

Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik: Aktuelle Zahlen und Fakten

Dieser Anhang zur Erklärung wird bei Bedarf aktualisiert

Die meisten Genossenschaftssiedlungen stehen auf Land, das von Privaten erworben wurde.

Gemäss einer Erhebung von Wohnbaugenossenschaften Zürich stehen in der Stadt Zürich nur rund 30 % der Genossenschaftswohnungen auf Grundstücken, welche ihnen die Stadt verkauft oder im Baurecht abgegeben hat. 70 % der Wohnungen stehen auf Land, das die Genossenschaften freihändig auf dem Markt gekauft haben.

Ausserhalb der Stadt Zürich ist die Situation unterschiedlich: Küsnacht z.B. vergibt nur Baurechte unter Auflagen, meist aber stehen Genossenschaftssiedlungen auf (freihändig oder von der Gemeinde) gekauftem Land.

Wenn Genossenschaften Land von der Gemeinde oder Stadt erwerben können, ist ein allenfalls vergünstigter Preis mit Auflagen verbunden, beispielsweise:

- Ein Teil der Wohnungen muss mit Hilfe der kantonalen Wohnbauförderung vergünstigt werden.
- Als Mieter werden Haushalte bevorzugt, die in der Gemeinde wohnen oder berufstätig sind.
- Die Genossenschaft muss einen Teil der Nutzfläche für öffentliche Bedürfnisse unentgeltlich zur Verfügung stellen.
- In der Stadt Zürich muss 1% der Bausumme für Kunst am Bau aufgewendet werden. 1% des gesamten Wohnungsbestandes auf Stadtgebiet muss der Wohnraumverwaltung des Sozialdepartementes (früher Büro für Notwohnungen) zur Verfügung stehen.
- usw.

Die Kosten von Baurechtsvergaben sind dem Kauf zu Marktpreisen vergleichbar

Falls ein Grundstück im Baurecht vergeben wird, wird der zugrundeliegende Landwert grundsätzlich 20 bis 30% tiefer angesetzt als der von frei handelbarem Land. Wenn als Heimfallentschädigung nach Ablauf der Baurechtsdauer die Anlagekosten festgelegt sind (Regel in der Stadt Zürich), können die Genossenschaften an der Bodenwertsteigerung nicht teilhaben, und nicht einmal die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals ist gesichert. Diese Regelung rechtfertigt eine Reduktion des zugrundeliegenden Landwerts um rund 20%. Dazu kommen allenfalls die oben geschilderten Auflagen an den Baurechtsnehmer.

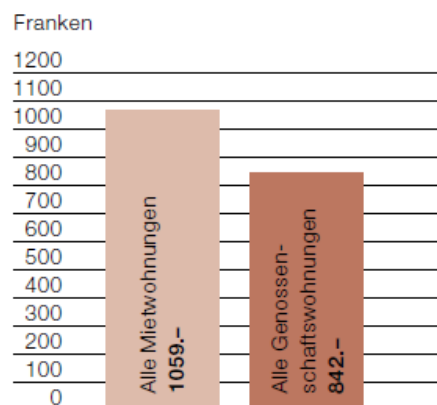
Unter Berücksichtigung dieser Umstände sind Baurechtsvergaben an Wohnbaugenossenschaften oft vergleichbar mit einem Verkauf zu Marktpreisen. (Davon ausgenommen sind die Baurechtsvergaben zu einem bewusst noch tiefer angesetzten Landwert mit dem Ziel, Mittel der Wohnbauförderung zu beanspruchen und die vergünstigten Wohnungen unter deren Bedingungen zu vermieten.)

Genossenschaftswohnungen sind markant günstiger

Nettomiete pro Wohnung und Monat

Ganze Schweiz, Volkszählung 2000

Nettomiete pro Wohnung und Monat

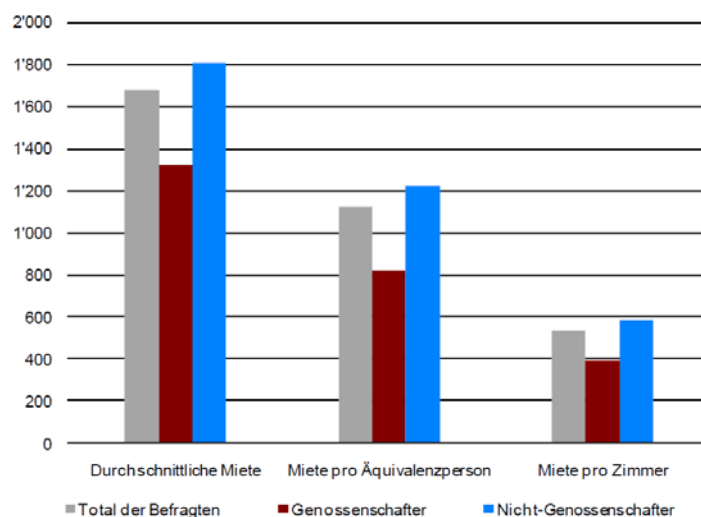


Grund der tieferen Zinsen sind der dauerhafte Spekulationsentzug und das Prinzip der Kostenmiete

Durchschnittliche Mietzinsen

Stadt Zürich, Bevölkerungsbefragung 2009

Abbildung 25: Durchschnittliche Mietzinsen 2009 (in CHF)



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Nur ein Bruchteil der Genossenschaftswohnungen wird staatlich vergünstigt

Im Kanton Zürich gibt es rund 65'000 Genossenschaftswohnungen.

Mitte 2011 wurden jedoch nur noch schätzungsweise 2000 Wohnungen von Genossenschaften aus Mitteln der kantonalen Wohnbauförderung (bei gleichwertiger Gemeindeleistung) in Form zinsloser Darlehen gezielt vergünstigt. Dafür gelten Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften, welche strikt kontrolliert werden.

Die Bereitschaft vieler Wohnbaugenossenschaften, diese Vergünstigung für einen Teil ihrer Wohnungen in Anspruch zu nehmen (und damit Mehraufwand der Verwaltung zu leisten), sinkt. Dies vor allem deshalb, weil es an zahlbarem Bauland fehlt.

(Bedingungen der Wohnbauförderung:

Kanton: www.awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbaufoerderung.html

Zürich: www.stadt-zuerich.ch/content/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung.html

Küsnacht: www.kuesnacht.ch/xml_1/internet/de/application/d265/d322/f1707.cfm)

Frühere Fördermassnahmen der öffentlichen Hand wirken auch nach Ablauf weiter

Mit Darlehen der Wohnbauförderung vergünstigte Wohnungen bleiben dank dem Spekulationsentzug und der Kostenmiete auch nachher preisgünstig – die Buchführung der Genossenschaften ist transparent und einsehbar. Nach der Rückzahlung der Darlehen bestehen zwar für die betreffende Genossenschaft keine Verpflichtungen mehr. Doch die meisten Genossenschaften achten von sich aus auf eine gute Belegung und berücksichtigen bei einer Wiedervermietung Haushalte, die darauf angewiesen sind.

Die meisten Genossenschaften wenden freiwillig Belegungsvorschriften an und bemühen sich um sozialen Ausgleich

Eine Befragung durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich im Juni 2011 ergab:

Für fast 90 % der Zürcher Genossenschaftswohnungen gibt es Belegungsvorschriften (Anzahl Personen/Wohnung).

In fast 80% der Wohnungen entrichten die Bewohner/innen einen Solidaritätsbeitrag.

In weiteren 20% wird zusätzlich ein Zuschlag bei hohem Vermögen und Einkommen erhoben. (Solche Zuschläge sind im übrigen rechtlich heikel, weil sie das Prinzip der Kostenmiete verletzen!)

(Befragungsergebnisse vom Juni 2011: www.svw-zh.ch > Dokumente)

Steuerrechtliche Benachteiligung der genossenschaftlichen Form des Eigentums

Haus- und Wohnungseigentümer geniessen zahlreiche Privilegien, welche den Genossenschaftlern vorenthalten werden:

- Abzugsmöglichkeit von Unterhaltskosten und Schulden bei den Steuern
- Reduktion des Eigenmietwerts bei Unterbelegung (also das Gegenteil dessen, was raumplanerisch erwünscht wäre!)
- Aufschub der Grundstückgewinnsteuer, wenn wieder Eigentum erworben wird (kein gleiches Recht im Fall des Erwerbs von Genossenschafts-Anteilen aus dem Verkaufserlös)
- Bausparmodelle gelten nur für Haus- und Wohnungseigentümer

Solche Steuervorteile haben faktisch den Charakter einer massiven Subventionierung des privaten Haus- oder Wohnungseigentums.

Die Genossenschaften verlieren Marktanteil

Im Jahr 2000 betrug der Marktanteil im Kanton 10,4%. Seither konnte er nur in der Stadt Zürich gehalten oder gar leicht gesteigert werden (u.a. dank Baulandvergaben der Stadt Zürich), während er im Kantonsdurchschnitt sinkt. Es fehlt nicht an bauwilligen Genossenschaften sondern an zahlbarem Land.

Extreme Zunahme der Zweitwohnungen

In der Stadt Zürich hat die Zahl der Zweitwohnungen seit 1980 massiv zugenommen. Für das Jahr 2010 rechnet der Statistiker Hans Kissling mit 15'000 Wohnungen. In diesen Wohnungen könnten schätzungsweise 30'000 zusätzliche Menschen leben – und in Zürich Steuern zahlen; die jährlichen Mindereinnahmen an Steuern schätzt er auf 90 bis 135 Mio. Franken.

Es ist anzunehmen, dass auch rund um Zürich die Zahl der Zweitwohnungen gestiegen ist.

(Hans Kissling. Das ‚Kalte Betten‘ Problem. Magazin 2010-35)

Genossenschaftsbewohner/innen brauchen weniger Wohnfläche

Eine Auswertung der Registerdaten und der Bevölkerungsbefragung in der Stadt Zürich ergab:

Genossenschaftsbewohner belegten 2009 im Durchschnitt 35.9m² Wohnfläche pro Person, nicht-Genossenschafter/innen hingegen 41.6 m².

Wenn man nur die Neubauten ab Baujahr 2000 betrachtet, belegen Genossenschafter/innen 37.3m² pro Person, nicht-Genossenschafter/innen aber 50.0m².

Wenn alle Stadtbewohner/innen die selbe Wohnfläche wie die Genossenschafter/innen beanspruchen würden, hätten in Zürich 40'000 bis 50'000 mehr Menschen Platz.

Die dichtere Bauweise und bessere Belegung bedeutet, dass die öffentliche Hand pro Kopf weniger Infrastrukturkosten aufbringen muss. Umgekehrt ist der Steuerertrag pro m² Bauland in verdichteten Siedlungen höher als in Einfamilienhaussiedlungen.

Genossenschaftssiedlungen genügen hohen städtebaulichen, architektonischen und energetischen Ansprüchen

Bei genossenschaftlichen Neubauten oder Ersatzneubauten werden fast immer Architekturwettbewerbe durchgeführt und wird mit den Behörden kooperiert. Die nicht Gewinn-orientierte Perspektive der Genossenschaften bewirkt, dass sie auf nachhaltige, langfristig kostengünstige Bauweise setzen und energetisch hohe Standards verwirklichen. Zu ihren Bauten gehören gemeinschaftliche Einrichtungen und naturnah gestaltete Aussenräume.

67% aller Genossenschaftswohnungen befinden sich in Siedlungen mit Gemeinschaftsangeboten (Gemeinschaftsräume, Veranstaltungen, Nachbarschaftshilfe usw.).

37% aller Genossenschaftswohnungen befinden sich in Siedlungen mit sozialen Angeboten (Sozialdienst, finanzielle Hilfe in Notlagen usw.).

2007 befanden sich rund 60% aller Flächen von Sonnenkollektoren in Zürich auf Gebäuden von Wohnbaugenossenschaften.

(Fakten über den gemeinnützigen Wohnungsbau. SVW Zürich, 2007: www.svw-zh.ch > Dokumente)

Wohnbaugenossenschaften sind ein gutes Geschäft für die öffentliche Hand

Resultate einer Studie im Auftrag der Volkswirtschaftsdirektion für das Jahr 2000 (zu beachten ist die seitherige Teuerung):

Die Entlastung der Sozialleistungen durch subventionierte Wohnungen Kanton Zürich 2000

Wohnungskategorie	Anzahl unterstützte Wohnungen	Direkte Einsparungen in Mio. Fr. pro Jahr	Indirekte Einsparungen (Prävention) in Mio. Fr. pro Jahr
Familienwohnungen (nur Familien mit Kindern und Alleinerziehende)	4 837	Sozialhilfe 5,5	Sozialhilfe 7,0
Alterswohnungen Wohnungen für Behinderte (die meisten Mieter sind AHV- und IV-Bezüger)	3 707 187	EL AHV/IV und Beihilfen 6,0	EL AHV/IV und Beihilfen 3,6
Total	8 731	11,5	10,6

Im gleichen Jahr wendeten Bund, Kanton und Gemeinden für Wohnbauförderung rund 22 bis 25 Mio. Franken auf. Dank des Prinzips der Gemeinnützigkeit werden diese Ausgaben aber auch nach deren Ablauf und Rückzahlung weiter wirken. Die Wohnungen bleiben für immer günstig.

Zu den Einsparungen bei den Sozialhilfebudgets kommen die geringeren Infrastrukturkosten pro Kopf.

Zudem entgehen dem Staat bei den Genossenschaften als privaten Miteigentümer viel weniger Steuern als bei Stockwerk- oder Hauseigentümern und erst Recht bei Zweitwohnungen.

(Quelle: Kleineres Armutsrisiko dank günstigerer Wohnung, Kanton Zürich in Zahlen 2002.

Die Zahlen entstammen der Studie ‚Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung‘ im Auftrag der Volkswirtschaftsdirektion et al. Zürich 2001: www.svw-zh.ch > Dokumente)

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Die Charta wurde erstmals 2004 von den Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen formuliert und beschlossen. Sie hält die wichtigsten Grundsätze fest und bildet die gemeinsame Grundlage der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften unabhängig von ihrer politischen Ausrichtung.

(www.svw.ch/svw_schweiz.html > Charta)