

**100
JAHRE**



**MEHR
ALS**

WOHNEN

**GENOSSENSCHAFTEN
UND STADT ZÜRICH**

Argumente und Fakten Zürich 26. März 2007

Leadsponsor



Stadt Zürich



SVW Zürich

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Zürich

Dank

Dieses Argumentarium entstand im Rahmen des Jubiläums „100 Jahre mehr als wohnen“, mit dem die Stadt Zürich, die gemeinnützigen Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und Aktiengesellschaften 100 Jahre Wohnbauförderung und Partnerschaft zum Wohle der Zürcher Bevölkerung feiern.

Wir danken an dieser Stelle den Sponsoren, die zusammen mit den Beiträgen von Stadt und gemeinnützigen Wohnbauträgern dieses Jubiläum ermöglicht haben.

Leadsponsor



**Zürcher
Kantonalbank**



alreal



Vorwort

Der gemeinnützige Wohnungsbau bietet rund 110'000 Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Wohnraum und spielt damit eine wichtige Rolle für Zürich.

Das Jubiläum „100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau und Wohnbauförderung“ bietet Gelegenheit, diese Bedeutung aufzuzeigen. Die vorliegende Publikation enthält Fakten über und Argumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau der Stadt Zürich. Sie gibt Auskunft über den Nutzen, den insbesondere die Baugenossenschaften, aber auch Stiftungen und der kommunale Wohnungsbau für die Bewohnerschaft und unsere Stadt stiften. Sie gibt Antworten auf oft gestellte Fragen und soll helfen, Vorurteilen zu begegnen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
100 Jahre mehr als wohnen 1907–2007: Der Hintergrund	3
Der Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf einen Blick	4
Die Kernbotschaften von “100 Jahre mehr als wohnen“	5
Die wichtigsten Argumente für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau.....	6
Zahlen und Fakten zum gemeinnützigen Wohnungsbau.....	9
Weitere Fakten aus neueren Studien.....	17
Die wichtigsten Begriffe	19
Fragen und Behauptungen – und unsere Antworten	22
Quellenverzeichnis.....	30

Impressum

Texte, Redaktion: Peter Schmid, Lydia Trüb,
Alfons Sonderegger, Hans Conrad Daeniker
Grafik: büroblau, Zürich

Herausgeber: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich,
und Finanzdepartement der Stadt Zürich

Kontaktadresse

SVW Zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich

Einleitung

100 Jahre mehr als wohnen 1907–2007: Der Hintergrund

Das Jahr 1907 leitete in einer Zeit der Wohnungsnot eine Wende ein. Der Wohnungsbau wurde zur öffentlichen Aufgabe der Stadt Zürich. Am 21. April 1907 beschloss das Volk den Bau der ersten städtischen Wohnsiedlung Limmat 1 mit 225 Wohnungen. Am 8. September 1907 trat eine neue Gemeindeordnung in Kraft, die der Stadt den Auftrag gab «die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen zu fördern».

Die Gründung der ältesten, heute noch bestehenden Zürcher Bau- + Wohngenossenschaft, geht gar auf das Jahr 1892 zurück. Diese wollte ihre Häuser auf Dauer der Spekulation entziehen. Mit wenig Geld wollte man Grosses schaffen.

In der Baukrise um die Jahrhundertwende erlitten die wenigen bestehenden Wohnbaugenossenschaften jedoch einen empfindlichen Rückschlag. Auf der Grundlage der Beschlüsse von 1907 wurde dann die Stadt eine starke Partnerin. 1910 traten die «Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften» in Kraft. Die Genossenschaften mussten fortan nur 10% Eigenkapital für den Siedlungsbau selber aufbringen. Diese Grundsätze wurden 1924 mit einer sehr hohen Zustimmung des Volks von 87% nochmals verbessert und das notwendige Eigenkapital auf 6% reduziert.

Die Grundsätze von 1924 sind heute noch gültig. Sie bewirkten bis 1932 und nach dem Zweiten Weltkrieg einen genossenschaftlichen Gründungs- und Bauboom und führten zur heutigen Stärke des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich mit einem Marktanteil von fast 20%.

Letztmals haben die Stimmberechtigten am 21. Mai 2006 diese Politik bestätigt und mit fast 80 Prozent Ja-Stimmen den neuen Wohnbaukrediten zugestimmt.

Wer zum gemeinnützigen Wohnungsbau gehört

Als gemeinnützig gelten diejenigen Wohnbauträger, die das Prinzip der Kostenmiete (siehe Seite 23) anwenden und somit keinen Gewinn mit der Vermietung der Liegenschaften anstreben. Deshalb richten sie keinen oder einen nach oben begrenzten Zins für das Anteilkapital aus und ein allfälliger Liquidationserlös muss statutarisch wieder für den gleichen Zweck verwendet werden. Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern kann es sich um alle Rechtsformen handeln. Neben den Genossenschaften gibt es Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften sowie die Stadt Zürich als öffentlich rechtliche Körperschaft. Bei den meisten Wohnbaugenossenschaften sind zudem die Mieter auch die Besitzer der Genossenschaft und können so mitbestimmen. Gemeinsam besitzen alle gemeinnützigen Wohnbauträger mit 50'000 Wohnungen rund 25% aller Wohnungen der Stadt Zürich.

Der Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für Zürich auf einen Blick

Die Bewohnenden profitieren von ...

- preisgünstigen Mieten
- gut unterhaltenen Wohnungen
- Mitsprache- und Mitbestimmungsmöglichkeiten (Mietergenossenschaften)
- hoher Wohnsicherheit mit erhöhtem Kündigungsschutz und Wohnrecht als Genossenschaftsmitglied
- hoher Umgebungsqualität und mehr Grünflächen
- kinderfreundlicher Umgebung
- gemeinschaftlichen Infrastrukturen
- mehr Nachbarschaftshilfe und mehr gemeinschaftlichen Aktivitäten.

Vor allem grosse gemeinnützige Bauträger helfen zudem bei Konflikten unter Nachbarn, haben einen eigenen Sozialdienst und können in Notlagen über einen Hilfsfonds finanzielle Unterstützungen gewähren.

Die Gesellschaft profitiert von ...

- sozialem Zusammenhalt und guter Durchmischung in den Quartieren
- engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern mit Quartierbezug
- städtebaulich und architektonisch hochwertigen Siedlungen
- haushälterischem Umgang mit Boden und Ressourcen
- Investitionen nach dem Gebot der Nachhaltigkeit
- Zusammenarbeit mit dem lokalen und regionalen Gewerbe
- Stärkung der Wohn- und Lebensqualität und der Standortgunst

Die öffentliche Hand profitiert von ...

- grosser Integrationskraft der gemeinnützigen Siedlungen
- langjährigen Partnerschaften mit erfahrenen Bauträgerinnen zur Lösung vielfältiger öffentlicher Aufgaben
- bedeutenden Einsparungen bei der Sozialhilfe

Die Kernbotschaften von „100 Jahre mehr als wohnen“

Die folgenden fünf Kernbotschaften sind die Quintessenz aus den Fakten und Argumenten, die in dieser Publikation aufgeführt sind. Sie bilden auch den inhaltlichen Rahmen für das Jubiläumsjahr 2007, das unter dem Motto „100 Jahre mehr als wohnen“ steht.

Wir bieten faire Mieten.

Genossenschaften und Stadt Zürich vermieten 50'000 preiswerte Wohnungen. Davon profitieren besonders Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen.

Wir bauen ökologisch.

Genossenschaften und Stadt Zürich bauen und renovieren nach ökologischen Kriterien und sie setzen auf erneuerbare Energien. Das verbessert die Luftqualität und senkt den Energieverbrauch.

Wir fördern das Zusammenleben.

In unseren Siedlungen werden Feste gefeiert, und Hilfe unter Nachbarn gehört zum Alltag. Die Menschen fühlen sich hier wohl und geborgen.

Wir sichern Arbeit für das Gewerbe.

Jährlich geben wir 350 Millionen Franken aus für Neubauten, Renovationen und den Unterhalt von Wohnungen. Das sichert dem Gewerbe Aufträge, und Arbeitsplätze werden erhalten.

Wir setzen auf Lebensqualität in der Stadt.

Seit 1995 haben wir Siedlungen mit 3'000 hochwertigen Wohnungen gebaut und deren Aussenräume sorgfältig gestaltet. Die Siedlungen prägen das Bild der Stadt und bringen den Bewohnerinnen und Bewohnern viel Lebensqualität.

Die wichtigsten Argumente für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau

Platz für alle

Die gemeinnützigen Wohnbauträger besitzen eine grosse Zahl preisgünstiger Wohnungen. Darin finden besonders Familien mit Kindern, aber auch Einkommensschwache, Alleinerziehende und ältere Menschen Wohnraum. Sie sind dank günstiger Zinsen finanziell entlastet und haben etwas mehr Mittel zum Leben. Gemeinnützige Wohnbauträger investieren aber auch in neue, moderne Wohnungen. Davon profitieren viele junge und mittelständische Familien.

Stärkung des Wirtschaftsstandorts Zürich

Der Wirtschaftsstandort profitiert davon, dass es in der Stadt Zürich genügend zahlbaren Wohnraum gibt. Günstiger Wohnraum ist ein Trumpf im internationalen Standortwettbewerb für Unternehmen und Hochschulen. Die Stadt ist damit auch für junge, gut ausgebildete Menschen und ihre Familien anziehend.

Die Stadt spart, und den Menschen geht es besser

Günstiger Wohnraum ermöglicht Menschen mit wenig Einkommen mehr Spielraum und Unabhängigkeit. Dadurch, dass die Mieten bei gemeinnützigen Wohnbauträgern um rund 30% tiefer sind als bei privaten Anbietern, spart die Stadt Mietzinsausgaben in zweistelliger Millionenhöhe bei denen, die auf Fürsorge- und Ergänzungsleistungen angewiesen sind.

Ein Ort für Familien und Kinder

Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten auf eine angemessene Belegung ihrer Wohnungen. Sie bieten insbesondere Familien mit Kindern Wohnraum. Sie stellen überproportional mehr Raum für Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte zur Verfügung. Die Kinder profitieren vom grosszügigen Umgebungsraum und mehr Investitionen in Spielplätze.

Stabilität und gute Lebensbedingungen

In Stadtteilen wie den Kreisen 4 und 5 wirkt der gemeinnützige Wohnungsbau stabilisierend gegen die Einflüsse des Sexgewerbes. In Schwamendingen sind die Genossenschaften eine wichtige Kraft für die Verbesserung der Lebensqualität. Erfolgreich kämpften sie mit dem Quartier und der Stadt z.B. für eine Überdeckung der Autobahn.

Ansprechende Bauten mit viel Grün

Die Siedlungen der Gemeinnützigen zeichnen sich oft durch eine hohe architektonische und städtebauliche Bau- und Umgebungsqualität aus. Sie werden überproportional häufig als gute Bauten ausgezeichnet. Viele Siedlungen werden auf der Grundlage von Architekturwettbewerben erstellt. Die gemeinnützigen Wohnbauträger stellen hohe qualitative Anforderungen. Im Resultat entstehen ansprechende Bauten mit mehr Grün- und Freiflächen und mehr «Luft», Licht und Erholungsraum.

Beitrag an die Umwelt

Die Gemeinnützigen leisten bei Neubau und Renovation einen markant höheren Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit, indem sie mehr ins Energiesparen und in erneuerbare Energien investieren und keine schädlichen Materialien verwenden.

Haushälterische Bodennutzung

Die Gemeinnützigen bauen nicht auf der „Grünen Wiese“, sondern an gut erschlossenen Standorten. Sie bauen verdichtet und verbrauchen damit nicht unnötig Land. Die Wohnfläche pro Bewohnerin und Bewohner ist bei den Gemeinnützigen kleiner als im Durchschnitt; weil sie stattdessen Gemeinschaftsräume und eine hochwertige Umgebung anbieten, ist die Wohnqualität dennoch sehr gut.

Weniger Autos

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftssiedlungen besitzen weniger Autos als der städtische Durchschnitt. Gemeinnützige Bauträger setzen sich für eine Reduktion der Pflichtparkplätze, für Verkehrsberuhigung, Car-Sharing und einen guten Öffentlichen Verkehr ein. Die Sicherung von Wohnraum in der Stadt Zürich reduziert die Pendlerquote und die gefahrenen Autokilometer in der Stadt.

Stärkung der Nachbarschaft

In vielen Siedlungen sorgen Siedlungskommissionen dafür, dass sich nachbarschaftliches Leben entfalten kann und gemeinschaftliche Aktivitäten gefördert werden. Besonders grössere gemeinnützige Wohnbauträger bieten zusätzlich soziale Leistungen wie Sozialberatung, Hilfsfonds und Nachbarschaftshilfe an, die ebenfalls die öffentliche Hand entlasten.

Stärkung des Quartierlebens

Genossenschaftsmieter- und mieterinnen leben deutlich länger in ihrer Wohnung als andere Mieter. Sie sind stark verwurzelt und tragen aktiv zum Siedlungs- und Quartierleben bei. Das stärkt die Stabilität der Quartiere.

Mehr Familien in der Stadt

Dank den gemeinnützigen Wohnbauträgern gibt es mehr Familien und eine bessere Durchmischung mit verschiedenen Haushaltsformen in der Stadt. Besonders die 4-Zimmerwohnungen werden von Genossenschaften überdurchschnittlich oft an Haushalte mit Kindern vermietet. Dank der zahlbaren Mieten gibt es weniger armutsgefährdete Familien.

Wohnhilfe bei Notlagen, Beitrag zur Integration

Viele Gemeinnützige leisten einen Beitrag zur Linderung von Wohnproblemen, indem sie Wohnungen an soziale Institutionen wie das Büro für Notwohnungen, das Jugendwohnnetz oder Domicil abgeben. Sie entlasten so auch die öffentliche Hand.

Wohnhilfe für Einkommensschwache

Einzelne Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und städtischen Wohnsiedlungen werden mit unverzinslichen Darlehen der öffentlichen Hand gezielt für einkommensschwache Haushalte verbilligt. Der Anteil so verbilligter Wohnungen bei den Genossenschaften beträgt etwa 6%, in Siedlungen der Stadt und der städtischen Stiftungen gegen 50%.

Selbsthilfe und Demokratie

Bei den meisten Genossenschaften sind die Mieterinnen und Mieter auch Mitglied und Mitbesitzende der ganzen Genossenschaft; so können sie mitwirken und mitbestimmen. Menschen, die auf diese Weise ernst genommen werden, übernehmen mehr Verantwortung für sich und andere und tragen ihrer Siedlung und Nachbarschaft mehr Sorge.

Wohlbefinden dank Sicherheit, auch bei Erneuerungen

Die Bewohnenden profitieren von einem hohen Kündigungsschutz und von Wohnsicherheit. Auch bei Renovationen gehen die gemeinnützigen Wohnbauträger sozialverträglich vor und bieten zumutbare Ersatzangebote. Die Gemeinnützigen sind faire Vermieter. Das zeigt sich daran, dass weniger Mietkonflikte vor Schlichtungsstelle und Mietgericht ausgetragen werden. Auch das entlastet die öffentliche Hand und fördert den sozialen Frieden.

Fazit:

Die Förderung guter Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau liegt im Interesse der öffentlichen Hand und der Gesellschaft. Investitionen der öffentlichen Hand in den gemeinnützigen Wohnungsbau fließen in anderer Form wieder zurück, bewirken eine Entlastung des Staates und vielfältige Vorteile für die Gesellschaft.

Zahlen und Fakten zum gemeinnützigen Wohnungsbau

Die verwendeten Zahlen beziehen sich wenn nicht anders vermerkt auf die Wohnbaugenossenschaften, städtischen Siedlungen (ohne Fiskalliegenschaften) sowie städtischen Stiftungen.

Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger

(Statistisches Amt des Kantons Zürich, Statistik Stadt Zürich, Zahlen gerundet)

	Anzahl Wohnungen	Marktanteil
In der Stadt Zürich	50'000	25%
davon: Genossenschaften	38'000	19%
Städtische Stiftungen	3'500	2%
Städtische Wohnsiedlungen	6'500	3%
Vereine, AG's, private Stiftungen	2'000	1%
Die Genossenschaften besitzen ausserhalb der Stadt Zürich nochmals rund 9'000 Wohnungen.		
Weitere, nicht „gemeinnützige“ Wohnungen der öffentlichen Hand:		
in Fiskalliegenschaften der Stadt	2'700	1%
von Kanton und Bund	2'800	3%
Alle Wohnungen der Stadt Zürich	202'000	100%

Die Stadt Zürich hat im schweizerischen Vergleich den höchsten Anteil gemeinnütziger Wohnungen und die meisten Genossenschaftswohnungen.

Zahl der gemeinnützigen Wohnbauträger mit Wohnungen in Zürich

(Schmid, 2006)

	Anzahl
Genossenschaften	123
Öffentlich rechtliche Stiftungen (Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Geschäftsräumen in der Stadt Zürich (PWG))	3
Privatrechtliche Stiftungen	mind. 14
Vereine	mind. 7
Aktiengesellschaften	3

Die überwiegende Mehrheit der gemeinnützigen Bauträgerinnen ist als Genossenschaft organisiert.

Grösse der Baugenossenschaften

(Schmid, 2006)

	Anzahl	Anteil
1 - 19 Wohnungen	28	23%
20 – 99 Wohnungen	26	21%
100 – 399 Wohnungen	34	27%
400 – 999 Wohnungen	24	20%
Über 1000 Wohnungen	11	9%
Total	123	100%

Die grösste Baugenossenschaft hat über 4000 Wohnungen, die kleinste 1 Wohnung

Mit durchschnittlich 309 Wohnungen sind die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich deutlich grösser als im schweizerischen Durchschnitt (ca. 90 Wohnungen); es gibt jedoch auch in der Stadt viele kleine Wohnbaugenossenschaften.

Verteilung der Wohnungsgrössen

(BfS; Volkszählung 2000)

	Stadt und Stiftungen	Genossenschaften	Private
1 Zimmer	23%	5%	15%
2 Zimmer	20%	17%	22%
3 Zimmer	33%	47%	34%
4 Zimmer	19%	26%	19%
5 Zimmer	4%	4%	6%
6 Zimmer und mehr	1%	1%	4%
Total	100%	100%	100%

Sowohl Stadt wie Genossenschaften haben durchschnittlich weniger grosse Wohnungen. Die Stadt hat viele Alters- und damit kleine Wohnungen. Die Genossenschaften haben am meisten 3-Zimmerwohnungen, aber sehr wenig Kleinwohnungen.

Durchschnittliche Wohnungsgrössen in m²

(BfS; Volkszählung 2000, statistik.info 20/2004, Statistik Stadt Zürich)

	Stadt und Stiftungen	Genossenschaften	Private
1 Zimmer	32	34	31
2 Zimmer	57	55	56
3 Zimmer	71	69	74
4 Zimmer	92	91	99
5 Zimmer	120	117	128
6 Zimmer und mehr	140	132	158

Die Flächen der gemeinnützigen Wohnungen sind deutlich geringer als die der Privaten - mit Ausnahme der 1- und bei der Stadt auch der 2-Zimmerwohnungen.

Durchschnittliche Wohnungsbelegung in der Stadt Zürich

(BfS, Volkszählung 2000, statistik.info 20/2004)

	Personen/Whg.
Alle Wohnungen in Zürich	1.85
Wohnungen der Genossenschaften	2.11
Alle 4-Zimmerwohnungen in Zürich	2.49
4-Zimmerwohnungen der Genossenschaften	3.10

Die Familienwohnungen der Genossenschaften sind, obwohl durchschnittlich kleiner, deutlich besser belegt als die der anderen Eigentümer.

Durchschnittliche Mietpreise pro m²

(BfS, Volkszählung 2000, statistik.info 20/2004)

	CHF pro m ² und Jahr
Alle Mietwohnungen in der Stadt Zürich	199.-
Genossenschaftswohnungen	149.-
Städtische Wohnungen inkl. Fiskalliegenschaften	161.-
Wohnungen von Privaten und von institutionellen Anlegern	221.-

Bei Privaten zahlt man pro m² rund 50% mehr Mietzins als bei Genossenschaften. Umgekehrt gerechnet sind Genossenschaftsmieten rund 30% günstiger. Werden die höheren Mieten der Fiskalliegenschaften der Stadt nicht berücksichtigt, sind die Mieten der städtischen Siedlungen ebenfalls deutlich tiefer.

Überbauter Flächenanteil bzw. Anteil Grünfläche

(Sonderauswertung Statistik Stadt Zürich)

	Überbaut	Nicht überbaut
Total alle Bauträger	45%	55%
Davon Baugenossenschaften	34%	66%
Städtische Stiftungen	33%	67%
Stadt Zürich	30%	70%
Stockwerkeigentum	54%	46%
Pensionskassen	51%	49%

Die Siedlungen der gemeinnützigen Wohnbauträger verfügen über bedeutend grössere Umgebungflächen und über mehr Grünraum.

Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in den einzelnen Stadtkreisen

(Statistik Stadt Zürich)

	Stadt und Stiftungen	Genossenschaften
Kreis 1	21%	0%
Kreis 2	6%	21%
Kreis 3	7%	20%
Kreis 4	13%	12%
Kreis 5	11%	15%
Kreis 6	6%	17%
Kreis 7	2%	3%
Kreis 8	5%	2%
Kreis 9	6%	27%
Kreis 10	4%	19%
Kreis 11	6%	18%
Kreis 12	7%	38%
Ganze Stadt	7%	19%

In den Kreisen 9 und 12 ist der gemeinnützige Wohnungsbau am stärksten vertreten, in den Kreisen 7 und 8 am schwächsten.

Neu erstellte Wohnungen in den letzten 11 Jahren (inkl. Ersatzneubauten 1.1.96-31.12.06)
(Statistik Stadt Zürich, gerundet)

	Anzahl	Anteil in %
Wohnbaugenossenschaften	2'430	21%
Stadt und Stiftungen	80	1%
Andere	8'850	78%
Total	11'360	100%

In den letzten 11 Jahren haben die Wohnbaugenossenschaften entsprechend ihrem bisherigen Marktanteil neu gebaut. Stadt und Stiftungen haben sehr wenige neue Wohnungen erstellt, weshalb ihr Marktanteil sinkt.

Bewilligte, in Bau oder Planung befindliche neue Wohnungen (Stand 4. Quartal 06)
(Statistik Stadt Zürich)

	Anzahl	Anteil in %
Wohnbaugenossenschaften	1'110	15%
Stadt und Stiftungen	340	5%
Andere	5'900	80%
Total	7'350	100%

Genossenschaften bauen auch heute entsprechend ihrem Marktanteil. In den Zahlen sind auch Ersatzneubauten eingeschlossen.

Altersverteilung der Bewohnerschaft
(Statistik Stadt Zürich)

	Städt. Siedlungen	Stiftungen	Genossenschaften	Übrige
0–19 Jahre	21%	25%	22%	13%
20–39 Jahre	28%	24%	27%	41%
40–64 Jahre	29%	19%	30%	32%
65–79 Jahre	10%	17%	14%	10%
80+ Jahre	12%	15%	7%	4%
Über 65 Jährige	22%	32%	21%	14%

Bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern wohnen insbesondere mehr Kinder und Jugendliche (also Familien) sowie mehr ältere Personen.

Haushaltsformen
(FSBsF; Volkszählung 2000)

	Alle Haushalte	Genossenschaften
Einpersonenhaushalte	50%	37%
Paare ohne Kind/er	23%	28%
Paare mit Kind/ern	16%	24%
Elternteil mit Kind/ern	5%	8%
Übrige Haushalte	6%	3%

In Genossenschaften gibt es deutlich mehr Haushalte mit Kindern und Paaren, jedoch weniger Einpersonenhaushalte.

Durchschnittliche Wohndauer

(Statistik Stadt Zürich 06/2006)

	Stadt und Stiftungen	Genossenschaften	Übrige
1-5 Jahre	43%	49%	62%
6-10 Jahre	22%	17%	14%
11-15 Jahre	12%	9%	7%
Ab 16 Jahre	23%	25%	17%
Total	100%	100%	100%

In Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger wohnt man länger. 34% der Bewohnenden von Genossenschaften und 35% von Stadt und Stiftungen bleiben länger als 10 Jahre.

Bildungsniveau der Haushaltsvorstände

(BFS; Volkszählung 2000)

	Alle Haushalte	Genossenschaften
Keine Schul-/Berufsbildung	3%	3%
Obligatorische Schule	19%	24%
Lehre/Matura	42%	48%
Höhere Ausbildung	27%	25%
Andere, ohne Angaben	9%	10%

In Genossenschaften gibt es weniger Personen mit höherer Ausbildung.

Steuerbares Einkommen und Vermögen (Grundtarif in tausend Franken)

(Statistik Zürich)

	Stadt und Stiftungen	Genossenschaften	Übrige
Mittelwert Einkommen	30	37	50
Median Einkommen	25	36	42
Mittelwert Vermögen	52	61	91
Median Vermögen	46	58	68

Einkommen und Vermögen sind in städtischen Siedlungen sowie bei Stiftungen und Genossenschaften deutlich tiefer als bei Bewohnenden von Wohnungen nicht gemeinnütziger Wohnbauträger.

Betagte Bewohner/innen der Stadt Zürich mit tiefen Einkommen

(Statistik Zürich)

Anteil Altershaushalte mit einem steuerbarem Einkommen unter Fr. 45'000.- für Alleinstehende bzw. Fr. 53'000.- für Paare (= Limiten der Wohnbauförderung)

	Alleinstehende	Paare
70-79 jährig	71%	39%
80-89 jährig	76%	47%
90-99 jährig	80%	59%

Ein sehr grosser Teil insbesondere der allein stehenden älteren Menschen hat ein tiefes Einkommen und erfüllt die Bedingungen für eine vergünstigte Wohnung.

Wohnbauförderung

(Zahlen Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich)

Vergünstigung von Wohnungen

Rund 40 gemeinnützige Wohnbauträger können dank unverzinslichen Darlehen der öffentlichen Hand vergünstigte Wohnungen anbieten. Die Zahl der vergünstigten Wohnungen betrug Ende 2006 (gerundet):

	Anzahl	In % aller Whg. der Bauträgerin
Stadt Zürich in kommunalen Siedlungen	2'730	30%
Stiftungen Alterswohnungen	1'760	90%
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien	490	96%
Genossenschaften, Vereine	2'150	6%
Total und Anteil an allen Wohnungen in Zürich	7'130	3.5%

(Die Stiftung PWG sowie die Fiskalliegenschaften der Stadt Zürich haben keine vergünstigten Wohnungen)

Städtisches Land im Baurecht

Die Stadt Zürich hat 93 Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben. Die Zinseinnahmen betragen rund 9 Mio. Franken pro Jahr. Weitere Erläuterungen zu den Baurechten auf Seite 19.

Beteiligung der Stadt Zürich an Wohnbaugenossenschaften

Die Stadt Zürich übernimmt Anteile in der Höhe von 0.6% des Anlagekapitals und stellt dafür in den Vorständen und Stiftungsräten einen oder eine städtische Delegierte/n. Derzeit ist sie an 84 gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligt.

Einsparungen bei Fürsorge- und Ergänzungsleistungen dank günstigeren Wohnungen (statistik.info 17/2001)

Eine Studie der Volkswirtschaftsdirektion von 2001 ergab, dass in der Stadt Zürich dank der günstigen Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern jährlich mindestens 10 Mio. Franken an Fürsorge- und Ergänzungsleistungen eingespart werden, die sonst als Aufwendungen für höhere Mietzinse ausbezahlt werden müssten.

Derzeit sind nur noch 7'100 von 50'000 Wohnungen (14%) der gemeinnützigen Wohnbauträger gezielt vergünstigt (subventioniert). Dennoch profitieren Stadt und Steuerzahler in hohem Mass von Einsparungen bei Fürsorge- und Ergänzungsleistungen.

Wirtschaftskraft der gemeinnützigen Wohnbauträger pro Jahr

(Aufgerechnet aus Kostenstatistik SVW 2005 auf 50'000 Wohnungen in der Stadt Zürich)

	Beträge in CHF./Jahr
Aufwendungen für Unterhalt	137 Mio.
Aufwendungen für Renovationen ca.	150 Mio.
Investitionen in Neubauten ca.	100 Mio.
Zinsen für Fremdkapital	166 Mio.

Der Gebäudeversicherungswert der 50'000 Wohnungen beträgt 11.5 Mia. Franken, der Anlagewert beträgt 6.4 Mia. Franken. Dieser ist tiefer, weil die Liegenschaften nicht aufgewertet sondern zu den effektiven Erstellungskosten bilanziert sind.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten rund 500 Arbeitsstellen und 40 Plätze für Auszubildende.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger stellen eine bedeutende Wirtschaftskraft in Stadt und Kanton Zürich dar. Sie tätigen grosse jährliche Investitionen in die lokale und regionale Wirtschaft.

Ökologie

Die Baugenossenschaften weisen den höchsten Anteil von Solaranlagen in Zürich auf. Rund 60% aller Flächen von Sonnenkollektoren stehen auf Gebäuden von Genossenschaften. Vermehrt werden auch Boden- und Abwasserwärme genutzt.

Immer mehr Genossenschaften bauen und erneuern im Minergiestandard. Derzeit besitzen oder planen folgende gemeinnützige Wohnbauträger Minergiebauten:

- BG Freiblick
- BG Froheim
- Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
- BG Glattal
- BG Milchbuck
- BG Sonnengarten
- BG der Strassenbahner
- BG Vitasana
- BG Waidmatt
- BG Werdmühle
- BG Zurlinden
- Familienheimgenossenschaft, FGZ
- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ
- ASIG
- Dreieck
- KraftWerk1
- Wogeno
- Stiftung Alterswohnungen
- Stiftung kinderreiche Familien

Gemeinnützige Wohnbauträger bauen nachhaltig und sorgen für weniger Immissionen in der Stadt Zürich. Davon profitiert die ganze Bevölkerung.

Neueste Auszeichnungen für Wohnbaugenossenschaften

(Zusammenstellung SVW Zürich)

- 2006/2007 Das vorbildliche Bauleitbild der Familienheim-Genossenschaft Zürich, FGZ und die kommunale Siedlung Werdwies erhalten die Auszeichnung „Umsicht 2006/2007“ des Schweizerischen Ingenieur- und Architekturverbands SIA
- 2006 Auszeichnung guter Bauten im Kanton Zürich:
Wohnsiedlungen Paul Clairmont-Strasse (BG Rotach)
Hagenbuchrain (BG Sonnengarten)
- 2006 Auszeichnung guter Bauten der Stadt Zürich:
Hagenbuchrain (BG Sonnengarten)
Hegianwandweg (FGZ)
Wohn- und Geschäftshaus Hohlstrasse 78 (Stiftung PWG)
- 2005 Goldener Hase:
Vista Verde (BG Freiblick und BG Zurlinden)
- 2005 Age Award:
Siedlung Steinacker (BG ASIG)
- 2003 Auszeichnung guter Bauten im Kanton Zürich:
Stöckenacker (BG Süd-Ost und private Bauherrschaft)
- 2003 Bronzener Hase:
Bienenstrasse (Stadt Zürich)
- 2003 Schweizerischer Solarpreis:
BG Milchbuck

Die Innovationskraft der gemeinnützigen Bauträger zeigt sich in den Auszeichnungen für Architektur, Planung, Alterswohnen und Ökologie

Zahl der Gemeinschaftseinrichtungen, Siedlungskommissionen, Kindergärten und Horte (ohne kommunale Siedlungen)

(Zusammenstellung SVW Zürich)

Zahl der Gemeinschaftsräume	185*
Zahl ehrenamtliche Siedlungs- und Kulturkommissionen	106
Zahl der Kindergärten in Siedlungen	69
Zahl der Kinderkrippen	22
Zahl der Kinderhorte	28

* Diese können oft auch durch Quartierbewohner/innen gemietet werden

Die gemeinnützigen Wohnbauträger investieren in die Gemeinschaft und bieten Platz für öffentliche Infrastrukturen.

Weitere Fakten aus neueren Studien

Hohe Zufriedenheit und Verankerung im Quartier

(Stadtentwicklung Zürich: Spezialauswertung Bevölkerungsbefragungen 2003 und 2005)

Bewohnende von Genossenschaften sind zufriedener mit Ihrer Wohnsituation. Sie leben in einer vernetzteren Nachbarschaftsform, fühlen sich mit den Nachbarn enger verbunden und engagieren sich mehr für das Haus und die Siedlung.

Bewohnende von Genossenschaften engagieren sich aber auch deutlich mehr im Quartier. Sie haben zudem ein stärkeres Bedürfnis an familienorientierten und quartierbezogenen Einrichtungen. Ebenfalls sind ihnen quartierbezogene Angebote wichtiger als die innerstädtischen.

Unter Berücksichtigung der Haushaltsformen verfügen Bewohnende von Genossenschaften über etwas weniger Autos und benutzen deutlich mehr den öffentlichen Verkehr.

Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt

(Statistik Stadt Zürich 08/2006)

Die Neubauwohnungen der Genossenschaftssiedlungen sind tendenziell zwar etwas kleiner als die der Privaten, jedoch dank Kostenmiete 22% günstiger. Wohnbaugenossenschaften vermieten ihre Wohnungen mehr an Haushalte mit Kindern.

Wohnbaugenossenschaften fördern die Integration von Ausländerinnen und Ausländern und von Familien

(Statistik Stadt Zürich, Vortrag vom 6. Juli 2006 unter dem Titel „Mehr als nur Wohnen?“)

In den Wohnbaugenossenschaften wohnen weniger Ausländerinnen und Ausländer. Wenn sie in Genossenschaftswohnungen leben, werden Ausländerinnen und Ausländer jedoch überdurchschnittlich häufig eingebürgert.

Neue Siedlungen von Baugenossenschaften haben einen proportional höheren Anteil von 4½ und 5½ Zimmerwohnungen.

Die durchschnittliche Zimmerzahl pro Kopf ist bei Genossenschaften kleiner. Die Wohnungen sind besser belegt.

Wohnbaugenossenschaften fördern ökologische Anliegen

(Statistik Stadt Zürich, Vortrag vom 6. Juli 2006 unter dem Titel „Mehr als nur Wohnen?“)

Rund 80% der Genossenschaften berücksichtigen ökologische Anliegen und achten auf Umweltstandards. Dabei stehen insbesondere eine gute Wärmedämmung und der Einsatz von Kleingeräten mit wenig Stromverbrauch im Vordergrund.

Wohnbaugenossenschaften pflegen die Gemeinschaft und das Zusammenleben in den Siedlungen

(Schmid, 2006: Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich im Vergleich)

Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich bieten viele soziale und gemeinschaftliche Angebote wie Feste, Ausflüge, Mittagstische für Senioren. 95% der Bewohnenden aller Genossenschaftswohnungen in Zürich können davon profitieren.

Wohnbaugenossenschaften bieten Infrastrukturen für gemeinschaftliche und öffentliche Anliegen, und die Freiwilligenarbeit wird gepflegt.

(Umfrage bei den Mitgliedern des SVW Zürich vom Dezember 2006)

33 Genossenschaften und Stiftungen besitzen in der Stadt rund 157 Gemeinschaftsräume, die den Bewohnenden und oft auch dem Quartier zur Verfügung stehen. In 19 Genossenschaften gibt es zudem über 100 Siedlungs- oder Kulturkommissionen, die sich für die Gemeinschaftsförderung einsetzen.

Mit über 50 Kindergärten findet sich ein gegenüber anderen privaten Investoren überproportionaler Anteil an Kindergärten auf Land oder in Gebäuden von Genossenschaften. Die gleiche Tendenz zeigt sich auch bei den 67 Kinderkrippen, von denen sich über 30% in Genossenschaftsbauten befinden.

Wohnbaugenossenschaften pflegen ihren Bestand und wollen weiter wachsen

(Schmid, 2006: Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich im Vergleich)

58% der Genossenschaften der Stadt Zürich wollen weiter wachsen, 44% haben schon Liegenschaften gekauft, und weitere 44% sind bereit, bei guter Gelegenheit zu kaufen. Genossenschaften der Stadt Zürich planen deutlich mehr Aufwertungsmassnahmen aber auch Ersatzneubauten als andere Genossenschaften der Schweiz.

Die Vorstände der Wohnbaugenossenschaften engagieren sich zeitlich intensiv und sind mit ihrer Funktion zufrieden

(Die Führung der gemeinnützigen Wohnbauträger, Noch nicht veröffentlichte Umfrage von SVW Zürich, Stadtentwicklung Zürich und BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) bei den Vorständen der gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Zürich)

Vorstandsmitglieder engagieren sich gern und mehrheitlich, um einen Beitrag zu leisten und die Genossenschaft zu erhalten. Über 50% der Vorstandsmitglieder wenden für das Amt fünf und mehr Stunden pro Woche auf.

Es herrscht eine hohe generelle Zufriedenheit mit dem Amt und mit der Zusammenarbeit. Die zeitliche Belastung ist den Vorständen jedoch zum Teil zu hoch.

Die Vorstände beschäftigen insbesondere zwei Themen. Nämlich die anstehenden Erneuerungen gut zu planen und zu realisieren sowie motivierte und qualifizierte neue Vorstandsmitglieder zu finden. Als wichtige Ziele nennen sie insbesondere den Erhalt günstigen Wohnraums sowie ökologische Anliegen. Ebenfalls begrüssen sie eine aktive Wohnbauförderung der Stadt Zürich.

Der Anteil von Frauen in den Vorständen ist unterproportional. Ein hoher Anteil der Vorstandsmitglieder ist selbständig erwerbend. Ebenfalls ein hoher Anteil hat eine höhere Berufsausbildung oder Universitätsabschluss. Das politische Profil der Vorstände entspricht in etwa demjenigen des Gemeinderates.

Genossenschaftswohnungen werden besser unterhalten als normale Mietwohnungen und auch als Eigentümerwohnungen

(Bundesamt für Wohnungswesen, Sonderauswertung der Mietpreis-Strukturerhebung 2003, Web-Publikation 2007)

Pro Jahr werden 9,8 Prozent der Schweizer Eigentümerwohnungen, aber nur 8,2 Prozent der Mietwohnungen renoviert. Die jährliche Renovationsquote von Genossenschaftswohnungen beträgt hingegen 11 Prozent. Wohnbaugenossenschaften tragen somit ihrem Bestand markant mehr Sorge als alle anderen Kategorien von Wohnungsbesitzern.

Die wichtigsten Begriffe

Wohnbauförderungsinstrumente der Stadt Zürich

Die Wohnbauförderung der Stadt Zürich geht auf das Jahr 1907 zurück und wirkte seither ohne Unterbruch. Um davon zu profitieren, muss die Wohnbauträgerin gemeinnützig sein, ihre Geschäftstätigkeit dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unterstellen und die Bestimmungen des Mietzinsreglements einhalten. Darin ist zum Beispiel geregelt, wie die Mietzinse berechnet werden, welche Rücklagen nötig sind, oder wie hoch die Entschädigung der Vorstandsmitglieder sein darf.

Werden Mittel der Wohnbauförderung in Anspruch genommen, hat die Stadt das Recht auf eine städtische Vertretung im Vorstand.

Es gibt folgende Instrumente der Wohnbauförderung:

Landabgabe

Bauland für Wohnen wird ab einer Grösse von rund 5'000m² grundsätzlich gemeinnützigen Wohnbauträgern abgegeben und zwar seit anfangs der 60er-Jahre an Genossenschaften bzw. seit 2006 auch den öffentlich rechtlichen Stiftungen prinzipiell im Baurecht. Die Baurechte dauern in der Regel 60 Jahre, können neu auch um je 2x15 Jahre verlängert werden. Sie werden marktüblich verzinst. Die Verträge beinhalten zusätzliche Pflichten der Baurechtsnehmerinnen, zum Beispiel zur Erstellung und kostenlosen Vermietung von Räumen für öffentliche Bedürfnisse oder für Kunst am Bau. Der abdiskontierte Ertrag des Baurechts entspricht meist durchschnittlich marktüblichen Landwerten.

Anteilkapital

Die Wohnbaugenossenschaften müssen in der Regel mindestens 6% des Anlagewertes der Siedlung als Eigenkapital aufbringen. Die Stadt Zürich übernimmt davon 10% in Form von Anteilkapital.

Restfinanzierungsdarlehen

Die Pensionskasse der Stadt Zürich gewährt zweite Hypotheken zu einem Zinssatz, der ¼ % unter jenem für variable Hypotheken der Kantonalbank liegt.

Darlehen

Zur gezielten Vergünstigung von Wohnungen für Familien, Ältere und Behinderte gewährt die Stadt Zürich aus den Wohnbaukrediten unverzinsliche Darlehen, meist kombiniert mit Darlehen von Kanton und Bund (beim Bund sind die Darlehen derzeit sistiert). Die Mietzinsvergünstigung kommt direkt den Mietenden zugute. Es gelten strenge Einkommens- und Belegungsvorschriften.

Einzig die zinslos gewährten Darlehen haben eine bescheidene Kostenfolge für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler der Stadt Zürich. Deshalb wird über die dafür nötigen Wohnbaukredite periodisch abgestimmt, und deshalb gelten für die Mieterinnen und Mieter derart vergünstigter Wohnungen klare Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften.

Alle anderen Instrumente der Wohnbauförderung sind kostenneutral.

Weitere Wohnbauförderungsinstrumente

Die Wohnbauförderungsmassnahmen der Stadt können ergänzt werden durch Darlehen des Kantons. Weitere Förderinstrumente, teils in Selbsthilfe, sind der Fonds de roulement des Bundes, die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW sowie die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft HBG und die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger EGW (Details siehe unter www.svw.ch).

Kostenmiete

Die Kostenmiete ist so festgelegt, dass der Fortbestand der Siedlungen mit günstigen Mieten langfristig gesichert werden kann. Die Mieten werden so berechnet, dass das investierte Kapital verzinst, der laufende Unterhalt (Instandhaltung) und der Verwaltungsaufwand bezahlt sowie genügend Rückstellungen für grössere Renovationsarbeiten (Instandsetzung) vorgenommen werden können. Mietzinsaufschläge gibt es also in der Regel nur bei wertvermehrenden Investitionen. Ausnahme: Weil die Steuerbehörden bis 2005 nur ungenügend hohe Rückstellungen erlaubten, sind die Erneuerungsfonds heute noch nicht ausreichend geäufnet; deshalb sind im Moment auch bei Renovationsarbeiten manchmal Mietzinserhöhungen nötig.

Die Wohnbauförderungs-Verordnung des Kantons und in Anlehnung daran das Mietzinsreglement der Stadt Zürich definieren auf diesen Grundsätzen die höchstzulässige Mietzinssumme pro Siedlung. Diese besteht aus zwei Faktoren: dem zum Richtsatz für variable Hypotheken verzinsten Anlagewert sowie einer Quote von 3.25% auf dem Gebäudeversicherungswert. Die so errechnete Mietzinssumme darf pro Siedlung nicht überschritten werden.

Kostenmiete versus Marktmiete

Die Kostenmiete basiert somit auf den effektiven Kosten sowie den langfristig notwendigen Rücklagen. Demgegenüber basiert die Marktmiete auf dem, was der Markt für die Miete zu zahlen bereit ist. Bei grosser Nachfrage, wie sie heute herrscht, wächst die Differenz zwischen Markt- und Kostenmiete.

Dazu kommt, dass die Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnbauträger auch dann nicht aufgewertet werden, wenn die Marktpreise sich erhöhen oder ein Handwechsel erfolgt. Das Land steht in der Regel zu den Erstehungspreisen in den Büchern und wird nur aufgewertet, wenn bei einem Abbruch die zu ersetzende Liegenschaft noch nicht abgeschrieben werden konnte. Somit sind auch bei einem Ersatz der Bauten die Anfangsmieten der gemeinnützigen Bauten tiefer als bei Vermietern, die sich nach der Marktmiete richten.

Die Mietzinse einer gemeinnützigen Bauträgerin steigen also nur, wenn die Kosten, z.B. die Hypothekarzinsen steigen. Wenn die Hypothekarzinsen sinken, sinkt auch die Miete, sofern sich die Kosten nicht erhöht haben. Bei Vermietern mit Marktmieten werden die Mieten oft auch bei Wohnungswechseln oder zur Anpassung an die quartierübliche Mietzinse erhöht.

Anteilkapital der Genossenschaftsmitglieder

Die Wohnbaugenossenschaften, deren Mieter/innen auch Mitglieder der Genossenschaft werden, leisten eine finanzielle Beteiligung, die meist von der Grösse der Wohnung abhängt. Diese ersetzt meist auch das Mietzinsdepot. Das Anteilkapital wird bei Wegzug zum Nominalwert zurückbezahlt. Das Anteilkapital kann auch aus Mitteln der beruflichen Vorsorge geleistet werden.

Spekulationsverzicht

Die Wohnbaugenossenschaften setzen diejenigen Werte in den Büchern ein, zu denen die Liegenschaft und das Land gekauft oder gebaut worden sind. Eine Aufwertung findet nur bei Renovationen statt und nicht aus Marktgründen. Deshalb können Ersatzneubauten auf günstigerem Land realisiert und so bereits mit dem Ersatzneubau günstigere Mieten als auf dem Markt angeboten werden. Die Liegenschaften gemeinnütziger Bauträgerinnen dürfen nicht spekulativ verkauft werden und müssen im Fall einer Liquidation an andere Gemeinnützige oder die Stadt übergehen.

Mitglieder-, Handwerker- bzw. Unternehmergenossenschaften

Es gibt verschiedene Arten von Wohnbaugenossenschaften. Bei den Mitgliedergenossenschaften sind die Mieterinnen und Mieter auch Mitglieder und haben finanzielle Anteile an der Genossenschaft (Anteilkapital an Stelle des Mietzinsdepots; oft zusätzliche, verzinst und/oder rückzahlbare Eigenmittel).

Bei den Handwerker- bzw. Unternehmergenossenschaften sind hingegen die Handwerker und Unternehmen Besitzer der Genossenschaft, die dann die Wohnungen vermietet. Falls sie den Kriterien der Gemeinnützigkeit entsprechen und falls sie Aufträge an ihre Mitglieder zu Marktbedingungen vergeben, gelten sie ebenfalls als gemeinnützig.

Besonders im Altersbereich gibt es auch Genossenschaften, die ein Gemeinschaftswerk der öffentlichen Hand, allenfalls der Kirchen und der Bevölkerung sind, deren Bewohnerinnen und Bewohner jedoch nicht Mitglieder sind.

In der Stadt Zürich gehören insgesamt mehr als 90% der Genossenschaftswohnungen zu Mitgliedergenossenschaften.

Gemeinnützigkeit

Als gemeinnützig gelten diejenigen Wohnbauträger, deren Statuten eine entsprechende Zweckbestimmung enthalten. Dazu gehören insbesondere das Prinzip der Kostenmiete (Mietzins aufgrund der effektiven Land-, Erstellungs- und Finanzierungskosten gemäss kantonal vorgegebener Formel) sowie der dauerhafte Spekulationsentzug, der bedeutet, dass ein allfälliger Liquidationserlös wieder für den gleichen Zweck verwendet werden muss. Die Gemeinnützigkeit erfordert keine bestimmte Rechtsform. Neben Genossenschaften gibt es auch gemeinnützige Vereine, private Stiftungen und Aktiengesellschaften. Auch die Stadt Zürich und ihre öffentlich-rechtlichen Stiftungen erfüllen die Kriterien der Gemeinnützigkeit.

Fragen und Behauptungen – und unsere Antworten

Wohnbaugenossenschaften

Wie kommt man zu einer Genossenschaftswohnung?

Unter www.svw-zh.ch sieht man, welche Genossenschaften in welchem Quartier Wohnungen besitzen. Am besten ruft man an und fragt, ob man sich bewerben kann. Es gibt in der Regel keine Wartelisten, so dass eine Anmeldung nur erfolgen kann, wenn man den Bedingungen für eine Wohnungsvergabe entspricht und eine Wohnung verfügbar ist.

Wie gründet man selber eine Genossenschaft für einen Hauskauf oder Neubau?

Manchmal kommt es vor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnungen Gelegenheit zum Kauf ihres Hauses bekommen. Wenn sie zu diesem Zweck eine Genossenschaft gründen oder sich mit dem Projekt einer bestehenden Genossenschaft anschliessen wollen, erhalten sie Unterstützung vom Beratungsdienst des SVW. Der Verband vermittelt auch günstige Finanzierungsinstrumente. Die gleiche Unterstützung gibt es bei Neugründungen mit dem Ziel von Neubauten.

Warum sind die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften so günstig?

Die Wohnbaugenossenschaften richten sich nach der Kostenmiete und erwirtschaften keinen Gewinn. Es wird auch kein Geld aus der Genossenschaft entnommen. Die Vorstände erhalten massvolle Entschädigungen. Die Wohnbauten sind der Spekulation entzogen. Dadurch werden die Wohnungen der Genossenschaften mit den Jahren günstiger.

Haben Baugenossenschaften nur kleine und unattraktive Wohnungen?

Es stimmt, dass die Genossenschaften viele Altbauwohnungen besitzen, die meist kleine Zimmer haben. Das ist ein Grund, warum sich viele Baugenossenschaften auch Ersatzneubauten überlegen oder bei Renovationen einen Teil der Wohnungen mit Zusammenlegungen oder Anbauten vergrössern und aufwerten. Auch dank der Neubautätigkeit gibt es immer mehr Wohnungen, die den heutigen Standards entsprechen.

Wie ist die Bauqualität von Genossenschaftsbauten?

Wohnbaugenossenschaften investieren bewusst in die städtebauliche und architektonische Qualität ihrer Bauten und in die Nachhaltigkeit. Das zeigen die vielen Auszeichnungen für neuere Siedlungen. Da die Häuser nicht zum Verkauf bestimmt sind und auch später preisgünstig im Unterhalt sein müssen, achten die Wohnbaugenossenschaften schon beim Bau sehr stark darauf, dass qualitativ gute Materialien zum Einsatz gelangen. Sie verzichten aber aus Kostengründen meist auf Luxuselemente.

Reissen die Wohnbaugenossenschaften grundlos Siedlungen mit günstigem Wohnraum ab?

Der Anteil an Ersatzneubauten in Genossenschaften ist immer noch klein. Von 38'000 Wohnungen werden in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich etwa 5-10% ersetzt. In vielen Genossenschaften hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es eine schrittweise Erneuerung ihres Wohnungsbestandes braucht. Viele Wohnungen sind klein, bieten heutigen Familien keinen ausreichenden Platz mehr und sind auch energetisch schlecht. Eine Verbesserung der alten Substanz führt zu grossen Mietzinsaufschlägen und die Grundprobleme bleiben. Die Wohnungen von Ersatzneubauten werden künftig die preisgünstigen Wohnungen sein, da sie auf Boden mit tiefen Landpreisen gebaut werden können. Viele Wohnbaugenossenschaften vergünstigen diese Neubauwohnungen entweder mit öffentlichen unverzinslichen Darlehen oder aus eigenen Kräften. Mit der Neubautätigkeit werden durch interne Umzüge in die Neubauten auch immer wieder billige Wohnungen frei.

Beschränken sich Genossenschaften auf die Verwaltung der Bestände?

Die aktive Neubautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften spricht eine andere Sprache. Seit einigen Jahren sind es vor allem sie, die innovative neue Bauten erstellen und ihren Bestand sorgfältig und zukunftsgerichtet unterhalten.

Was kostet eine Neubauwohnung?

Es entstehen hunderte von sehr günstigen Neubauwohnungen von Genossenschaften in der Stadt mit Mieten von unter CHF 2'000.-- für 4.5 Zimmer. Generell liegen die Mietzinse der Genossenschaften schon bei der Erstvermietung deutlich unter dem Marktpreis. In jüngster Zeit sind auch teurere Genossenschaftswohnungen gebaut worden. Aber auch deren Mieten sind deutlich tiefer als die Marktpreise vergleichbarer Wohnungen. Das Ziel solcher gehobener Neubauten ist eine breitere Durchmischung der Genossenschaftsmitglieder. Es erlaubt gut verdienenden Bewohnerinnen und Bewohnern, in der Genossenschaft zu bleiben und günstigen Wohnraum freizugeben. Die Zahl der teuren Wohnungen ist nicht hoch.

Sind Wohnbaugenossenschaften marktkonform oder hemmen sie die wirtschaftliche Entwicklung?

Auch Baugenossenschaften kalkulieren nach kaufmännischen Grundsätzen. Dadurch, dass ihre Wohnungen günstiger sind, bleibt den Bewohnenden mehr für den Konsum, was der beste Motor für eine gesunde Wirtschaft ist. Der Wirtschaft wird nichts entzogen, nur die Verteilung ist anders. Es trifft zu, dass der hohe Anteil von Genossenschaftswohnungen die Mietzinse in der Stadt eher dämpft. Davon profitieren die ganze Stadt und die Standortqualität. Auch weniger gut Verdienende können sich zudem in der Stadt eine Wohnung leisten, so dass die Arbeitswege kurz bleiben und, anders als etwa in London oder München, auch in schlechter entlöhnten Berufszweigen genügend Arbeitskräfte am Ort sind.

Es braucht Wohnungen für den Mittelstand. Können private Investoren nicht besser und günstiger bauen?

Die Kosten für Neubauten sind für alle Investoren gleich. Zur Zeit der Erstellung sind (und waren) auch Genossenschaftswohnungen nicht billig und richten sich vor allem an den Mittelstand. Dank Kostenmiete und Spekulationsverzicht werden sie jedoch im Lauf der Jahre immer günstiger.

Wohnen eigentlich in Wohnbaugenossenschaften nur Fürsorgeabhängige und Ausländerinnen und Ausländer?

Der gemeinnützige Wohnungsbau steht für eine durchmischte Bevölkerungsstruktur. Die Fakten zeigen, dass die soziale Situation in den Wohnbaugenossenschaften stabiler als bei Eigentums- oder Mietwohnungen ist. Es wohnen mehr ältere Menschen, mehr Familien und weniger Ausländer in den Genossenschaftswohnungen. Die Genossenschaften wenden sich besonders auch an den unteren und mittleren Mittelstand. Von sozialen Ghettos kann deshalb keine Rede sein. Die Baugenossenschaften helfen mit, dass die Quartiere attraktiv und sozial durchmischt bleiben.

Wohnen in den günstigen Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften Leute, die gar nicht darauf angewiesen wären?

Die Fakten zeigen, dass die in den Wohnbaugenossenschaften lebenden Menschen ein durchschnittlich geringeres Einkommen haben. Wenn jedoch Menschen, die jung und mit wenig Einkommen eingezogen sind, mehr verdienen und dennoch in der Genossenschaft bleiben, so ist das legitim und im Interesse der Genossenschaft. Viele Genossenschaften achten bei der Vermietung darauf, dass die besonders preisgünstigen Wohnungen Menschen mit geringem Einkommen zukommen. Oft gibt es zudem Vorschriften, die eine Unterbelegung von Wohnungen verhindern. Für die von der öffentlichen Hand vergünstigten Wohnungen gelten ausserdem strenge Einkommens- und Vermögenslimiten.

Sind Genossenschafterinnen und Genossenschafter vor allem an einer billigen Wohnung interessiert?

Niemand wird als Genossenschafterin oder Genossenschafter geboren. Natürlich ist man froh, wenn man bei einer Genossenschaft eine preisgünstige Wohnung findet, die einem mehr zum Leben lässt. Dies war schon früher so. Auch heute sind viele Menschen in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen an der Genossenschaft als Ganzes interessiert und mit ihr verbunden. Das zeigt der Anteil der Mitglieder, die an den Versammlungen teilnehmen und sich freiwillig engagieren. Mit dem Projekt wohn.plus unterstützt der SVW Zürich die genossenschaftliche Gemeinschaftsförderung.

Sind Genossenschaften kinderfeindlich?

Diese Aussage kann nicht stimmen, wohnen doch in Wohnbaugenossenschaften überdurchschnittlich viele Kinder. Die meisten Siedlungen sind für Familien prädestiniert. So findet man in Genossenschaften mehr Grünflächen und Spielplätze, die oft nah bei Kindergärten und Schulen liegen. Es kommt aber vor, dass es wegen des höheren Anteils älterer Menschen und der „Ringhörigkeit“ in älteren Siedlungen zu Spannungen zwischen den Generationen kommt. Dies ist jedoch kein genossenschaftliches Phänomen. Im Gegenteil: Die meisten Genossenschaften haben Strukturen, die den Umgang mit solchen Problemen erleichtern.

Sind Genossenschaften ausländerfeindlich?

Wohnbaugenossenschaften waren fast immer Gründungen aus der hiesigen Bevölkerung und wurden deshalb primär von Schweizerinnen und Schweizern bewohnt. Die geringe Fluktuation bewirkt, dass sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft nur langsam ändert. Die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer in Genossenschaftswohnungen nimmt jedoch deutlich zu. Die Genossenschaften vermieten Wohnungen besonders an jene Ausländerinnen und Ausländer, die sich kulturell schon eingelebt haben und länger in der Schweiz sind.

Einige Genossenschaften arbeiten mit Organisationen zusammen, die Personen mit grossen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt Wohnungen von Genossenschaften untervermieten und deren Betreuung übernehmen (z.B. Verein Domicil).

Können Vorstände in Wohnbaugenossenschaften selbstherrlich agieren?

Genossenschaften sind demokratische Gebilde. Die Vorstände werden durch die Generalversammlungen gewählt. Abwahlen sind möglich und kommen hin und wieder auch vor. Die Mitbestimmung der Mitglieder zwingt zur Qualität. Bei privaten Immobilienbesitzern gibt es diesen Schutzmechanismus übrigens nicht.

Vorstände müssen das langfristige Wohl der Genossenschaft im Auge haben, während die Bewohnerinnen und Bewohner naturgemäss ihre persönlichen Interessen stärker gewichten. Zwischen diesen beiden Haltungen entsteht fast zwangsläufig ein Spannungsverhältnis.

Werden die Genossenschaften professionell geführt?

Das Milizprinzip und der Verzicht auf Gewinnstreben (Gemeinnützigkeit) bedeuten nicht Unprofessionalität. Die besondere Nähe zu den Bewohnerinnen und Bewohnern ist eine Qualität und zwingt zu besonderer Sorgfalt. Die Wohnbaugenossenschaften werden von ihrem Verband mit verschiedensten Instrumenten professionell unterstützt: Weiterbildung, Beratungsdienst, Finanzierungen, Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, wohn.plus. Auch die städtischen Delegierten in jedem Genossenschaftsvorstand spielen diesbezüglich eine wichtige Rolle. In den letzten Jahren hat bei den Wohnbaugenossenschaften ein grosser Professionalisierungsprozess stattgefunden.

Sind die Genossenschaften links und gewerkschaftlich unterwandert?

Die Genossenschaft ist eine urdemokratische Form, die den Menschen, nicht den wirtschaftlichen Profit in den Vordergrund stellt. Aber auch Baugenossenschaften müssen professionell und nach unternehmerischen Gesichtspunkten geführt werden. Sie sind eine wichtige Wirtschaftskraft, die bei Aufträgen das lokale und regionale Gewerbe bevorzugt.

Eine Befragung ergab, dass Vorstände von Wohnbaugenossenschaften tendenziell die gleichen politischen Präferenzen wie die Bevölkerung der gesamten Stadt Zürich zeigen. Fast die Hälfte (45%) geben an, Mitte- oder Rechtsparteien zu wählen.

Kommunaler Wohnungsbau

Wozu dient der kommunale Wohnungsbau?

Ziel des kommunalen Wohnungsbaus war stets, guten und günstigen Wohnraum besonders für weniger zahlungskräftige Familien und ältere Menschen zu schaffen. Die Stadt Zürich hat erstmals im Jahr 1907 eine eigene Wohnsiedlung erstellt (Limmat I). Sie reagierte damit auf die damalige Wohnungsnot. Seither hat die Stadt 52 weitere Siedlungen erstellt und von 2004-2007 die Wohnsiedlung Werdwies als Ersatzneubau.

Noch in den 60er-Jahren wurden kommunale Siedlungen ausschliesslich im sozialen Wohnungsbau erstellt. Heute sind nur noch gut 40 Prozent, nämlich 2'726 von 6'430 Wohnungen vergünstigt. Ein Teil davon sind Alterswohnungen. Damit ist eine gute soziale und altersmässige Durchmischung ermöglicht worden.

Die meisten kommunalen Wohnsiedlungen sind in Volksabstimmungen mit ausgesprochen hoher Zustimmung beschlossen worden. Oft war der kommunale Wohnungsbau die antizyklische Antwort der Stadt auf Krisen der Wirtschaft und der Bauwirtschaft und/oder auf unverhältnismässige Teuerungsbewegungen der Immobilienwirtschaft.

Sind die Wohnungen im neueren kommunalen Wohnungsbau zu teuer?

Die Netto-Mietzinse der 70 Wohnungen in der 2001 erstellten Wohnsiedlung Stiglen in Zürich-Seebach sind sehr preisgünstig:

2-Zi-W	931.– bis 1'068.–
3-Zi-W	1'154.– bis 1'213.–
3.5-Zi-W	1'373.– bis 1'438.–
4.5-Zi-W	1'574.– bis 1'657.–
5.5-Zi-W	1'926.– bis 1'952.–

In der Wohnsiedlung Werdwies wird ein Drittel der Wohnungen zusätzlich vergünstigt:

	freitragend	verbilligt
2.5-Zi-W	1'024.– bis 1'098.–	
3.5-Zi-W	1'323.– bis 1'410.–	988.– bis 1'038.–
4.5-Zi-W	1'620.– bis 1'816.–	1'217.– bis 1'368.–
5.5-Zi-W	1'963.– bis 2'060.–	1'505.– bis 1'580.–
6.5-Zi-W	2'144.– bis 2'218.–	

Die Mietzinse differieren nach Lage innerhalb der Siedlung und Etage.

Was kostet der kommunale Wohnungsbau?

Der kommunale Wohnungsbau verfügt über einen eigenen, von der Stadtrechnung völlig unabhängigen Rechnungskreis. Die Wohnsiedlungen erhalten sich selber über die Mietzinse und werden nicht aus Steuermitteln finanziert. Für den Bau einer Wohnsiedlung braucht es eine Volksabstimmung. Mit dem Bau tätigt das Volk eine Anlage zum Gegenwert des beschlossenen Kredits. Das Geld für den Kredit wird auf dem Kapitalmarkt beschafft.

Die einzige Ausnahme von dieser Regelung bilden die gezielt verbilligten Mieten für einen kleinen Teil von Wohnungen pro Siedlung (etwa ein Viertel bis ein Drittel der Wohnungen).

Wohnen im Alter

Die Stadt bietet den Seniorinnen und Senioren viele Altersheime; braucht es da noch spezielle Alterswohnungen?

Je länger je mehr möchten ältere und alte Menschen selbständig bleiben, auch wenn nicht mehr alles einfach zu bewältigen ist. Sollen sie in ein Altersheim zügeln, nur weil ihr Wohnhaus über keinen Lift verfügt? Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) verfügt hier über eine Alternative, die zudem um einiges günstiger ist als ein Altersheimzimmer. Die SAW bieten einerseits altersgerecht gebaute Wohnungen und andererseits eine alltagspraktische Palette an Dienstleistungen, wie ein 24-Stunden-Pikett, pflegerische und hauswirtschaftliche Unterstützung durch eine eigene Spitex, handwerkliche Unterstützung, einen Sozialdienst, einen Wäsche-Service usw., damit die Seniorinnen und Senioren möglichst bis ans Lebensende in ihrer eigenen Wohnung leben können.

Vergünstigte Alterswohnungen – macht das angesichts der Vermögensverhältnisse im Alter Sinn?

Es gibt alte Menschen, die reich sind. Aber über 70 Prozent der älteren Bewohner verfügen nur über ein bescheidenes Einkommen, das bei der Miete keine grossen Sprünge erlaubt. Bescheidene Einkommen im Alter haben keinen automatischen Zusammenhang mit der Herkunft aus einer tiefen sozialen Schicht.

Alle Schichten sind beteiligt, Frauen besonders stark. Ob sie Teilzeit gearbeitet haben, in einem Beruf mit schlechter Bezahlung tätig waren oder bei einer Scheidung bei der Pensionskasse leer ausgingen, alle diese Lebenssituationen führen zu einem kleinen Einkommen im Alter.

Der vergünstigte Wohnungsbau kommt nur jenen zugute, die als Einzelpersonen weniger als 45'000 Franken und als Paare weniger als 53'000 Franken Einkommen versteuern. Dabei werden Vermögen ab 100'000 Franken zu 5 Prozent dem Einkommen zugerechnet.

Für eine gute Durchmischung der Siedlungen, welche die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) erstellt, sorgt die neue Bestimmung, wonach pro Neubau nur noch maximal 60 Prozent der Alterswohnungen verbilligt werden dürfen. Das bedeutet, dass 40 Prozent der Wohnungen freitragend anzubieten sind.

Gemeinnütziger versus Eigentumswohnungsbau

Brächte der Bau von Eigentumswohnungen ein höheres Steuersubstrat?

Der Anteil neu gebauter Eigentumswohnungen steigt. Dass diese Wohnform auch höhere Steuererträge bringt, ist jedoch nicht erwiesen. Neueste Erhebungen zeigen sogar, dass der Steuerertrag einer Genossenschaftssiedlung mit Mehrfamilienhäusern höher ist als der von vergleichbaren Eigenheimsiedlungen (weil Hypothekarzinsen und Aufwendungen in der Steuererklärung abzugsfähig sind). Der Mittelstand, der in die neu gebauten Genossenschaftswohnungen zieht, leistet also sehr wohl einen Beitrag an das Steuersubstrat – und dazu einen Beitrag für eine lebendige Stadt.

Kann sich heute nicht fast jeder Wohneigentum leisten?

50% der Haushaltseinkommen im Kanton Zürich liegen unter Fr. 7'000.-- pro Monat. Wenn der Mietzins (inkl. Nebenkosten) nicht mehr als einen Viertel des Lohns betragen soll, stehen 50% der Haushalte also maximal Fr. 1'750.-- für das Wohnen zur Verfügung. Somit kann sich ein grosser Teil der Bevölkerung die Eigentumswohnungen, die in Zürich meist weit über Fr. 500'000.-- und damit viel mehr als Fr. 1'750.-- pro Monat kosten, schlicht nicht leisten.

Wohnbauförderung

Welches Kosten-/Nutzen-Verhältnis hat die Wohnraumvergünstigung?

Wohnungen für finanziell schwache Mieterinnen und Mieter werden vergünstigt, indem der gemeinnützige Bauträger ein zinsgünstiges Darlehen erhält. Dieses muss schrittweise zurückbezahlt werden. Die Kosten für die Stadt (oder für den Kanton, der ebenfalls Darlehen gewährt) bestehen allein in der Zinsdifferenz. Falls die Bewohnenden solcher Wohnungen Sozialhilfe beziehen, sinken die Ausgaben der öffentlichen Hand für diese Hilfe um den Betrag der Mietvergünstigung. Die gezielte Vergünstigung ist somit ein so genanntes «Win-Win-Geschäft». Weil die Wohnungen auch nach der Rückzahlung günstig bleiben, ist der Ertrag für die öffentliche Hand sogar höher als die Kosten.

Werden Wohnbaugenossenschaften subventioniert, und können Sie ohne Staat überhaupt überleben?

Die Wohnbaugenossenschaften selber werden nicht subventioniert. Die zinslosen Darlehen der öffentlichen Hand verbilligen gezielt einzelne Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften für Menschen mit geringem Einkommen. Diese Darlehen müssen im Übrigen zurückbezahlt werden. Für die Genossenschaft entsteht dadurch ein administrativer Mehraufwand. Sie haben die verbilligten Wohnungen den richtigen Personen zu vermieten, und sie müssen sich an die städtischen Reglemente halten. Ansonsten sind Genossenschaften im Handeln frei und finanziell kerngesund.

Bedeutet das Baurecht eine Subventionierung?

Richtig ist, dass dem Baurechtszins, den Genossenschaften und Stiftungen zu entrichten haben, ein im Vergleich zum Verkehrswert günstigerer Landwert zugrunde gelegt wird. So wird die Anfangsmiete für die Neubauten günstiger. Dafür verlangt die Stadt Zusatzleistungen von den baurechtsnehmenden Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen. So müssen sie Flächen für öffentliche Bedürfnisse (z.B. Kindergarten, Hort, usw.) zur Verfügung stellen, haben für ihren Bau in Zusammenarbeit mit der Stadt einen Architekturwettbewerb zu veranstalten und zu bezahlen und weitere Vorgaben (z.B. Kunst am Bau und Ökologie) zu erfüllen. Die Stadt Zürich erhält dafür Baurechtszins, bleibt Besitzerin und erhält das Land nach Ende der Baurechtsdauer zum Anlagewert zurück. Der günstige Landwert relativiert sich zudem, wenn alle künftigen Zinserträge abdiskontiert werden.

Braucht es noch verbilligte Wohnungen?

Mit 7'500 von über 200'000 Wohnungen ist der Anteil an gezielt verbilligten Wohnungen in der Stadt Zürich klein. Nutzniessende sind meist junge Familien, die am Anfang einer Berufskarriere stehen. Dazu kommen Alleinerziehende sowie ältere bereits pensionierte Menschen. Dank der vergünstigten Wohnung sind diese Menschen in der Lage, ihre Wohnung selber zu bezahlen; sie müssen nicht fürsorgeabhängig werden und können selbständig bleiben.

Quellenverzeichnis

Bundesamt für Statistik (BFS): Volkszählung 2000

Kantonales Amt für Statistik: statistik.info 17/2001

Kantonales Amt für Statistik: statistik.info 20/2004

Peter Schmid, 2006: Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich im Vergleich, Spezialauswertung einer schweizweiten Befragung von Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz 2004

Peter Schmid, 2004: Die schweizerischen Wohnbaugenossenschaften

Stadtentwicklung Zürich; unveröffentlichte Auswertungen vom 28.8.06 aus den Bevölkerungsbefragungen der Stadt Zürich von 2003 und 2005

Stadtentwicklung Zürich: Sonderauswertungen für „100 Jahre mehr als wohnen“, April 2006

Statistik Stadt Zürich: 06/2006 Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich

Statistik Stadt Zürich: 08/2006 Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt Zürich

Statistik Stadt Zürich: 15/2006 Mehr als nur Wohnen?

Statistik Stadt Zürich: Auswertungen vom 19.4.06 im Auftrag des SVW Zürich

Statistik Stadt Zürich: Zürich besser verstehen. Unterlagen eines Referats vom 6. Juli 06

SVW: Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften Rechnungsjahr 2005

SVW Zürich: Erhebung bei den Baugenossenschaften der Stadt Zürich, Dezember 2006

SVW Zürich, Fachstelle für Stadtentwicklung, BWO: Die Vorstände der gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Zürich. Noch unveröffentlichte Untersuchung vom November 2006