

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 132/2011

Sitzung vom 13. Juli 2011

928. Anfrage (Kantonale Wohnraumpolitik)

Kantonsrätin Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, hat am 2. Mai 2011 folgende Anfrage eingereicht:

Der Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich beträgt 0,66%. Es herrscht akuter Mangel an Wohnraum, insbesondere an erschwinglichem Wohnraum für Durchschnittsverdienende. Immer mehr Gemeinden versuchen Gegensteuer zu geben, werden aktiv in der Wohnraumpolitik, um in ihren Gemeinden eine gesunde soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Das Erstellen von preisgünstigem Wohnraum ist nicht so sehr eine Frage der Kapital- und Baukosten, als hauptsächlich eine Frage der überhöhten Landpreise.

Kürzlich wollte die Gemeinde Meilen gemeinnützigen Wohnraum erstellen und zu diesem Zweck ein kantonseigenes Grundstück kaufen. Leider erhielt die Gemeinde keinen Zuschlag, sondern das Grundstück wurde dem Meistbietenden, einer Immobilienfirma aus der Region, verkauft. Diese wird dann selbstredend den überhöhten Landpreis mit den entsprechend hohen Mietzinsen wieder einbringen müssen. Einmal mehr also Wohnungen für «Gutbetuchte» anstatt der gewünschten sozialen Durchmischung.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Gemäss § 56 Abs. 3 CRG kann der Kanton bei einem Verkauf seiner Vermögenswerte (z. B. Bauland) an Dritte bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse einen tieferen Wert als den Verkehrswert festlegen. Ist der Regierungsrat nicht auch der Meinung, dass die Behebung des akuten Mangels an erschwinglichem Wohnraum als überwiegendes öffentliches Interesse zu taxieren ist?
2. Wenn ja, weshalb hat er im vorliegenden Fall (Meilen) nicht von der vom Gesetzgeber vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht und der Gemeinde Meilen das Bauland günstiger abgegeben?
3. Wenn nein, wie definiert der Kanton denn das öffentliche Interesse gemäss § 56 Abs. 3 CRG konkret (Beispiele)?

4. Welche kurz-, mittel- und langfristigen Strategien hat der Regierungsrat entwickelt, um im Kanton Zürich erschwinglichen Wohnraum und damit eine gesunde Durchmischung der Wohnbevölkerung zu erhalten?
5. Wie motiviert und unterstützt er Gemeinden, die sich für dieses Ziel einsetzen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (WWFG, LS 841) und dem Staatsbeitragsgesetz vom 1. April 1990 (LS 132.2) die Höhe der auszurichtenden Staatsbeiträge zur Verbilligung von Wohnraum abschliessend geregelt. Eine Veräusserung unter dem Verkehrswert an die jeweiligen Standortgemeinden der Liegenschaften käme einem indirekten Staatsbeitrag gleich. Für diese Art von Wohnbauförderung besteht deshalb zurzeit wenig Ermessenspielraum. Mehr Spielraum zu schaffen, würde eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen erfordern. Die Anzahl und Flächen von veräusserbaren kantonalen Grundstücken in Wohnzonen sind allerdings sehr klein und würden sich auch bei einer allfälligen Gesetzesänderung bestenfalls für eine Förderung des Wohnungsbaus in einzelnen Fällen anbieten. Eine Gleichbehandlung aller Gemeinden wäre damit nicht möglich.

Zu Frage 2:

Beim Verkauf der in der Anfrage angesprochenen Liegenschaften Kat.-Nrn. 7204 und 7978, Meilen, hat die Gemeinde Meilen Interesse bekundet, diese zu erwerben. Das Höchstgebot betrug allerdings rund das Dreifache des Angebotes der Gemeinde. Da, wie vorstehend ausgeführt, gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen keine Möglichkeit bestand, vom Verkehrswert abzuweichen, kam der Verkauf an die Gemeinde Meilen nicht zustande. Es besteht aber immer die Möglichkeit, dass eine Gemeinde ein kantonales Grundstück zum Verkehrswert erwirbt und darauf auf eigene Rechnung preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellt.

Zu Frage 3:

Kantonale Liegenschaften werden veräussert, wenn sie nicht mehr für den ursprünglichen und auch nicht für andere staatliche Zwecke benötigt werden. Die Veräusserung erfolgt grundsätzlich zum höchsten gebotenen Preis. Bei überwiegendem öffentlichem Interesse kann gemäss § 56 Abs. 3 CRG (LS 611) ein niedriger Wert festgelegt werden. Veräussert der Kanton Vermögenswerte, befindet er sich in einem Spannungsfeld. Einerseits besteht ein öffentliches Interesse an einem haushälterischen Umgang mit den anvertrauten Mitteln (vgl. Art. 70 Abs. 2 KV), weshalb ein marktgerechter Ertrag anzustreben ist. Andererseits kann der Kanton, sofern ein anderes öffentliches Interesse überwiegt, im Rahmen seines Ermessens zugunsten der Käuferin oder des Käufers einen niedrigeren Wert ansetzen. Welches öffentliche Interesse bei einem Geschäft überwiegt, ist im Einzelfall anhand der konkreten Umstände zu beurteilen.

Zu Frage 4:

Gemäss Volkszählung ist die im Kanton Zürich pro Person beanspruchte Wohnfläche zwischen 1980 und 2000 von 34,1 auf 43,6 m² angestiegen. Dies entspricht einer Zunahme der Wohnflächenbeanspruchung um rund 0,5 m² pro Jahr und Kopf der Bevölkerung. Der steigende Bedarf an Wohnflächen pro Kopf ist einerseits auf steigende Komfortansprüche, aber auch auf veränderte Lebensstile und gesellschaftliche Entwicklungen zurückzuführen. Die Wohnungen werden bei gleicher Zimmerzahl grösser, gleichzeitig nimmt die Zahl der Wohnungen, die nur von einer oder zwei Personen bewohnt werden, zu. Ein weiterer Faktor, der zu einer Zunahme der Nachfrage führt, ist der starke Migrationsdruck. Seit 2000 ist die Wohnbevölkerung des Kantons Zürich von knapp 1,2 Mio. auf rund 1,35 Mio. Personen gestiegen. Dieser Trend ist anhaltend und hat sich in den letzten drei Jahren noch einmal verstärkt.

Im Kanton Zürich gibt es erschwinglichen Wohnraum. Als Folge des Nachfrageüberschusses werden heute allerdings Liegenschaften an bestimmten Lagen zu äusserst hohen Preisen gehandelt. Es besteht jedoch kein Anspruch auf günstigen Wohnraum an allen Lagen. Als Grundlage der Förderung einer Durchmischung der Wohnbevölkerung dient das Gesetz WWFG. Dieses sieht das bewährte Instrument der Gewährung von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen vor. Zudem ist gemäss § 18 Abs. 2 lit. e des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) mit der Richtplanung eine soziale Durchmischung anzustreben.

Zu Frage 5:

Die Gemeinden regeln mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung die Überbaubarkeit und Nutzweise der Grundstücke. Bei Bedarf kann dabei die Wohnnutzung mit einem Wohnanteilplan gesichert werden. Ferner kann gemäss § 49a Abs. 3 PBG beispielsweise für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden.

Der Regierungsrat kann gemäss § 8 Abs. 2 WWFG finanzschwache Gemeinden von der Pflicht zur gleichwertigen Leistungserbringung befreien. Die ausfallenden Gemeindeleistungen werden dann in der Regel vom Kanton übernommen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi