

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE von Elisabeth Derisiotis-Scherrer (SP, Zollikon) und Martin Geilinger (Grüne, Winterthur)

betreffend Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

§ 4. Der Staat kann den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen durch die Gewährung von zinslosen oder zinsgünstigen grundpfandgesicherten Darlehen fördern. Die Darlehen betragen unter Einschluss der Gemeindeleistung 60 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten.

§ 7 Abs. 1. Die ausstehenden Darlehen betragen höchstens 250 Millionen. Franken. Dieser Betrag wird jährlich an die Entwicklung des Zürcher Baukostenindex angepasst. Nicht wiederbringliche Darlehen werden abgeschrieben und zählen nicht mehr zu den ausstehenden Darlehen.

§ 8. Der Staat gewährt Darlehen nur, wenn die Gemeinde eine Leistung mindestens in der Höhe der Hälfte jener des Kantons erbringt. Der Regierungsrat kann finanzschwache Gemeinden von den Leistungen ganz oder teilweise befreien. Die ausfallenden Gemeindeleistungen werden in der Regel vom Staat übernommen. Leistungen von Arbeitgebern, Stiftungen und ähnlichen Institutionen sowie des gemeinnützigen Wohnbauträgers selbst können als Gemeindeleistungen angerechnet werden.

Elisabeth Derisiotis
Martin Geilinger

Begründung:

zu § 4:

Da es sich bei der Erhöhung des Darlehensanteils auf 60% um einen Ersatz der nicht mehr möglichen Bundesunterstützung handelt, ist es nicht angezeigt, den Gemeindeanteil zu erhöhen. Er soll bei 20% bleiben oder nur moderat angehoben werden.

Zusätzlich ist zu bedenken, dass der Staat ein Interesse daran hat, dass in allen Gemeinden - insbesondere auch in Landgemeinden - Wohnungen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen vorhanden sind. Das gesellschaftliche Netz vermag solche Menschen so besser mitzutragen, als wenn es zu einer Konzentration in den Städten kommt. Es geht darum, einen «Abreiz» für das Errichten von günstigen Wohnungen in Land- und Agglomerationsgemeinden zu vermeiden.

zu § 7:

Der Regierungsrat plant eine Revision der Wohnbauförderungsverordnung, die eine Erhöhung der maximal zulässigen Investitions-,stellungs-, Bau- und Renovationskosten vorsieht. Diese Erhöhung ist unbestritten, nötig und dringend, sind doch in den letzten Jahren die Bau- und Landkosten stark gestiegen. Dies hat dazu geführt, dass es kaum mehr möglich ist, Bauten in adäquater Qualität zu erstellen, welche die Kostengrenzen einhalten, ganz zu schweigen von Minergiebauten oder Bauten, welche bauökologischen Anforderungen genügen.

Bei einem gleichbleibenden Darlehensvolumen gemäss geltender Gesetzgebung könnten mit dem erhöhten Ansatz rund 15% weniger Wohnungen unterstützt werden. Damit kann das Ziel

des Wohnbauförderungsgesetzes, preisgünstigen Wohnraum für Menschen (insbesondere Familien) in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zu erstellen und zu erhalten, nicht mehr in dem Mass erreicht werden, in dem es der Kantonsrat beim Erlass des Gesetzes beabsichtigte. Die im Wohnbauförderungsgesetz vorgesehene maximale Darlehenssumme von 180 Mio. Franken muss daher angehoben werden. Nachdem die Kostengrenzen in Zukunft der Teuerung angepasst werden, ist es angezeigt und konsequent, wenn auch der Kreditrahmen jeweils der Teuerung angepasst wird.

zu § 8:

Die geplante Anpassung der Einkommens- und Vermögenslimiten führt dazu, dass sich wieder Mieter finden lassen, welche die Bedingungen erfüllen. Dies war bisher sehr schwierig. Eine allgemein anerkannte Regel besagt, dass die Miete einer Wohnung nicht mehr als einen Drittel des Einkommens betragen sollte, bei tiefen Einkommen sollte der Anteil noch tiefer sein. Setzt man die Mieten der unterstützten Wohnungen in Relation zum maximal zulässigen Einkommen, so ergibt sich ein Anteil der Miete von mindestens einem Drittel. Das zeigt, dass die Verbilligungswirkung ungenügend ist. Zinslose Darlehen sollten daher nicht wie bisher zu 40%, sondern zu 60% für die Finanzierung zur Verfügung stehen.

(Zum Zeitpunkt des Erlasses des Wohnbauförderungsgesetzes, konnten die Wohnungen zusätzlich durch den Bund [WEG] unterstützt werden, so dass die Problematik sich damals nicht im selben Ausmass stellte.)

Absicht der PI ist es, das Wohnbauförderungsgesetz so zu revidieren, dass es die Ziele in dem Mass zu erreichen in der Lage ist, wie es der Kantonsrat beim Erlass beabsichtigte.