubauten, ob ein Anteil geförderter Wohnungen möglich ist. In der Siedlung Regina-Kägi-Hof wurden 19 Prozent subventioniert, in der aktuellen Neubausiedlung Jasminweg sind 15 Prozent vorgesehen. In anderen Fällen lagen die Kosten

über den damaligen Limiten des Kantons. Vor allem bei den anstehenden Ersatzneubauten will die ABZ aber die Möglichkeit von Subventionen ausschöpfen. «Es ist uns wichtig, dass Bewohnerinnen und Bewohner mit tiefen Einkommen nicht aus dem Quartier verdrängt werden», betont Martina Ulmann von der ABZ-Geschäftsleitung. Um eine gute soziale Durchmischung sicherzustellen, komme es zugleich darauf an, dass ein gewisser Anteil subventionierter Wohnungen nicht überschritten werde und diese nach Möglichkeit auf eine ganze Siedlung verteilt werden können. Mittel der Wohnbauförderung nehmen ferner die Gewo Züri Ost oder die Baugenossenschaft Vitasana in Anspruch. Auch die neue Genossenschaft «mehr als wohnen» verfolgt eine entsprechende Absicht.

Weiter zählen städtische Stiftungen wie die Stiftung Alterswohnungen oder die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien zu den Bauträgern, die in hohem Mass verbilligte Wohnungen anbieten. Bei der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich beträgt dieser Anteil aktuell 80 Prozent. Direktorin Linda Mantovani Vögeli sagt allerdings: «Für uns ist es heute nicht mehr einfach, Projekte innerhalb der engen Kostenlimiten der Wohnbauförderung zu verwirklichen.» Gründe dafür seien der besondere altersgerechte Ausbaustandard, aber auch der höhere Anteil kleinerer Wohneinheiten im Segment Alterswohnungen.

Der Grundsatz, dass heute ein Anteil verbilligter Wohnungen nötig bleibt, ist aber in der Politik, bei Genossenschaften und Stiftungen breit verankert. ☰

Musterbeispiel: Subventionierte 4,5-Zimmer-Wohnung (Neubau)

Höchstzulässige Gesamtinvestitionskosten	502 550
Wohnbauförderungsdarlehen (WBF) von Kanton und gleichwertige Leistung von Gemeinde (je 20 Prozent)	201 020
Kostenmiete:	
Verzinsung Gesamtinvestitionskosten mit Referenzzins 2,75 Prozent pro Jahr	13 820
Betriebsquote (Gebäudeversicherungswert mal Zuschlag von 3,25 Prozent)	11 206
Total Kostenmiete für freitragende Wohnung	25 026
Verbilligung durch WBF-Darlehen:	
Verzinsung des eingesetzten Kapitals zum Referenzzins pro Jahr (201 020 mal 2,75 Prozent)	- 5 528
Total Kostenmiete für eine subventionierte 4,5-Zimmer-Wohnung (Neubau)	19 498
Kostenmiete subventioniert pro Monat	1 625
Verbilligung durch zinslose Darlehen in Prozent	22,1 %

Die pauschalierten Investitionskosten richten sich nach einem Punktesystem und dieses sich wiederum nach der Zimmerzahl. Die Obergrenze für eine 4,5-Zimmer-Wohnung liegt derzeit bei 502 550 Franken (9,5 Punkte x 52 900 Fr./Pt.; Indexstand 2010; inklusive Landanteil). Das definitive Darlehen wird im Subventionsvertrag aufgrund der genehmigten Bauabrechnung festgelegt. Die Laufzeit beträgt für neue Geschäfte 20 Jahre, ab dem siebten Jahr sind Amortisationen zu leisten. Voraussetzung für ein Wohnbauförderungsdarlehen des Kantons ist eine gleichwertige Leistung der Gemeinde, die allenfalls durch einen eigenen Beitrag des Bauträgers ersetzt werden kann. Grundsätzlich werden Neubauten, Gesamterneuerungen, Erneuerungen und Kauf unterschieden. In der Regel findet alle zwei Jahre eine Überprüfung statt, ob die betreffenden Mieterinnen und Mieter die Einkommens- und Vermögenslimiten erfüllen (durch die Fachstelle Wohnbauförderung ZH oder in der Stadt Zürich durch das Büro für Wohnbauförderung). Vier Jahre nach Bezug werden die Einkommenslimiten um über zehn Prozent erhöht. Weitere Informationen: www.wbf.zh.ch