



Wohnen SP Kanton Zürich

1. Ausgangssituation

- 1.1. In der Schweiz beläuft sich der Anteil der Miete am Warenkorb LIK auf durchschnittlich 20%, während dieser Anteil in den übrigen Ländern Europas auf nur 3% bis 11% beträgt. Die unteren Einkommensklassen (bis zu einem Monatseinkommen von Fr. 6'000.-) geben 20% bis 45% ihres Einkommens für die Miete aus.¹

Die Mieten von Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich sind – umgerechnet auf den m² – rund **15% günstiger** als die Gesamtheit aller Mietwohnungen. In der Stadt Zürich liegen die Mieten der Genossenschaftswohnungen im Vergleich zur Gesamtheit aller Mietwohnungen sogar **26% tiefer**². „Die tieferen Mietzinse der Genossenschaften sind eine Folge des Prinzips der Gemeinnützigkeit: Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert, und die Liegenschaften sind statutarisch der Spekulation entzogen. ... Ferner wird der Genossenschaft kein Gewinn entzogen, sondern dieser wird reinvestiert; schliesslich werden viele Genossenschaften ehrenamtlich oder mit massvollen Entschädigungen geführt.“³

Diese Zahlen beziehen sich nur auf **Genossenschaftswohnungen**. Daneben gibt es weitere gemeinnützige Bauträger (Gemeinden, Stiftungen, Vereine). Diese fallen aber einzig in den Städten Zürich und Winterthur ins Gewicht.

- 1.2. Im Kanton Zürich gibt es nur wenige Gemeinden, in denen der genossenschaftliche Wohnungsbau ein wesentliches Gewicht hat⁴:

	Total Whg.	Gen. Whg.	Anteil in %
Zürich	181801	35270	19.40%
Winterthur	40747	4315	10.60%
Horgen	7574	1130	14.90%
Schlieren	5974	824	13.80%
Uster	11521	745	6.50%

1 Armin Jans, Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz, ZHW 2003 S. 15, 16

2 NZZ vom 3.7. 2009 „Eine Genossenschaftswohnung kostet 26% weniger“

3 Statistik-Info 20/2004, Gemeinnütziger Wohnungsbau, Wohnungs- und Bodenpolitik in Kanton und Gemeinden des Kantons Zürich S. 20, 21

4 Statistik-Info 20/2004

Wädenswil	8410	741	8.80%
Urdorf	4098	701	17.10%
Illnau-Effretikon	6480	691	10.70%
Adliswil	7292	658	9.00%
Thalwil	7429	658	8.90%
Kloten	7916	652	8.20%
Dübendorf	10388	619	6.00%
Wetzikon	7563	603	8.00%

Zählt man in den Städten Zürich und Winterthur die weiteren gemeinnützigen Wohnungen hinzu, so ergibt sich in der Stadt Zürich ein Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von 25% und in Winterthur ein solcher von 14.5%.

- 1.3. Schweizweit kann festgestellt werden, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person beim genossenschaftlichen/gemeinnützigen Wohnungsbau geringer ist als beim freitragenden Wohnungsbau und beim Wohneigentum. Während sich gesamthaft der Wohnflächenverbrauch in der Schweiz zwischen 1980 und 2000 von 35 m²/Person auf 45 m²/Person erhöht hat, hat sich der Wohnflächenverbrauch bei den Genossenschaftswohnungen im gleichen Zeitraum nur von 29 m²/Person auf 34 m²/Person erhöht.

Grund für diese unterschiedliche Entwicklung dürfte vor allem die Tatsache sein, dass viele Genossenschaften Belegungsvorschriften kennen, d.h. alleinstehende Personen in kleinere Wohnungen umziehen müssen, um die grösseren Wohnungen wieder für Familien frei zu machen. Zudem verfügen viele Genossenschaftsbauten über gemeinschaftlich benutzbare Räume, was den Bedarf an privaten Räumen reduziert.

2. **Bestehende gesetzliche Grundlagen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Die Bundesverfassung statuiert in den Sozialzielen (Art. 41 BV), dass sich Bund und Kantone dafür einsetzen, dass „Wohnungssuchende für sich und ihre Familie einen angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können“. Die Zürcher Kantonsverfassung hält explizit fest: „Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbstbewohnte Wohneigentum“ (Art. 110 KV ZH).

Ausfluss dieser Bestimmungen war das frühere Wohneigentumsförderungsgesetz (WEG) des **Bundes**, welches heute abgelöst ist durch das **Wohnraumförderungsgesetz** (WFG) von 2003. Das WFG fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau, indem der Bund Bürgschaften leistet für die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW), welche Anleihen aufnimmt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern Darlehen zu günstigen Bedingungen gewährt. Ferner gibt es den Fonds de Roulement, welcher zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen bis zu einer Belehnungsgrenze von 90% vergibt. Zudem wurden 2009 50 Mio. für

ein Sonderprogramm gesprochen: zinslose Darlehen für die energetische Gebäudeerneuerung gemeinnütziger Altbauten.

Der **Kanton Zürich** gewährt aufgrund des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger, sofern die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt. Diese Leistungen sind an verschiedene Auflagen verbunden u.a. Einkommenslimiten für Mieterinnen und Mieter und eine Limite für die Erstellungskosten. Weil diese Limite nicht indexiert war und deshalb mittlerweile zu tief ist, ist die Nachfrage der Genossenschaften nach solchen Darlehen eingebrochen (rund 80 Mio. der Total 180 Mio. sind nicht ausgeschöpft). Die Revision der Verordnung vom 7.5.2009 schafft diesbezüglich Abhilfe.

Eine Untersuchung des statistischen Amtes zeigt auf, dass die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus verschiedenen Gründen auch für die Staatsfinanzen von Nutzen ist (u.a. Einsparungen von AHV/IV-Zusatzleistungen und Sozialhilfeleistungen von 22 Mio. Franken jährlich).⁵ Die Studie hat zudem festgestellt, dass beim subventionierten Wohnungsbau auch nach Rückzahlung der Subventionen und nach dem Wegfall der Einkommensgrenzen für Mieterinnen und Mieter die Wohnungen 15% bis 20% günstiger bleiben als die Bestandesmieten auf dem Markt.

3. Weitere Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Vertreter des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sind der Ansicht, dass für eine zukünftige Vergrösserung der Zahl der **genossenschaftlichen** Wohnungen im Kanton Zürich derzeit weniger die Beschaffung des erforderlichen Kapitals das Problem ist, sondern der **Mangel an verfügbarem und bezahlbarem Bauland**. (Die bestehenden, geschilderten Instrumente von Bund und Kanton genügen; zudem verfügen viele alte Genossenschaften über stille Reserven und sind nur noch beschränkt auf öffentliche Gelder angewiesen). Einziges Problem stellt allenfalls die Auflage des Kantons dar, dass die Gemeinden eine gleichwertige Leistung zu erbringen haben wie der Kanton.

In den Landgemeinden bzw. Landstädten besteht mit wenigen Ausnahmen **keine eigentliche Wohnbaupolitik**. Mit Ausnahme der Städte Zürich und Winterthur überlassen es die meisten Landgemeinden dem Zufall, ob gemeinnützige Wohnungen auf Gemeindegebiet entstehen oder nicht. Mit entsprechenden politischen Vorstössen könnten die Exekutiven dazu gebracht werden, die Wohnbausituation in ihrer Gemeinde zu analysieren, ihre Vorstellungen über die Wohnbaupolitik der Gemeinde zu formulieren oder sogar in dieser Richtung tätig zu werden.

⁵ vgl. auch Statistik-Info 17/2001, Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich

Mit Bezug auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben sich aufgrund der Diskussion der SP-Arbeitsgruppe Wohnen folgende Handlungsmöglichkeiten der SP-Sektionen ergeben:

1. **Fakten sammeln / Informieren** über den genossenschaftlichen/gemeinnützigen Wohnungsbaues in der Gemeinde durch
 - Erstellen von Unterlagen, Zahlen, Karten über die Bedeutung des genossenschaftlichen/gemeinnützigen Wohnungsbaus für eine Gemeinde (Bsp. 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich 1907 bis 2007). Beschaffung von Material über %-Satz des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, genossenschaftliche Wohnbauträger in der Gemeinde, Höhe der Mieten im Vergleich zu den übrigen Mieten etc. (Quellen: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich: www.svw-zh.ch).
 - Sensibilisierung der Bevölkerung durch Veranstaltungen wie „Führung durch das genossenschaftliche Schlieren“ in Zusammenarbeit mit den örtlichen Trägern des genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit.

2. **Politische Vorstösse**
 - **Anfragen** an Gemeinderat über Baulandreserven der Gemeinde, vorhandenen gemeinnützigen Wohnungsbau, Einzonungsabsichten der Behörden, Absichten über Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
 - **Initiativen** auf Gemeindeebene, mit welcher ein Bericht der Exekutive verlangt wird, welcher das Angebot an Wohnungen analysiert (Mietzinsen, Bauträger) und die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde für die Förderung des gemeinnützigen/genossenschaftlichen Wohnungsbaus aufzeigt.
 - **Initiative** auf Gemeindeebene, welche die Nutzung von gemeindeeigenem Wohnbauland für genossenschaftlichen, gemeinnützigen bzw. familienfreundlichen Wohnungsbau verlangt (vgl. Initiative „familienfreundlicher Wohnungsbau“ der FDP Zollikon).
 - **Initiative** auf Gemeindeebene, welche die Schaffung einer kommunalen Stiftung für preisgünstigen Wohnungsbau/Familienwohnungen/Alterswohnungen verlangt.
 - **Initiative** auf Gemeindeebene, welche die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Subventionierung von gemeinnützigem Wohnungsbau verlangt.
 - **Anträge** im Rahmen der Beratung von **öffentlichen Gestaltungsplänen** für Reservation eines Teils des Gestaltungsplangebietes für gemeinnützigen Wohnungsbau.

- **Initiative** auf Gemeindeebene für die Schaffung von **Wohnbauzonen** für den gemeinnützigen Wohnungsbau (vgl. Beschluss der Stadt Zug).

Alle Vorstösse begleitet durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit.

Links

www.svw-zh.ch

Webseite des SVW Zürich. Aktuelle Meldungen aus der Zürcher Genossenschaftsszene. Zugriff auf Dokumente und (ab ca Oktober 09) auf eine Sonderseite zum Projekt "Wohnen für alle"

www.bwo.admin.ch

Bundesamt für Wohnungswesen. Links zu den Fachstellen für Wohnbauförderung in Kantonen und Städten

www.zukunftswohnen.ch

Eine Angebotsplattform der Genossenschaftsverbände zu Wohnformen für die 2. Lebenshälfte

www.wohnbund.ch

Aktuelle Informationen und Stellungnahmen zur Wohnungspolitik von Bund, Kantonen und Gemeinden. Der Wohnbund ist eine Aktionsgemeinschaft der drei Genossenschaftsverbände auf Bundesebene

Projekt "Wohnen für alle" des SVW Zürich

Der SVW Zürich wird 2009 "auf dem Land" Das Projekt "Wohnen für alle" starten mit dem Ziel, den Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus "auf dem Land" zu halten. In einem ersten Schritt sollen die lokalen Genossenschaften vernetzt und aktiviert werden.

Aktivitäten der lokalen SP und des SVW haben Synergiepotenzial.

Projektstart im Oktober 2009

Projektleiter:

Manuel Knuchel, Arch. ETH

vorläufige Mail-Adresse: sekretariat@svw-zh.ch