

Sitzung vom 1. November 2023

**1261. Interpellation (Wohnbau- und Wohneigentumsförderung  
im Kanton Zürich)**

Die Kantonsrätinnen Karin Fehr Thoma, Uster, sowie Anne-Claude Hensch und Silvia Rigoni, Zürich, haben am 18. September 2023 folgende Interpellation eingereicht:

Die Wohnraumknappheit, der fehlende preisgünstige Wohnraum, die steigenden Wohnungsmieten und der zunehmende Wohnflächenkonsum pro Person bewegen immer mehr Menschen im Kanton Zürich.

Gemäss Art. 41 der Bundesverfassung setzen sich Kanton und Gemeinden in Ergänzung zur persönlichen Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.

Das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung sieht vor, dass Staat und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen fördern, soweit ein Mangel besteht. Der Staat tut dies über die Gewährung von Darlehen unter der Bedingung, dass die Gemeinden eine gleichwertige Leistung erbringen. Ebenso soll der Staat aber auch das selbst genutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen fördern, was er mit Bürgschaften tun kann.

Im Kanton Zürich gab es Ende 2022 rund 778000 Wohnungen und die Leerwohnungsziffer beträgt per 1. Juni 2023 0.53 Prozent. 2021 lag der Mietkostenanteil am Lebensunterhalt für Sozialhilfebeziehende durchschnittlich bei 40.9 Prozent des Bruttobedarfs.

Wir bitten den Regierungsrat deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele und wie hohe Darlehen wurden zwischen 2005 und 2022 gewährt und welche Gemeinden waren daran beteiligt? Bitte um Auflistung von Anzahl und Höhe der Darlehen pro beteiligte Gemeinde und Jahr.
2. Wie viele preisgünstige Wohnungen in welcher Grösse konnten mit diesen Darlehen in diesen Gemeinden geschaffen werden? Bitte um Auflistung der Anzahl Wohnungen mit Angaben zu Fläche und Zimmerzahl pro Gemeinde und Jahr.
3. Wie viele und wie hohe Bürgschaften wurden zwischen 2005 und 2022 übernommen? Bitte um Auflistung von Anzahl und Höhe der Bürgschaften pro Jahr.

4. Wie viele selbst genutzte Wohnungen bzw. Häuser in welcher Grösse konnten mit diesen Bürgschaften zwischen 2005 und 2022 in welcher Gemeinde gefördert werden? Bitte um Auflistung der Anzahl Wohnungen bzw. Häuser mit Angaben zu Fläche und Zimmerzahl pro Gemeinde und Jahr.
5. Wann wurde die kantonale Wohnbauförderung zum letzten Mal evaluiert und was hat der Regierungsrat seither konkret unternommen, um die Anzahl preisgünstiger Wohnungen im Kanton Zürich zu erhöhen?
6. Welche zusätzlichen Fördermöglichkeiten sieht der Regierungsrat, um die Anzahl preisgünstiger Wohnungen im Kanton Zürich deutlich zu steigern?
7. Ist der Regierungsrat bereit, dem Kantonsrat bis Ende 2024 ein revidiertes Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vorzulegen mit dem Ziel, die Anzahl preisgünstiger Wohnungen derart zu steigern, so dass Menschen mit unteren und mittleren Einkommen künftig deutlich mehr preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann? Flächensparende Wohntrends wie beispielsweise Klein- und Clusterwohnungen sollen bei der Gesetzesrevision berücksichtigt werden.

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Interpellation Karin Fehr Thoma, Uster, sowie Anne-Claude Hensch und Silvia Rigoni, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1 und 2:

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG, LS 841) und die dazugehörige Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) traten am 1. Juli 2005 in Kraft. Erste Förderprojekte nach diesem Recht wurden zwar bereits 2005 bearbeitet, die entsprechenden Fördergelder aber erst 2006 gewährt. Daher wird in der nachfolgenden Aufstellung der Zeitraum von 2006 bis 2022 dargestellt:

Jahr	Gemeinde	Kantonales Darlehen (in Franken)	Total Wohnungen	Wohnungs- grösse (Anzahl Zimmer)	Anzahl Wohnungen	Wohnungsfläche (in m <sup>2</sup> )
2006	Zollikerberg	603 900	16	1,0	8	40,0
				2,0	1	55,0
				2,5	7	60,0

Jahr	Gemeinde	Kantonales Darlehen (in Franken)	Total Wohnungen	Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)	Anzahl Wohnungen	Wohnungsfläche (in m <sup>2</sup> )
	Zürich	9 662 400	114	2,5	32	68,5–73,6
				3,5	17	83,5–88,1
				4,5	25	95,0–111,7
				5,5	28	110,0–139,0
				6,5	12	156,9
2007	Zürich	5 020 400	102	2,0	38	50,0–57,0
				2,5	28	63,0–71,0
				3,5	13	80,0–97,0
				4,5	22	91,2–104,5
				5,5	1	120,5
2008	Zürich	542 300	10	1,5	1	41,9
				2,0	2	53,2–53,4
				2,5	6	66,3–68,7
				3,5	1	82,6
2010	Stäfa	1 164 060	14	2,5	7	62,7–63,0
				3,5	3	87,0–87,2
				4,5	2	105,2
				5,5	2	119,5
	Zürich	6 675 080	94	1,5	3	45,1
				2,0	33	55,0–57,5
				2,5	31	59,9–64,0
				3,0	16	70,0–76,2
				3,5	7	79,5–97,0
				4,5	4	102,5
2011	Turbenthal	1 200 000	13	1,0	5	39,1
				2,0	6	57,6
				3,5	2	80,0
	Winterthur	2 994 140	34	2,0	10	52,1–57,6
				3,0	2	75,7
				3,5	4	91,7–95,5
				4,0	2	84,2
				4,5	14	95,6–113,5
				5,5	2	131,9–135,8

Jahr	Gemeinde	Kantonales Darlehen (in Franken)	Total Wohnungen	Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)	Anzahl Wohnungen	Wohnungsfläche (in m²)
	Zürich	888 720	10	2,5	4	64,5–65,5
				3,5	2	79,5–84,5
				4,5	2	107,5
				5,5	2	120,5
2012	Zürich	15 438 750	164	1,5	18	43,0–49,5
				2,0	2	58,0
				2,5	22	56,4–63,8
				3,0	1	77,7
				3,5	35	80,3–92,6
				4,5	56	94,3–114,4
				5,5	21	117,5–128,8
				6,5	9	140,5–152,4
2013	Dietikon	1 187 300	12	2,5	2	72,8
				3,5	5	85,2–86,0
				4,5	5	101,5–102,1
	Zürich	5 657 950	72	1,5	6	44,1–54,1
				2,0	9	54,3–57,5
				2,5	24	59,8–61,7
				3,0	6	70,3–74,8
				3,5	13	84,9–91,9
				4,5	12	96,5–108,1
				5,5	2	123,8–124,7
2014	Zürich	3 316 830	49	1,5	1	45,6
				2,0	22	54,8–56,8
				2,5	19	60,1–63,3
				3,0	7	69,4–71,5
2015	Horgen	1 560 600	18	2,5	7	61,4–71,0
				3,0	3	77,2–77,3
				3,5	1	81,6
				4,5	6	98,8–105,6
				5,5	1	118,7

Jahr	Gemeinde	Kantonales Darlehen (in Franken)	Total Wohnungen	Wohnungs- grösse (Anzahl Zimmer)	Anzahl Wohnungen	Wohnungsfläche (in m <sup>2</sup> )
	Kloten	1 097 520	11	2,5	1	65,0
				3,5	1	85,5
				4,5	8	96,9–105,2
				5,5	1	116,3
	Zürich	10 636 470	135	1,5	15	46,0–53,7
				2,0	20	53,0–58,2
				2,5	28	59,3–68,4
				3,0	16	69,8–77,7
				3,5	25	70,0–93,2
				4,5	28	80,9–105,9
				5,5	2	118,1–118,9
				6,5	1	132,0
2016	Richterswil	2 349 600	27	2,5	4	66,3
				3,5	14	78,6–84,2
				4,0	7	90,2–92,6
				4,5	2	97,2
	Winterthur	4 046 640	62	2,0	54	54,5–56,4
				2,5	8	64,8–65,7
	Zürich	2 840 250	31	3,0	8	67,0–69,2
				4,0	13	74,0
				4,5	5	69,1
				5,5	5	116,6
2017	Zürich	12 049 860	128	1,5	2	48,6–56,8
				2,0	1	56,8
				2,5	17	58,7–78,4
				3,0	1	73,5
				3,5	41	77,6–103,6
				4,5	51	95,3–118,2
				5,5	13	118,1–130,0
				6,5	2	140,9–124,7

Jahr	Gemeinde	Kantonales Darlehen (in Franken)	Total Wohnungen	Wohnungs- grösse (Anzahl Zimmer)	Anzahl Wohnungen	Wohnungsfläche (in m <sup>2</sup> )
2018	Winterthur	812 200	10	2,5	6	61,5
				3,5	1	81,0
				4,5	2	101,0
				5,5	1	119,0
	Zürich	17 049 550	194	1,0	1	41,0
				1,5	16	41,0–51,0
				2,0	9	57,0–59,5
				2,5	40	56,0–69,8
				3,0	5	77,4
				3,5	51	75,5–87,0
				4,0	5	96,7
				4,5	41	90,5 114,4
				5,5	24	113,3–124,1
				6,5	2	135,0–140,0
2019	Zürich	13 616 220	187	1,5	8	47,3–52,9
				2,0	21	55,0–59,3
				2,5	102	60,0–69,3
				3,0	31	70,0–75,5
				3,5	15	80,0–87,0
				4,5	8	101,0–101,5
				5,5	2	118,0
2020	Zürich	660 240	8	1,0	2	36,6–40,7
				1,5	1	44,2
				2,5	2	58,4–60,4
				4,5	1	97,9
				5,5	1	111,2
				6,5	1	131,8
2021	Zürich	5 330 340	54	2,5	7	58,5–62,0
				3,5	13	79,0–84,5
				4,0	1	92,5
				4,5	21	95,5–101,5
				5,0	1	113,0
				5,5	11	111,0–116,0

Jahr	Gemeinde	Kantonales Darlehen (in Franken)	Total Wohnungen	Wohnungs- grösse (Anzahl Zimmer)	Anzahl Wohnungen	Wohnungsfläche (in m <sup>2</sup> )
2022	Zürich	14 939 240	168	2,0	15	55,4–58,8
				2,5	8	60,0–61,3
				3,0	29	71,1–77,4
				3,5	19	81,2–85,6
				4,0	57	92,0–93,3
				4,5	30	95,7–99,4
				5,0	1	108,2
				5,5	7	111,5–116,5
				6,0	2	125,6
2006– 2022	Total	141 340 560	1737			

Zu Fragen 3 und 4:

Der Kanton Zürich hat im fraglichen Zeitraum keine Bürgschaften übernommen. Gemäss §§ 9 f. WBFG fördert der Staat das selbst genutzte Wohneigentum mit Bürgschaften. Zu diesem Zweck kann er sich am Kapital von Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften beteiligen, die Wohneigentum fördern. Für den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum kann er die Bürgschaftsgebühren für die Dauer von längstens 15 Jahren übernehmen. Der Kanton hatte zu diesem Zweck mit der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Die Schweizerische Eidgenossenschaft hatte ihrerseits die Rückbürgschaft für die HBW übernommen. An der Wohneigentumsförderung interessierte Personen hatten damit die Möglichkeit, von der HBW eine Bürgschaft zu erhalten, mit der sie bei einem Finanzinstitut auch Restfinanzierungen (2. Hypothek) zu einem vergünstigten Zinssatz erhielten. Der Kanton Zürich übernahm dabei die Bürgschaftsgebühren. Mangels Interesses der Wohneigentumserwerbenden an einem solchen Instrument und wegen des im Verhältnis zum Aufwand nicht ausreichenden Nutzens kündigte der Bund seine Rückbürgschaft, woraufhin die HBW ihre Leistungsvereinbarung mit dem Kanton Zürich auf Ende 2008 kündigte. Eine andere Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, die an die Stelle der HBW hätte treten können, konnte nicht gefunden werden.

Zu Frage 6:

Am 12. Mai 2023 fand unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin ein runder Tisch mit Vertreterinnen und Vertretern der Kantone, Städte und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienbranche zur Wohnungs-

knappeheit statt. Die Teilnehmenden waren sich einig, dass Handlungsbedarf besteht, und beauftragten eine Arbeitsgruppe, bestehend aus technischen Vertreterinnen und Vertretern von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden, einen Entwurf eines Aktionsplans mit Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappeheit zu erarbeiten. Der Entwurf liegt inzwischen vor. Es ist vorgesehen, den Aktionsplan an einem weiteren runden Tisch im Frühjahr 2024 zu verabschieden. Aus volkswirtschaftlicher Sicht sollten Massnahmen priorisiert werden, die dazu führen, dass mehr Wohnungen erstellt werden. Dazu zählen Massnahmen zur Förderung und Erleichterung der Innenverdichtung, zur Verbesserung und Beschleunigung der Bau- und Bewilligungsverfahren sowie der Abbau von Regulierungen, wo dies aufgrund der technologischen Entwicklung ohne Einbusse bei der Qualität und Sicherheit möglich ist, wie etwa beim Lärmschutz. Ebenso sind Massnahmen in Betracht zu ziehen, die eine bessere Durchlässigkeit und Durchmischung von Gewerbe- und Wohnzonen ermöglichen. Mit diesen Massnahmen werden Anreize gesetzt, Investitionen in den Wohnungsbau attraktiver zu gestalten.

Zu Fragen 5 und 7:

Die kantonale Wohnbauförderung wird laufend evaluiert. Die WBFV wurde 2009 geändert und seither mehrmals ergänzt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Bedürfnisse wird die WBFV erneut revidiert und soll im Laufe des Jahres 2024 in die Vernehmlassung gegeben werden. Gemäss WBFG fördern der Staat und die Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen für Personen mit geringen Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht. Der Regierungsrat setzt sich dafür ein, dass die Wohnbauförderung möglichst wirksam ist und somit dort zum Tragen kommt, wo die Hilfe auch tatsächlich benötigt wird.

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

Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:  
**Kathrin Arioli**