

Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik

Zahlbarer Wohnraum für die breite Bevölkerung durch Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Der Grossraum Zürich boomt. Sein Erfolg droht finanziell Schwache und den breiten Mittelstand zu verdrängen. Davon sind Familien und ältere Menschen besonders betroffen. Diese Verdrängung ist staats- und sozialpolitisch gefährlich und hat negative Folgen für die Volkswirtschaft und die Umwelt.

Die Städte – allen voran Zürich, aber auch Winterthur und immer mehr Gemeinden wie Küsnacht oder Wädenswil – sind sich dieser Herausforderungen bewusst. Der genossenschaftliche Wohnungsbau erlebt eine markante Belebung und wachsende Anerkennung. Die öffentliche Diskussion darüber zeigt aber auch, dass die Bedeutung und die gesellschaftlichen Leistungen der Wohnbaugenossenschaften noch zu wenig bekannt sind. Es kursieren Vorurteile über die Praxis und die Bewohner der Genossenschaften und zur Rolle der öffentlichen Hand. Diese Erklärung hält deshalb fest:

- Wohnbaugenossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen. Sie erbringen ihre Leistungen weitgehend aus eigener Kraft. Die grosse Mehrheit ihrer Siedlungen steht auf Land, das sie mit eigenen Mitteln auf dem freien Markt erworben haben. Sie sind heute so günstig, weil sie über Jahrzehnte der Spekulation entzogen waren. Dank der Kostenmiete werden keine Gewinne abgeschöpft.
- Ein kleiner Teil der Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich wird mit Mitteln der Wohnbauförderung und/oder vergünstigter Landabgabe (Baurecht oder Verkauf) verbilligt. Diese Förderung kommt gezielt nur Haushalten zugute, die tiefe Einkommen haben und strenge Belegungsvorschriften einhalten. Die Genossenschaften selbst werden nicht subventioniert, sondern leisten einen Mehraufwand!
- Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtliche Mit-eigentümergeellschaften. Sie können (wie alle anderen privaten Besitzer) nicht zu Belegungs- oder Einkommensvorschriften verpflichtet werden – ausser wenn sie vergünstigtes Land oder Mittel der Wohnbauförderung erhalten haben. Doch sehr viele Genossenschaften wenden freiwillig Vermietungsvorschriften an.
- Die genossenschaftliche Form des Eigentums ist steuerrechtlich benachteiligt und profitiert nicht von den zahlreichen Erleichterungen für das Wohneigentum.

Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und die vielen im Milizamt tätigen Personen erbringen somit grosse Leistungen für die Gesellschaft. Das genossenschaftliche Modell des Zusammenlebens und Wirtschaftens ist nachhaltig, innovativ und erfolgreich.

Das sind die gesellschaftlichen Leistungen der Genossenschaften:

1. Sie sichern nachhaltig zahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien und ältere Menschen mit beschränktem Einkommen.
2. Sie beanspruchen markant geringere Wohnflächen; Boden und Infrastrukturen werden besser genutzt, womit die öffentliche Hand Kosten spart.
3. Ihre Neu- und Ersatzneubauten sind architektonisch und städtebaulich meist vorbildlich und bewirken eine verantwortungsvolle Verdichtung.
4. Genossenschaftsmitglieder haben Wohnrecht; im Fall von Ersatzneubauten erhalten sie Ersatzangebote und werden nicht verdrängt.
5. Gemeinschaftsfördernde und soziale Angebote sowie Infrastrukturen erhöhen die Wohnqualität.
6. Genossenschaften wirtschaften mit einer langfristigen Perspektive. Deshalb investieren sie mehr in ökologische Massnahmen.
7. Weil Genossenschaftswohnungen günstiger sind, beanspruchen ihre Bewohnenden weniger oder keine Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen. Das spart mehr Geld, als die Wohnbauförderung kostet.

All diese Vorteile sind Grund zur Förderung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus, wie es die Verfassungen von Bund und Kanton verlangen! Der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus muss langfristig gehalten und gesteigert werden:

A Wohnbauland der öffentlichen Hand oder von staatsnahen Betrieben soll bei Bedarf für die Gemeinden oder den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert und nicht dem Meistbietenden verkauft werden. Wo möglich, muss die öffentliche Hand Land kaufen und zum Beispiel im Baurecht an Genossenschaften abgeben. Wo dies vergünstigt geschieht, soll es an Verpflichtungen bei der Vermietung gebunden sein.

B Kantonale und kommunale Bodenfonds stellen Mittel zum Landerwerb bereit.

C Die Raumplanung schafft Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Planungsgewinne werden abgeschöpft und zur Vergünstigung von Land eingesetzt.

D Kanton und Gemeinden fördern die genossenschaftliche Form des Eigentums.

Namen der Unterstützenden und Online-Anmeldung auf www.wohnbaugenossenschaften-zuerich.ch
Dort findet sich auch ein Anhang zur Erklärung; er vertieft deren Aussagen mit aktuellen Zahlen und Quellenangaben.

Die Erklärung wurde initiiert vom **Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (SVW)**.

September 2011