

Vernehmlassung

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

Die Grünen unterstützen die Stossrichtung der Revision des Gesetzes, insbesondere die Beibehaltung des Darlehensmodells und das Festlegen eines konstanten Kreditrahmens.

Die Förderung des Wohneigentums wird von den Grünen in der vorliegenden Form nicht unterstützt. Schliesslich ist es nötig nicht nur preisliche Vorgaben ("preisgünstig"), sondern auch qualitative Anforderungen betreffend der inneren Qualität bzw. der Nachhaltigkeit zu machen.

Im folgenden sind die Anträge und Begründungen im Einzelnen aufgeführt:

I. Allgemeines

§ 1. Zweck

Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für finanzschwache Personen soweit ein Mangel besteht.

Der Staat fördert das selbstgenutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittleren Einkommen und Vermögen.

Antrag: "und die Gemeinden" ist aus dem Gesetz zu streichen.

Begründung s. §8.

Antrag: Abs.1 Auch im Bereich der Mietwohnungen sind bis zu mittleren Einkommen zuzulassen.

Wohneigentum und Wohnbauförderung sind gleich zu behandeln.

Begründung: Insbesondere beim Bereitstellen von neuen und von total sanierten Wohnungen sind in der Regel Mietzinse notwendig, die durch einkommensschwache Personen nicht aufgebracht werden können. Oft sind solche Mietzinse erst für Wohnungen realisierbar, die längere Zeit von Wohnbaugenossenschaften der Baulandteuerung und der Spekulation entzogen sind.

Weiter ist es stossend, wenn Wohneigentümer mit mittlerem Einkommen in den Genuss von Förderkrediten kommen, hingegen Mieter mit demselben Einkommen nicht.

Antrag: Abs. 2 ist zu streichen.

Begründung: Die Förderung des privaten Wohneigentums über dieses Gesetz hat sich nicht bewährt. Das wird sich auch mit der neuen Regelung nicht ändern. Die einzige vernünftige Re-gelung wäre das Bereitstellen von kantonalem Bauland im Baurecht mit Baurechtzinsen, die langfristig kostendeckend sind.

Eventualantrag: falls Abs. 2 nicht gestrichen wird: "Der Staat fördert das selbstgenutzte preisgünstige Wohneigentum..."

Begründung: Die Förderung des privaten Wohneigentums kann höchstens dann Sinn machen, wenn es Personen mit verhältnismässig bescheidenem Einkommen und/oder Vermögen dazu verhelfen soll, Wohneigentum zu erwerben. Daher soll die Förderung analog zur Wohnbauför-derung an die Preisgünstigkeit gebunden werden.

§ 2. Eigenleistung

Die staatliche Förderung setzt Eigenleistungen von mindestens 10% der gesamten Investitionskosten voraus.

Für Wohnbauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern beträgt die Eigenleistung mindestens 5% der gesam-ten Investitionskosten.

Antrag: neuer § 2a: Die staatliche Förderung setzt voraus, dass das Wohnbauvorhaben den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht wird. Ökologische, soziale, gesellschaftliche und wirt-schaftliche Kriterien bezogen auf die ganze Lebensdauer der Wohnbaute sollen Voraussetzung für die Förderung sein.

Begründung: Es ist dafür zu sorgen, dass nicht nur günstige Erstellungskosten im Vordergrund stehen und somit Billighäuser unterstützt werden, sondern zukunftssichere Liegenschaften mit hohem Wohnwert, die auch sinnvoll bewirtschaftet und unterhalten werden können.

Qualitätsstandards z.B. für die Verwendung von Baumaterialien oder für den Energiehaushalt sind verfügbar und sind in Entwicklung. Mögliche Massstäbe könnten etwa sein: MINERGIE, Natureplus, Wohnungsbewertungssystem des BAW, Standard 21. Ziel sollen keine perfekten Ökohäuser sein, sondern Wohnbauten, die im Hinblick auf die Ziele des Gesetzes inkl. Nachhaltigkeit optimiert sind.

§ 3. Leistungen des Bundes

Die Leistungen nach diesem Gesetz können mit den Wohnbauhilfen des Bundes kombiniert werden.

II. Förderung des Mietwohnungsbaus

§ 4. Zinslose oder zinsgünstige Wohnbaudarlehen

Der Staat kann den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen durch die Gewährung von Grundpfandgesicherten, verzinslichen oder unverzinslichen Darlehen von höchstens 60% der anrechenbaren Investitionskosten fördern.

Bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinden und bei landwirtschaftlichen Heimwesen wird auf eine Grundpfandverschreibung verzichtet.

Wir begrüßen es, dass neu auch der Erwerb von Mietwohnungen unterstützt wird. Dies ermöglicht es den Wohnbaugenossenschaften, Altbauwohnungen nach dem Kauf nur sanft zu renovieren und dann wirklich günstig an Personen mit bescheidenem Einkommen und Vermögen zu vermieten.

§ 5. Eigentumsbeschränkungen

Empfängerinnen und Empfänger von Darlehen müssen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Gebäude zu Wohnzwecken benutzt und zu einem niedrigen Mietzins an finanzschwache Personen vermietet werden; zudem haben sie jeden Gewinn beim Verkauf auszuschliessen. Zu diesem Zweck steht dem Staat und der Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu.

Mit der Rückzahlung der staatlichen Hilfe fallen die Eigentumsbeschränkungen mit Ausnahme des Vorkaufsrechts, das frühestens 15 Jahre nach Anmerkung im Grundbuch erlischt, dahin.

Antrag: Das Vorkaufsrecht erlischt wie im bisherigen Gesetz frühestens nach 20 Jahren

Begründung: Für die Verkürzung des Vorkaufsrecht, das übersetzte Gewinne verhindern soll, wird keine Begründung geliefert.

§ 6. Gründungsdarlehen für gemeinnützige Wohnbauträger

Gemeinnützige Wohnbauträger können in der Gründungsphase mit Darlehen unterstützt werden, die in der Regel im Zusammenhang mit der Verwirklichung des ersten Wohnbauvorhabens gewährt werden.

Die Darlehenshöhe beträgt höchstens 3 % der voraussichtlichen gesamten Investitionskosten.

Wir begrüßen es, dass neu die Gründung von Wohnbaugenossenschaften unterstützt wird. Durch die Mieter unmittelbar getragene Wohnbaugenossenschaften sind aus sozialer und gesellschaftlicher Sicht besonders erwünscht.

§ 7. Finanzierung und Zuständigkeit

Die ausstehenden.

Nicht wiedereinbringliche Darlehen werden abgeschrieben und zählen nicht mehr zu den ausstehenden Darlehen.

Die zuständige Direktion entscheidet über die Gewährung von Darlehen.

Antrag: Die Summe der ausstehenden Darlehen soll so angesetzt werden, dass der Bestand an geförderten Wohnungen gehalten werden kann und dass auf die Gemeindeleistungen verzichtet werden kann."

Begründung: Es ist davon auszugehen, dass sich die Schere zwischen arm und reich weiter öffnet. Wir müssen also mit einer Zunahme von finanzschwachen Personen und damit dem Bedarf an geförderten Wohnungen rechnen. Es ist daher unabdingbar den Bestand an geförderten Wohnungen zumindest halten zu können. Da die vor 10 oder 20 Jahren geförderten Wohnungen wegen der Bauteuerung einiges günstiger waren, als diejenigen, die in den nächsten Jahren erstellt werden.

Der erforderliche Kreditrahmen muss durch die Fachleute berechnet werden.

Der Betrag muss periodisch der Teuerung angepasst werden.

§ 8. Gemeindeleistung

Der Staat gewährt Darlehen nur, wenn die Gemeinde eine gleichwertige Leistung 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, die nicht selbst Träger des Bauvorhabens sind, können als Gemeindeleistungen angerechnet werden.

Antrag: § 8 streichen

Begründung: Im Sinne einer klaren Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden sollen Aufgaben nur gemeinsam von Kanton und Gemeinden erfüllt werden, wenn die Zusammenarbeit relevante Vorteile bringt. Dies ist hier nicht der Fall.

Im Gegenteil: Die Bestimmung hat zur Folge, dass sich die Gemeinden nicht nur um die Wohnbauförderung drücken können, sondern so direkt verhindern können, dass subventionierte Wohnungen gebaut werden für finanzschwache Personen mit naturgemäss tiefer Steuerkraft und höherem Risiko Fürsorgeleistungen beziehen zu müssen. Die Bestimmung fördert geradezu die Entsolidarisierung zwischen den finanzstarken Agglomerationsgemeinden und den mit Zentrumsgemeinden.

Dass die Beteiligung der Gemeinden nicht nötig ist, zeigt auch der Antrag auf dessen Verzicht bei der Wohneigentumsförderung.

Eventualantrag: Falls § 8 nicht gestrichen wird: Die Gemeindeleistungen sollen auch durch Mietergenossenschaften übernommen werden können.

Begründung: Viele Genossenschaften haben Mittel, die sie für die Verbilligung neuer oder renovierter Wohnungen einsetzen können. Der Einsatz solche Mittel anstelle von Gemeindeleistungen entspricht dem Sinn des Gesetzes.

III. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

§ 9. Bürgschaften

Der Staat fördert mit Bürgschaften das selbstgenutzte Wohneigentum. Zu diesem Zweck kann er sich am Kapital von Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften für Wohneigentumsförderung beteiligen.

Zusätzlich kann der Staat für den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum Bürgschaftsgebühren für die Dauer von längstens 15 Jahren übernehmen.

§ 10. Finanzierung und Zuständigkeit

Der jährliche Aufwand für Bürgschaftsgebühren darf 2 Mio. Franken nicht übersteigen.

Die zuständige Direktion entscheidet über die Übernahme von Bürgschaftsgebühren.

Antrag: §§9-10 sind ersatzlos zu streichen.

Begründung: Diese Bestimmungen haben keinen Effekt erzeugt und werden auch in Zukunft keine Wirkung entwickeln (s. §1.)

Eventualantrag: Falls die §§9-10 m Gesetz verbleiben, ist die Unterstützung an ökologische und soziale Massnahmen zu knüpfen.

Begründung: Es ist dafür zu sorgen, dass nicht nur günstige Erstellungskosten im Vordergrund stehen und somit Billighäuser unterstützt werden, sondern Liegenschaften, die auch sinnvoll bewirtschaftet werden können. Dazu gehören Qualitätsmassstäbe bei der Verwendung von Baumaterialien und für den Energiehaushalt. Eine Möglichkeit ist der MINERGIE-Standard. Es braucht Einschränkungen für die Belegungsdichte und Anforderungen an eine möglichst flexibel nutzbare Raumteilung.

Eventualantrag: Falls die §§9-10 m Gesetz verbleiben, ist die Notwendigkeit eine Beitrags der Gemeinden für Wohnbauförderung und Wohneigentumsförderung gleich zu handhaben.

Begründung: Es ist unhaltbar, den nachhaltigeren Bau von Mietwohnungen schlechter zu stellen als den ökologisch oft problematischen Bau von Einfamilienhäusern. Die Förderung des Baus von Wohnungen für finanzschwache Personen darf nicht höhere Schranken aufweisen als die Wohneigentumsförderung, von der besser gestellte Personen profitieren.

IV. Zweckerhaltung und Rückforderung

§ 11. Zweckerhaltung

Die Wohnungen dürfen während der Dauer der Unterstützung nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Die zuständige Direktion kann die vorübergehende Benutzung von Wohnungen durch Personen, welche die Subventionsvoraussetzungen nicht erfüllen, bewilligen. Für die

Dauer einer vorübergehenden Zweckentfremdung wird in der Regel die Verbilligungswirkung aufgehoben.

§ 12. Rückforderung

Die staatlichen Leistungen werden mit Zins zurückgefordert, wenn sie zu Unrecht ausbezahlt oder erwirkt worden sind sowie wenn die Wohnung zweckentfremdet worden ist.

V. Vollzug

§ 13. Ausführungsbestimmungen

Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen sowie den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen fest.

Er erlässt Vorschriften über die höchstzulässigen und anrechenbaren Investitionskosten und die Anforderungen an die Wohnbauten.

Er legt die Voraussetzungen fest, welche die Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in personeller und finanzieller Hinsicht zu erfüllen haben.

Er setzt die Bedingungen für die Rückzahlung und die Voraussetzungen für die Rückforderung der staatlichen Leistungen fest und bestimmt für den Fall vorübergehender Zweckentfremdungen den monatlich zu entrichtenden Mindestbetrag.

Bemerkung: Wir gehen davon aus, dass die bisherigen Zahlen der Verordnung auch künftig gelten werden. Nach unserer Beurteilung sollten diese eher nach oben angepasst werden.

§ 14. Organisation

Der Regierungsrat bezeichnet die für den Vollzug dieses Gesetzes zuständige Direktion.

Er kann Vollzugaufgaben mit einem Leistungsauftrag an eine aussenstehende Organisation übertragen.

§ 15. Wohnbauförderung der Gemeinden

Fördern die Gemeinden allein oder mit dem Staat den Wohnungsbau, ist dieses Gesetz anwendbar, soweit die Gemeinden keine eigenen Ausführungsbestimmungen erlassen haben.

Ausführungsbestimmungen der Gemeinden über die Ausdehnung der Eigentumsbeschränkungen bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

§ 16. Strafbestimmung

Wer vorsätzlich durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt, wer vorsätzlich falsche Angaben über seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse macht,

wer vorsätzlich eine Wohnung ihrem Zweck entfremdet,

wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

Antrag: §16a. Die Beträge werden ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes folgenden Jahres indexiert angewendet.

Begründung: Die Teuerung entwertet die Beträge jährlich. Das kann nicht die Idee des Gesetzes sein. Insbesondere der Umfang der ausstehenden Kredite muss der Teuerung angepasst werden. Die fortschreitende Entwertung der Währung darf nicht zu einem realen Abbau der Leistungen führen, was insbesondere in rezessiven Phasen der Wirtschaft doppelt nachteilig wäre: Oft sind genau in diesen Phasen die Wohnbauförderungen wegen der hohen Zinsbelastung besonders attraktiv und gleichzeitig ist die jährliche Entwertung des zur Verfügung stehenden Kapitals am grössten. Das kann zu Einschränkungen der Unterstützungen führen in Zeiten, in den Unterstützungen am nötigsten sind. Ob der Index der Konsumentenpreise oder der Wohnbaukostenindex der korrektere ist, müssen die Fachleute abschätzen.

VI. Schlussbestimmungen

§ 17. Aufhebung bisherigen Rechts

Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24. September 1989 wird aufgehoben.

Auf bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bleibt das bisherige Recht anwendbar.

§ 18. Übergangsbestimmung

Gesuche, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereicht wurden, für welche aber noch keine staatliche Zusicherung erlassen wurde, werden nach neuem Recht behandelt.

Antrag: Für Wohnungen die nach dem alten Gesetz gefördert wurden, sollen die bisherigen Anforderungen an die Mieter gelten, soweit diese für die Mieter günstiger sind.

Begründung: Es wäre stossend, wenn Mieter wegen der verschärften Bestimmungen aus ihren Wohnungen ausziehen müssten, ohne dass sich ihre Verhältnisse geändert hätten.

§ 19. Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt nach der Genehmigung von § 5 durch den Bund auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Martin Geilinger
Winterthur, 10. Dezember 2002