Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 64 (1989)

Heft: 9

Artikel: Ja zum neuen Wohnbauförderungsgesetz

Autor: Künzi, Hans

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105685

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Regierungsrat Dr. Hans Künzi
Volkswirtschaftsdirektor des Kantons Zürich

Ja zum neuen Wohnbauförderungsgesetz

Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich stimmen am 24. September 1989 über das neue *Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums* ab. Es ersetzt die drei Gesetze über die Wohnbauförderung aus den Jahren 1942, 1958 und 1967. In den letzten Jahren ging die Zahl der staatlich geförderten Wohnungen deutlich zurück. Anderseits ist der Wohnungsmarkt 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. Die massiv gestiegenen Baulandpreise, die höheren Baukosten und neuerdings die gestiegenen Hypothekarzinsen verteuern die Wohnungen überdurchschnittlich.

Der Staat kann aufgrund des neuen Gesetzes *den Bau, die Sanierung und den Erwerb von preisgünstigen Wohnungen fördern.* Von den Wohnungen sollen Familien, Personen im Alter von über 60 Jahren und Behinderte 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 zinsgünstige 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. Die Empfänger von Darlehen und Beiträgen müssen für eine bestimmte Zeit öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen. Dadurch soll erreicht werden, dass günstiger Wohnraum längerfristig erhalten bleibt und vor Spekulation geschützt wird.

Die Wohnbauförderung ist auch nach dem neuen Gesetz in erster Linie Sache der Gemeinden. Sie haben grundsätzlich zu entscheiden, ob auf ihrem Gebiet mit Mitteln der öffentlichen Hand Wohnungen erstellt und gegebenenfalls welche Benützerkategorien gefördert werden sollen. Lediglich die Erfüllung der Aufgabe soll zusammen mit dem Kanton erfolgen. Staatliche Förderungsmassnahmen setzen keine Finanzhilfen des Bundes voraus; sie lassen sich aber mit denjenigen des Bundes im Bereich der Wohnbau- und Eigentumsförderung verbinden.

Für *Darlehen* für den Bau, die Sanierung und den Erwerb von Wohnungen kann der Kantonsrat künftig alle drei Jahre einen Rahmenkredit von höchstens 42 Millionen Franken bewilligen. Heute beträgt die maximale jährliche Kreditsumme 5 Millionen Franken.

Für *Beiträge* für den Erwerb von Wohneigentum 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.

Mit den vom Kantonsrat bewilligten Rahmenkrediten ist der Bau, die Sanierung und der Erwerb einer möglichst grossen Zahl von preisgünstigen Wohnungen zu fördern, die gute bauliche Qualität und hohen Wohnwert aufweisen.

Der Kanton Zürich braucht eine übersichtliche, zeitgemässe und zukunftsorientierte Gesetzgebung zur Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums. Die Gemeinden, Privaten und gemeinnützigen Bauträger wie Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen sollen künftig in ihren grossen Anstrengungen für den preisgünstigen Wohnungsbau verstärkt unterstützt werden. Der Kantonsrat hat dem neuen Gesetz mit 136 zu 0 Stimmen zugestimmt. Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Sozialer Wohnungsbau im Kanton Luzern

Vorschlag zum Verzicht auf eine erneute Mietzinserhöhung

Auf 1. Juni 1989 wurde der Hypothekarzinssatz für bestehende Wohnobjekte von fünf auf 5½ Prozent erhöht. Zudem hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement die zulässigen Unterhaltsquoten bei den einzelnen Wohnbauaktionen der Teuerung angepasst. Die erhöhten Zins- und Unterhaltskosten, von denen auch die gemeinnützigen Bauträger betroffen sind, führten unweigerlich zu Mietzinserhöhungen. Diese werden aber von den Baugenossenschaften und den Mietern akzeptiert, weil beide Partner wissen, dass die amtlich festgelegten Mietzinse nur kostendeckend sind und gewinnträchtige Absichten ausgeschlossen bleiben.

Nun steht eine zweite Hypothekarzinsrunde bevor. Der Zinssatz wird mit Wirkung auf 1. Oktober 1989 auf sechs Prozent erhöht. Eine erneute Mietzinsanpassung innerhalb kurzer Zeit dürfte insbesondere die Mieter im sozialen Wohnungsbau stark belasten. Deshalb unterbreitet die kantonale Zentralstelle für Wohnungsbau Luzern den Eigentümern von Sozialbauten den Vorschlag, auf den erneuten Mietzinsaufschlag zu verzichten. Dieser Verzicht wäre zeitlich auf maximal eineinhalb Jahre beschränkt und mit der Zusicherung verbunden, dass bei einer späteren Senkung des Hypothekarzinssatzes der jetzige Verlust an Mietzinseinnahmen voll ausgeglichen wird. Eine Reduktion der geltenden Mietzinse müsste also erst erfolgen, wenn die heutigen Mindereinnahmen samt Zinsverlust voll ausgeglichen sind.

Diese zeitliche Verschiebung hat für den Hauseigentümer den Vorteil, dass die aufwendigen administrativen Umtriebe vermieden werden, die durch kurzfristige Auf- und Abschläge der Mietzinse entstehen. Zudem kann mit diesem Entgegenkommen des Vermieters eine gewisse Beruhigung im Mietzinssektor erreicht werden, die von den Mietern in einer Zeit steigender Teuerung besonders geschätzt wird.

Durch eine Umfrage der kantonalen Zentralstelle für Wohnungsbau bei den einzelnen Wohnbaugenossenschaften wird die Bereitschaft zum vorläufigen Verzicht auf eine erneute Mietzinserhöhung im sozialen Wohnungsbau abgeklärt.