



**Medienkonferenz der Zürcher Wohnbaugenossenschaften
28. August 2014**

Unterlagen zur Medienkonferenz

Inhaltsverzeichnis

Daniel Maerki, Geschäftsführer Wohnbaugenossenschaften Zürich	3
Mark Jaeggi, Präsident Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL, Zürich	5
Martin Wenger, Co-Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	6
Doris Sutter Gresia, Vorstand Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur GWG	8
Hans Rupp, Geschäftsführer Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	10
Alfons Sonderegger, Präsident Familienheim Genossenschaft Zürich FGZ	12
Simone Gatti, Präsidentin Zukunftswohnen, Wallisellen	14
Peter Schmid, Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich	15
Die 7 Irrtümer zum gemeinnützigen Wohnungsbau	17



Daniel Maerki, Geschäftsführer Wohnbaugenossenschaften Zürich

Ich begrüße Sie zu unserer heutigen Pressekonferenz hier in der Kalkbreite. Mein Name ist Daniel Maerki, ich bin der Geschäftsführer des Verbands Wohnbaugenossenschaften Zürich.

Die Wohnbaugenossenschaften waren in den letzten Wochen heftigsten Angriffen ausgesetzt. Dies hat sicher auch mit der Abstimmung zur Änderung der PBG zu tun. Wir wollen und werden uns hier nicht in eine Schlammschlacht mit den beteiligten Akteuren begeben. Aber es braucht hier ein Korrektiv. **Zahlen und Fakten statt Polemik**. Und das aus Sicht der Genossenschaften selbst, und nicht aus der Küche von berechnenden Spindoktoren der Parteien und sonstiger Interessensvertretungen.

Aber erlaubt sie mir kurz noch ein paar einleitende Sätze

Wir haben zu unserer PK in die Kalkbreite eingeladen. Warum hier?

Die Genossenschaft Kalkbreite ist ein **Feuerwerk an Innovationen**. Und diese neue Generation von Genossenschaften zeigt auch einen wichtigen Aspekt auf, der in all diesen Angriffen und der direkten Berichterstattung darüber zu kurz kommt: und zwar, dass es um mehr geht als nur preisgünstige Wohnungen. Das Ergebnis, wie sie es hier sehen, führen zu einem richtigen Besucherstrom aus dem In- und Ausland. Genossenschaftssiedlungen als neue Tourismusdestination.

Und es ist eine unglaubliche **Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Quartiersqualität**, die diese Genossenschaften produzieren. Ich spreche hier auch von den magischen 4 Qs

. Genossenschaftliches Wohnen, so unterschiedlich dieses ausgeprägt ist, hat aber doch so etwas wie eine gemeinsame Vision.

Genossenschaftliches Wohnen ist das Ergebnis des **Zusammenwirkens von demokratischer Mitbestimmung, Partizipation und Mitgestaltung, einer Ausrichtung auf grossen Vielfalt an Wohnformen und aktiver Auseinandersetzung mit dem Wohnumfeld**. Ein interessanter Nutzungsmix (Wohnen, Arbeiten, Kultur), aber auch **gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen** aktiver Bürger ist das Ergebnis.

Wohnbaugenossenschaften **auf bezahlbaren Wohnraum zu reduzieren** ist das Gleiche wie beim Boeuf Stroganoff nur auf die verwendete Fleischqualität zu achten oder eine Puccini Oper nur auf schauspielerische Leistung zu reduzieren. Die Bezahlbarkeit ist eine identitätsstiftende Komponente, aber das Ganze (wie z.B. hier die Kalkbreite) ist mehr, auch mehr als die Summe seiner Einzelelemente.

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet nicht einfach Bauen und Verwalten von Immobilien, es ist ein andauernder **Prozess, ein Aushandeln der unterschiedlichen Ideen und Bedürfnisse**. Die dafür erforderlichen Kernkompetenzen sind vor allem bei Genossenschaften zu finden. Es wäre schön, auch mal über die Vision des genossenschaftlichen Wohnens und deren Akteure in den Medien etwas zu lesen.

An dieser Stelle will ich auch die Gelegenheit wahrnehmen, den zahlreichen **Menschen, die für die Genossenschaften ehren- und nebenamtlich tätig sind**, zu danken. Wohnbaugenossenschaften sind private und auf Freiwilligkeit basierende Organisationen und keine staatsgesteuerte Subventionen, wie das so manche behaupten.

Selbstverständlich begrüßen wir auch die Aktivitäten anderer privater Liegenschaftseigentümer, wenn sie zu qualitativ hochwertigem, aber trotzdem preisgünstigen Wohnraum führt.

Ich danke zuletzt aber auch der **Stadt Zürich** als einen wertvollen Partner für die Genossenschaften, die mit ihren zahlreichen flankierenden Massnahmen einen wichtigen Beitrag für die Genossenschaften leistet.

.

Mark Jaeggi, Präsident Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL, Zürich

Gemeinnützige Baugenossenschaften sind privat-rechtliche Unternehmen, die als Selbsthilfeorganisation gegründet wurden und primär ihren Eigentümern den Genossenschaftler/-innen verpflichtet sind. Es entbehrt jeder Grundlage zu behaupten sie seien subventioniert und somit einer eingehenden staatlichen Kontrolle zu unterstellen. Die Genossenschaften nehmen seit über hundert Jahren ihre soziale Verantwortung wahr und bieten für eine breite Bevölkerungsschicht zahlbaren Wohnraum.

Wer gegen die Spekulation mit Grund und Boden ist, muss das Genossenschaftsmodell unterstützen, denn es bietet Gewähr, dass Bauland langfristig vor spekulativen Verkäufen gesichert ist. Baugenossenschaften sind für den Staat und auch die Banken verlässliche Partner, die ihre monetären Verpflichtungen erfüllen und gleichzeitig günstig Wohnraum schaffen und erhalten.

Die meisten Genossenschaften versuchen ihren Bestand zu vergrössern, um möglichst vielen Bewohner/-innen unseres Landes günstigen Wohnraum zu vermitteln. Im heutigen Marktumfeld ist eine Bestandserweiterung unter der Prämisse der sozialen Verträglichkeit kaum möglich, weshalb auch im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner unseres Landes die öffentlichen (kommunalen, staatlichen) Baulandreserven sinnvoll für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzusetzen sind.

Grundsätzlich soll jeder private Unternehmer auch von den kommunalen Baulandreserven profitieren können, sofern er die gleichen Konditionen im Baurechtsvertrag erfüllt und damit hilft, günstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.

Die Wohnungen der Genossenschaften sind von Menschen mit tiefem bis mittlerem Einkommen belegt, was sich anhand der Vermietungslisten belegen lässt. Genossenschaften fördern nicht explizit Sozialwohnungen, sondern sorgen in ihren Beständen für eine gute Durchmischung der Bevölkerung, was für ein gesundes soziales Klima in unseren Quartieren sorgt und ermöglicht sozial schwache oder Ausländer/-innen gut zu integrieren.

In Deutschland (z.B. Hamburg) wird das Modell der durchmischten Bewohner/-innenstruktur bewusst gefördert. Genossenschaftliche Siedlungen werden als Kristallisationspunkt gebaut, um ganze Quartiere aufzuwerten und für ein neues besseres Image in der Bevölkerung zu sorgen. Genossenschaften als Stadtentwicklungsmodell mit einem sozio-kulturellen Umfeld das breite Bevölkerungskreise einschliesst.

Die Genossenschaften wollen keine Segregation, sondern Siedlungen mit einem breiten Mix, der alle Bevölkerungskreise einschliesst. Es ist kaum anzunehmen, dass eine Mehrheit im Kanton Zürich eine Verdrängung des Mittelstandes aus den Genossenschaften befürworten würde.

Die Genossenschaften sind privatwirtschaftlich organisiert und bestimmen ihre Vermietungspolitik selber mit sozialer Verantwortung, aber ganz nach dem Credo der bürgerlichen Parteien – weniger Staat und mehr Freiheit.

Martin Wenger, Co-Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Bauland im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften schafft preiswerte Wohnungen – und ist ökonomisch sinnvoll

Die Abgabe von Bauland an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger erfolgt in der Stadt Zürich zu bestimmten Bedingungen. Wenn man die neueren Baurechtsverträge näher betrachtet, zeigt sich, dass sich diese Form der aktiven Bodenpolitik für das Gemeinwesen auch finanziell lohnt. Es sind keine versteckten Subventionen damit verbunden. Weil die Genossenschaften durch den Baurechtsvertrag Eigentumsbeschränkungen eingehen und gemeinnützige Leistungen erbringen, reduziert sich dadurch der Landwert.

Bei einer zukünftigen Teuerung würden die Wohnbaugenossenschaften beim Baurechtszins einerseits profitieren, weil der Baurechtszins nur zu 50 % der Teuerung angepasst wird. Andererseits profitiert die Stadt Zürich bei einem späteren Heimfall, also wenn das Baurecht abläuft, denn die Stadt muss dadurch nur noch eine sehr kleine Heimfallentschädigung ausrichten.

Bei einer allfälligen Bodenpreissteigerung würde das im Baurecht abgegebene Bauland sogar einen Mehrwert von 20 bis 30 % erhalten. Die Wohnbaugenossenschaften können beim Baurecht der Stadt Zürich jedoch nicht an den Bodenpreissteigerungen teilhaben und das Bauland bleibt im strategischen Besitz der Stadt.

In vielen Baurechtsverträgen sind teilweise Punkte aufgeführt, welche zu Mehrkosten führen oder die Mieterträge reduzieren.

- Der Stadt ist bei Bedarf 1 % der erstellten Nutzfläche unentgeltlich im Rohbau für die Quartiersversorgung zur Verfügung zu stellen.
- Für künstlerischen Schmuck ist ½ bis 1 % der Bausumme aufzuwenden.
- Es müssen Kosten der Quartierinfrastruktur übernommen werden. Hier in der Kalkbreite ist der Hof – mitten in der Wohnsiedlung – als öffentlicher Park definiert.
- Es müssen bestimmte energetische oder bauökologische Standards eingehalten werden (Minergie-Eco, Minergie-P, Kriterien 2000-Watt-Gesellschaft). Dadurch entstehen bauliche Mehrkosten von 5 bis 14 %, wobei nur ca. 1/3 davon bei den Energiekosten kompensiert werden kann.

Gemeinnützige Bauträger gehen solche Verträge ein, weil ihre ideellen Werte, die Qualität und der Nutzen der Mieterinnen und Mieter im Vordergrund stehen und nicht eine möglichst hohe Eigenkapitalrendite.

Weitere Punkte, deren Nutzen für das Gemeinwesen nicht in Franken beziffert werden kann:

- Durch einen Mietzins- oder Solidaritätsfonds werden bei vielen Genossenschaften die Mieten oder Anteilscheine siedlungsintern verbilligt. Dadurch leisten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter selbst einen finanziellen Beitrag, damit sozial Schwache in der Siedlung leben können. In der Regel wird ca. 1 % der Mietzinseinnahmen dafür verwendet.
- Einige Wohnbaugenossenschaften erstellen autoarme oder sogar autofreie Siedlungen. Die Bewohnerinnen und Bewohner weisen deshalb einen unterdurchschnittlichen Motorisierungsgrad auf. Dadurch spart die Stadt Infrastrukturkosten.

- Wenn ein bestimmter Anteil mit subventionierten Wohnungen realisiert werden muss, hat das einen erhöhten Verwaltungsaufwand durch die Genossenschaft zur Folge.
- Die Mieten der von diesen Genossenschaften erstellten Wohnungen sind infolge der Kostenmiete bereits bei der Vermietung zum Teil viel günstiger als eine Marktmiete. Dieser Effekt vergrössert sich mit den Jahren. Damit spart die öffentliche Hand Fürsorge- und Ergänzungsleistungen.
- Durch die Belegungsvorschriften leisten die Wohnbaugenossenschaften einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Wohnflächen und Bauland. So wird der Zersiedelung entgegengewirkt, denn die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat seit 1980 um fast 50 % zugenommen. In der Stadt Zürich verbrauchen die Mieter eine Fläche von 40 m² pro Person, in selbstbewohntem Stockwerkeigentum 56 m², in Genossenschaftswohnungen lediglich 33 m².

Doris Sutter Gresia, Vorstand Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur GWG

Ich darf Ihnen einige aktuelle statistische Daten über die Wohnbaugenossenschaften präsentieren. Die Stadtentwicklung Winterthur hat letzte Woche eine Studie zum Winterthurer Wohnungsmarkt publiziert. Letztes Jahr hat sie zudem eine Studie über die Genossenschaftswohnungen und deren BewohnerInnen herausgegeben. Auf diese beiden Publikationen beziehe ich mich.

BewohnerInnen nach Alter und Zivilstand: Auf dieser Tabelle¹ werden die Genossenschaftsbewohner mit der Gesamtstadt Winterthur verglichen. Sie sehen links die Altersgruppen und oben den Zivilstand der Bewohner. Die rot eingefärbten Zahlen heissen, dass es bei den Genossenschaften deutlich mehr gibt, die blaue Markierung heisst, dass es deutlich weniger sind. In den Genossenschaftswohnungen wohnen 26% mehr Kinder im Alter von 5-15 Jahren und 11% mehr Geschiedene und damit wahrscheinlich auch mehr Alleinerziehende. Ausserdem wohnen bei den Genossenschaften deutlich mehr betagte Menschen. Das erklärt auch die hohe Rate an Verwitweten. Ledige Menschen mittleren Alters gibt es dafür deutlich weniger.

Einkommen: Wie Sie auf folgender Tabelle² sehen, haben Genossenschafter in Winterthur im Durchschnitt 32'000 Franken, Mieter 40'000, Stockwerkeigentümer 52'000 und Hausbesitzer 54'000 Franken steuerbares Einkommen. Die Bewohner der Genossenschaftswohnungen verdienen damit im Durchschnitt 20% weniger als die Mieter und rund 40% weniger als Wohneigentümer. In Winterthur waren Ende 2013 7% aller Genossenschaftswohnungen durch kantonale Darlehen unterstützt und unterlagen damit zwingenden Einkommensvorschriften. Bei allen anderen Wohnungen sind die Genossenschaften frei, an wen sie sie vergeben. Dass die Einkommen so deutlich unter denen der Mietwohnungen liegen, zeigt, dass die Genossenschaften ihre Wohnungen bevorzugt an Personen oder Familien vergeben, die tiefere Einkommen haben. Damit nehmen die Genossenschaften ihre soziale Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt aus freiwilligen Stücken war.

Wohnfläche: Folgende Tabelle³ zeigt, dass Genossenschafterinnen und Genossenschafter von allen Wohntypen am wenigsten Wohnfläche brauchen. Sie brauchen nur 44.4 m² pro Person. Gegenüber dem Winterthurer Durchschnitt mit 51.8m² brauchen sie 7.4m² oder 14% weniger Wohnfläche. Wir führen das auf die Belegungsvorschriften zurück, die die meisten Genossenschaften in irgendeiner Form kennen. Nur bei einem kleinen Prozentsatz der Wohnungen sind die Genossenschaften aufgrund kantonaler oder kommunaler Vorgaben tatsächlich verpflichtet, solche Vorschriften anzuwenden. Bei allen anderen Wohnungen passiert das freiwillig. Mit dieser effizienten Flächennutzung tragen die Genossenschaften zum haushälterischen Umgang mit der kostbaren Ressource Boden bei und sparen ganz konkret Energie, da zum Beispiel der Heizenergieverbrauch pro Person tiefer ist.

Fazit: Die drei Auswertungen zeigen, dass die Genossenschaften das, was sie sich zum Ziel gesetzt haben, auch erreichen: unter ihren BewohnerInnen hat es überdurchschnittlich viele Personen mit tiefem Einkommen, es wohnen viele Kinder, Betagte und Geschiedene in den Wohnungen und der Wohnflächenverbrauch liegt deutlich unter dem Durchschnitt.

¹ Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/innen im Vergleich zur Gesamtstadt Winterthur, Stadtentwicklung Winterthur, Oktober 2013, S.9, Abb. 7

² Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, Stadtentwicklung Winterthur, August 2014, S. 16, Abb. 18

³ Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, Stadtentwicklung Winterthur, August 2014, S. 9, Abb. 6

Tabellen:

Tabelle 1: Genossenschaften im Vergleich zu Winterthur nach alter und Zivilstand (Stadt = 100%)

Alter in Jahren	Zivilstand				
	Total	ledig	verheiratet	geschieden	verwitwet
Total	0 %	-4 %	-1 %	11 %	33 %
0-4	13 %	13 %			
5-15	26 %	26 %			
16-19	14 %	14 %	97 %		
20-29	-15 %	-20 %	5 %	-7 %	x
30-39	-2 %	-28 %	17 %	14 %	x
40-49	-5 %	-22 %	-1 %	6 %	29 %
50-64	-17 %	-20 %	-22 %	-1 %	15 %
65-79	11 %	-8 %	1 %	38 %	40 %
80+	31 %	-15 %	34 %	50 %	34 %

Tabelle 2: Steuerbares Einkommen nach Wohnungstypen und Steuertarifen

Wohnungstyp	Steuerbares Einkommen in Franken Jahr 2012											unter 18 J.		ohne Angabe	
	Total*		Grundtarif			Einkommenerhöhter			Verheirateter			Anzahl	Anzahl	in %	
	Anzahl	Mittelw.	Anzahl	Median	Mittelw.	Anzahl	Median	Mittelw.	Anzahl	Median	Mittelw.				
Winterthur total*	108 303	43 282	33 514	39 300	42 320	2 570	39 000	44 385	33 334	34 150	44 123	18 435	18 450	17 %	
Miete	62 744	40 085	22 480	40 000	41 812	1 543	35 900	39 350	18 098	29 300	37 807	9 899	12 948	21 %	
Genossenschaft	11 722	32 270	3 585	34 600	35 024	409	36 700	37 106	3 772	28 275	29 129	2 521	1 435	12 %	
Stockwerkeigentum	10 903	51 876	3 005	48 900	55 352	180	54 600	61 082	4 752	41 600	49 330	1 451	1 515	14 %	
Einfamilienhaus	20 918	54 087	4 385	33 300	41 702	432	52 700	62 375	8 888	45 400	59 895	4 764	2 649	13 %	

* inkl. 77 Steuerpflichtige mit unbekanntem Wohnungstyp

Tabelle 3: Wohnflächenbedarf nach Wohnungstypen

Wohnungstyp	Wohnflächenbedarf pro Person in m ²		Abweichung	
	Anzahl	100 %	Mittelwert	vom Mittelwert
Total	46 693	100 %	51.8	0.0 %
Miete	29 168	62 %	48.2	-6.9 %
Genossenschaft	5 208	11 %	44.4	-14.3 %
Stockwerkeigentum	4 933	11 %	63.8	23.3 %
Einfamilienhaus	7 384	16 %	63.8	23.1 %

Links:

Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/innen im Vergleich zur Gesamtstadt Winterthur, Stadtentwicklung Winterthur, Oktober 2013, verfügbar unter:

http://stadtentwicklung.winterthur.ch/fileadmin/user_upload/Stadtentwicklung/Dateien/winterthur_in_zahlen/Analyse/2013_Genossenschaftliches_Wohnen_kompr.pdf

Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, Stadtentwicklung Winterthur, August 2014, verfügbar unter:

http://stadtentwicklung.winterthur.ch/fileadmin/user_upload/Stadtentwicklung/Dateien/winterthur_in_zahlen/Analyse/2014_Blick_Winterthurer_Wohnungsmarkt_def.pdf

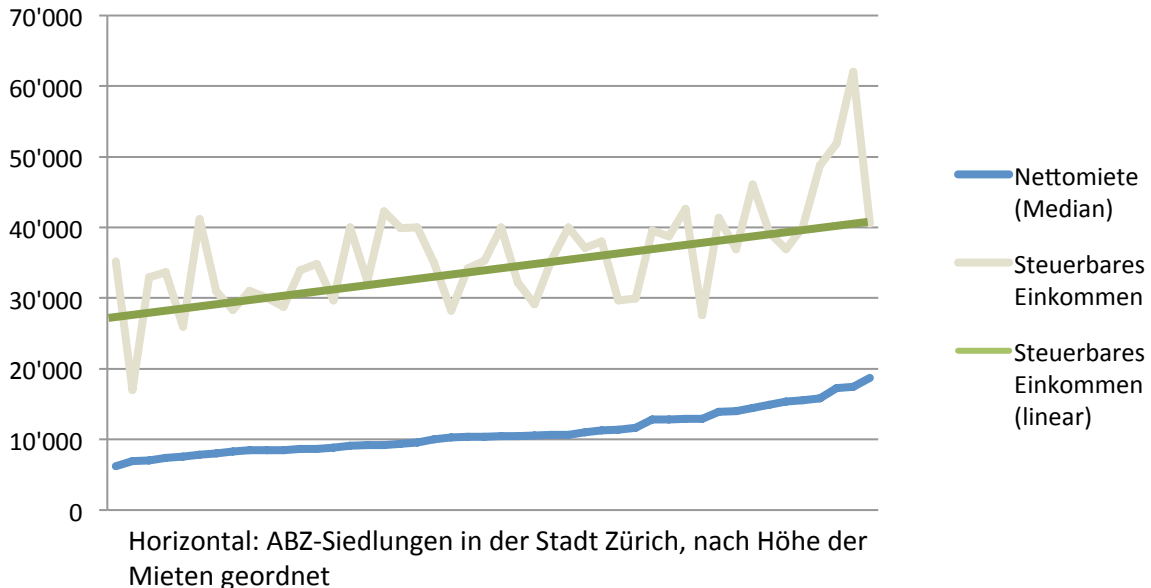
Hans Rupp, Geschäftsführer Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

Hans Rupp ist seit 1. September 2013 Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und wohnt in der Stadt Zürich. Die ABZ ist mit 60 Siedlungen in Zürich und Umgebung ist die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz und bietet mehr als 10'000 Menschen günstigen Wohn- und Lebensraum.

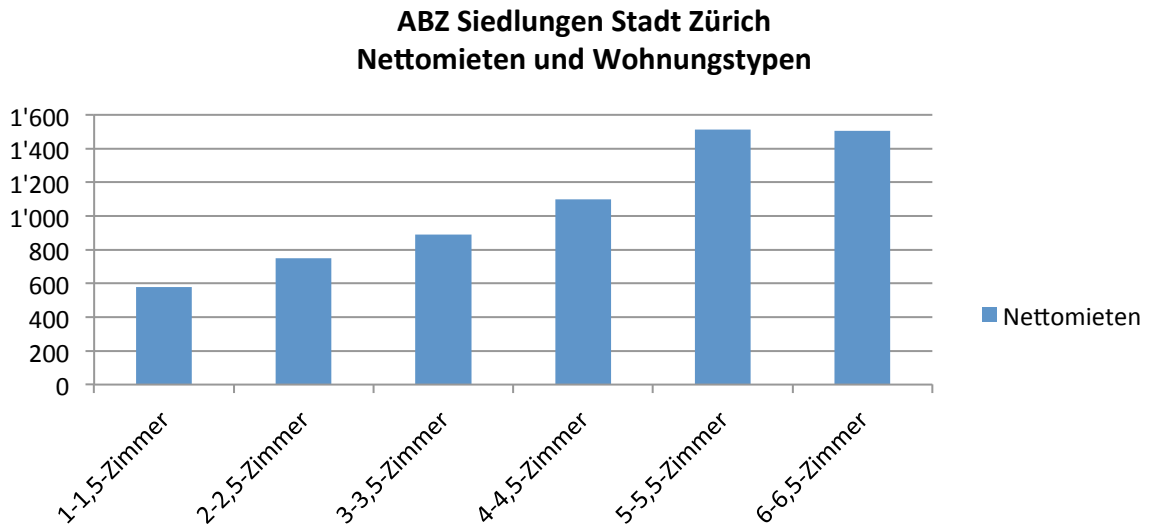
Thema: Einkommensverhältnisse in der ABZ

- Die ABZ vermietet ihre Wohnungen nach fairen und genossenschaftlichen Gesichtspunkten und handelt gemäss ihrem statuarischen Zweck, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.
- In den unterschiedlichen ABZ-Wohnungen leben Menschen, die dahin passen. Familienwohnungen stehen für Familien zur Verfügung und günstige Wohnungen werden an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet. Damit der Wohnraum optimal genutzt wird und möglichst viele Menschen von günstigen Wohnungen profitieren können, gibt es Belegungsvorschriften.
- Der durchschnittliche Nettomietzins einer ABZ-Wohnung (CHF 10'986/Jahr) entspricht einem Drittel des steuerbaren Einkommens der Mieter/-innen (Median) (CHF 36182).

ABZ Siedlungen Stadt Zürich Nettomieten und steuerbares Einkommen



- Die ABZ legt grossen Wert auf ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnungen. Genossenschaftswohnungen der ABZ kosten in der Stadt Zürich dank der Kostenmiete und einer effizienter Bauplanung sehr viel weniger als kommerziell vermietete Wohnungen. Dies gilt auch für Neubauwohnungen.



Wie wird in der ABZ festgelegt, wie hoch der Anteil an subventionierten Wohnungen ist?

Der Vorstand legt bei Neu- oder Ersatzbauten pro Siedlung den Anteil subventionierter Wohnungen fest. Mit diesem Angebot wird dem Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte Rechnung getragen.

Wie kann die ABZ sicherstellen, dass möglichst viele Personen von günstigem Wohnraum profitieren?

Damit der Wohnraum optimal genutzt wird und möglichst viele Menschen von günstigen Wohnungen profitieren können, gibt es Belegungsvorschriften. Diese werden bei der Unterzeichnung des Mietvertrages kommuniziert. Zudem werden systematisch Kontrollen durchgeführt.

Alfons Sonderegger, Präsident Familienheim Genossenschaft Zürich FGZ

Was zum Beispiel die FGZ leistet

Baugenossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen und meist gemeinnützig. Viele haben sich auch noch soziale und gesellschaftspolitische Ziele gesetzt, z.B. die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ).

Die FGZ wurde 1924 gegründet und belegt mit 2'288 preisgünstigen Wohnungen das halbe Friesenberg-Quartier. 57% vermietet sie an Haushalte, die so wenig Einkommen haben, dass sie Anrecht auf eine subventionierte Wohnung hätten. Selber hat die FGZ aber nur 12,5% subventionierte Wohnungen.

Wenn der FGZ – z.B. dank der tiefen Kapitalzinsen – Geld übrig bleibt, dann schüttet sie keine Dividende aus, sondern setzt das Geld gezielt für „**Mehr als wohnen**“ ein:

- Sie beschäftigt einen **Sozialarbeiter**, der Konflikte bewältigen hilft, der Budgetberatungen macht, der also jenen Menschen Stütze ist, die nicht einfach Glück im Leben haben. – Oder die FGZ finanziert zu wesentlichen Teilen das **Quartiernetz** und seine Leiterin. Oder sie gewährt via **Hilfsfonds** Einzelhilfe an Genossenschafter/innen, die in akuter Not sind. – Oder sie bietet eine ganze Reihe von **Gemeinschaftsräumen** an.
- Die FGZ hat fünf Personen für ihre **Altersbetreuung** angestellt, zu der ein Alterstreff gehört, in dem gemeinsam gekocht, gewaschen, gespielt oder gelernt wird. Wenn GenossenschafterInnen die Wäsche nicht mehr selber machen können, besorgen das die Betreuerinnen. Sie helfen auch beim Einkaufen – immer mit der Idee, möglichst lange in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Das spart Heimkosten, auch für den Staat.
- Die FGZ stellt der Stadt aktuell Raum für **17 Kindergärten oder Horte** zur Verfügung, meist auf eigenem Land (die FGZ hat nur 10% Baurechtsland). – Rund 80 Wohnungen werden der Stadt und der Stiftung Domicil vermietet, ein Grossteil davon als **Dienstwohnungen** an das Triemli-Spital (Baurechtsvertrag).
- Die FGZ verlangt von jenen, die etwas besser verdienen, eine monatliche **Mehrmiete**, mit der sie die Miete für tiefe Einkommen verbilligt.
- Sie hat in den Statuten **Zügel Fristen** festgesetzt, die von Paaren oder Einzelnen den Umzug in eine kleinere Wohnung verlangen, dann, wenn die Kinder ausgeflogen sind. Der Effekt: In der FGZ wird pro Person nur **31,5 m²** Wohnfläche verbraucht.
- Die FGZ betreibt **13 Gemeinschaftskompostanlagen** mit rund 150 Personen, die aus unterschiedlichen Schichten kommen und sich beim Kompostieren treffen.
- Sie baut für 40 Mio. Franken ein **Abwärmenetz** für die Wärmeerzeugung und senkt so den Öl- und Gasverbrauch auf einen Siebtel, und sie erstellt **Photovoltaik-Anlagen**.
- Die GV stimmt am 4. September über einen Kredit von 92 Mio. Franken für ein **Quartierzentrum** ab, das ein Gesundheitshaus (Gruppenpraxis, Therapieräumen, Krankenstation), ein Restaurant, Läden, Gemeinschaftsräume, Kindergarten, Hort und einen grossen Stadtplatz umfasst. Sie betreibt so auf eigene Kosten Quartierentwicklung.
- Die FGZ übernimmt für die Stadt **Quartierentwicklungsarbeit**, in dem sie selber ein langfristiges Bauleitbild erarbeitete, damit sich der Friesenberg menschengerecht weiterentwickeln kann.
- Die FGZ **gibt 49 Personen Arbeit** (mit GAV), und sie bildet **sechs Lernende** aus.

All das ist möglich, weil die kollektive Eigentümer-Gemeinschaft FGZ gemeinnützig sein will und sich darum an die Kostenmiete hält. Eigentlich könnten das viele andere auch. Selbst dem HEV stände es frei, sich an die Vorgaben für Gemeinnützige zu halten.

Simone Gatti, Präsidentin Zukunftswohnen, Wallisellen

Das Pflegefinanzierungsgesetz, das seit 2011 in Kraft ist, steht unter dem Motto „Ambulant vor stationär“. Damit wird postuliert, dass alte Menschen so lange wie möglich zuhause bleiben können sollen. Wenn nötig nehmen sie ambulante Dienstleistungen in Anspruch. Erst wer mittel bis schwer pflegebedürftig ist, soll einen Pflegeplatz beanspruchen. Altersheime werden damit zu Pflegeheimen.

Damit die alten Menschen eigenständig selbstverantwortlich in den eigenen vier Wänden bleiben können, braucht es passenden hindernisfreien und zahlbaren Wohnraum mit angepassten nachbarschaftsfördernden Strukturen.

Dieser Wohnraum muss zumeist geschaffen werden.

Diese Aufgabe gehört nicht zu den Kernaufgaben der Gemeinden – sie sind auf Partnerschaften angewiesen.

Damit die Wohnangebote gemeinnützig betrieben werden, sind Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen die richtigen Partner. Wohnungen müssen zahlbar sein - insbesondere für alte Menschen, die kein hohes Einkommen haben.

Als Beispiel: Menschen mit einer maximalen AHV von Fr. 2340.-/Monat und einer kleinen Rente sind womöglich auf Ergänzungsleistungen angewiesen. Die maximal anrechenbaren Kosten für die Wohnungsmiete inkl. Nebenkosten für eine Einzelperson beträgt Fr. 1100.-/Monat. (TA 26.8.2014 Fall in Uster). Damit Wohnungen zu solchen Mietzinsen angeboten werden können, braucht es günstige Rahmenbedingungen, d.h. zahlbare Landkosten. Deshalb müssen die Gemeinden die Möglichkeit haben, gewisse Landanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Beispiel Frauen im Pensionsalter: Frauen mit Renteneinkommen von Fr. 3500.- bis 4000.-- sind sehr häufig auf eine günstige Miete angewiesen. Erschwerend kommt hinzu, dass ältere Frauen, die eine kleine günstige Wohnung suchen, grosse Konkurrenz haben: junge Menschen, die die erste günstige Wohnung suchen, Ehepaare, die eine zahlbare kleinere Wohnung suchen. Die Studie der Zürcher Frauenzentrale (11/2013) zusammen mit der Age Stiftung hat herausgefunden, dass die älteren Frauen dann jeweils das Nachsehen haben. Das bedeutet, dass wo immer möglich zahlbarer gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden muss. Das liegt absolut auch im Interesse der Gemeinden. Deshalb ist ein Ja zur Wohnpolitischen Vorlage am 28.9.2014 notwendig. Wir werden ja auch älter.

Peter Schmid, Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich

Wie Sie bereits gehört haben, sind die Wohnbaugenossenschaften in den letzten Monaten groben Anwürfen und Unterstellungen ausgesetzt gewesen. Es werden Behauptungen aufgestellt und Fakten präsentiert, die in keiner Art und Weise seriös sind. Angesichts des grossen Nutzens für die Gesellschaft und die öffentliche Hand, die wir Ihnen gerade präsentiert haben, ist dieser Kampf gegen den genossenschaftlichen Wohnungsbau für uns unverständlich.

In der Dokumentation haben wir diese Vorurteile in 7 Irrtümern zusammenfasst. Gerne nehme ich zum letzten Punkt Stellung, nämlich, dass Genossenschaften an der Wohnungsnot schuld seien.

Zuerst halten wir fest, dass dem Markt durch Genossenschaften keine einzige Wohnung entzogen wird. Auch wir vermieten unsere Wohnungen am Markt, aber zur Kosten- und nicht zur Marktmiete. Im Gegenteil, die Genossenschaften mildern die Wohnungsnot:

Mit ihren tiefen Mieten und dicht belegten Wohnungen helfen sie, dass die Wohnungsnot nicht noch grösser wird und nicht noch mehr Menschen aus Stadt und Agglomeration vertrieben werden. Wenn dank uns weniger Menschen eine Wohnung suchen müssen und damit die Nachfrage nach Wohnungen sinkt, führt das nach der Marktlogik zu tieferen Mieten. Die Förderung von preisgünstigem Wohnen führt in keiner Weise zu höheren Mieten.

Zur Abstimmungsvorlage: Wieso soll die Wohnungsproduktion zurückgehen, wenn Gemeinden von den neuen Möglichkeiten nach PBG Gebrauch machen?

Erstens ist nur ein geringer Teil der Bauzonen betroffen. Und zweitens stehen die Genossenschaften und andere Gemeinnützige bereit, neuen Wohnraum zu schaffen. Was sich dank der dichteren Belegung auch wieder positiv auf die Wohnungsnot auswirkt.

An konkreten Beispielen zeigt sich, dass eine konstruktive Zusammenarbeit mit Genossenschaften für die Immobilienbranche von Vorteil ist und ihr Mehrwerte verschafft.

Sei das in der Stadt Zürich im Manegg, in Bülach oder in Dietikon, wo Genossenschaften intensiv und erfolgreich mit anderen privaten Akteuren zusammenarbeiten.

Dann wird behauptet, dass Genossenschaften immer weniger Wohnraum den darauf Angewiesenen zur Verfügung stellen. Diese Behauptung wurde bereits entkräftet.

Ich weise demgegenüber darauf hin:

1. Genossenschaften haben durch Mietzinssenkungen in den letzten Jahren mehr günstigen Wohnraum geschaffen, von dem dank freiwilligen Belegungsvorschriften mehr Menschen profitieren.
2. Das Wachstum der Eigentumswohnungen mit einem sehr hohen Flächenverbrauch hat die Nachfrage nach mehr Wohnraum gesteigert, was zu höheren Mieten führt.
3. Mit der Subventionierung von Eigentumswohnungen durch Steuererleichterungen, die nur schon auf Bundesebene gemäss EDI CHF 900 Mio. ausmachen, wird der Boden verteuert. Das führt zu höheren Mieten für alle. Die Eigentümer können die höheren Landkosten jedoch mit den Steuererleichterungen kompensieren.
4. Der Mietpreisindex ist seit dem Jahr 2000 um rund 20% gestiegen, die Teuerung jedoch nur um 8%. Berücksichtigt man, dass sich der Referenzzins seither halbiert hat und die Mieten der gemeinnützigen Wohnbauträger gesunken sind, hätte der Index eigentlich trotz der

Teuerung sinken müssen. Das ist aber nicht der Fall. Die gewinnorientierten Eigentümer haben die Mieten und die Rendite massiv erhöht und damit dem Markt viel preisgünstigen Wohnraum entzogen. Das zeigen auch die durchschnittlichen Angebotsmieten, die gemäss neuesten Zahlen von Wüest und Partner im Grossraum Zürich bei CHF 320 pro m² liegen. Das können sich wirklich immer weniger leisten.

...und zuletzt wird gefordert, dass die Genossenschaften nun die Marktopfer unterbringen sollen, weil sie ja alle subventioniert seien und dies ihr Daseinszweck sei. Eine verkehrte Welt!

Wir empfinden diese Verdrehungen als Affront gegenüber den 20% genossenschaftlichen Miteigentümerinnen und Miteigentümern in der Stadt Zürich.

Aufbauend auf einem Respekt vor dem Volkswillen, der klar mehr gemeinnützigen und zahlbaren Wohnraum in vielen Städten und Gemeinden fordert, wünschen wir uns eine sachorientierte Auseinandersetzung und einen Dialog mit Parteien, Verbänden und der Immobilienwirtschaft darüber, wie wir eine lebenswerte Stadt und Agglomeration für alle gestalten können. Da stehen alle in die Verantwortung. Es würde uns sehr freuen, wenn der HEV einen solchen Aufruf an seine Mitglieder machen würde, statt die Genossenschaften polemisch zu diskreditieren.

Fazit: Vorurteile gegenüber den Genossenschaften müssen fallengelassen und ein gesellschaftlicher Dialog in Gang gesetzt werden über das, was Wohn- und Lebensqualität bedeutet und was es braucht, um die hohe Attraktivität unseres Kantons weiter zu bewahren.

Die 7 Irrtümer zum gemeinnützigen Wohnungsbau

1. Genossenschaften sind keine privaten Eigentümer
2. Genossenschaften sind subventioniert und haben deshalb günstige Wohnungen
3. Baurechtsverträge der Stadt Zürich sind Subventionen
4. Das kantonale Wohnbauförderungsgesetz fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau
5. Gemeinnütziger Wohnungsbau = Sozialer Wohnungsbau
6. Wohnbaugenossenschaften sind nur für die Bedürftige da und vermieten an die Falschen
7. Genossenschaften sind an der Wohnungsnot schuld, weil sie dem Markt Wohnungen entziehen

Zu diesen Irrtümern:

1. Wohnbaugenossenschaften sind keine privaten Eigentümer

Wohnbaugenossenschaften sind private Eigentümergemeinschaften und damit auch private Eigentümer, die sich in gemeinsamer Selbsthilfe zusammengetan haben und sich finanziell selbst tragen. Die meisten verpflichten sich freiwillig, einer breiten Bevölkerung und insbesondere auch darauf Angewiesenen zahlbaren Wohnraum zu bieten. Sie verpflichten sich der Kostenmiete und entziehen der Genossenschaft keinen Gewinn. Dafür engagieren sich tausende Bürger/innen in Vorständen und Gremien. Davon profitieren die heutigen und künftigen Bewohnenden und damit sind diese Wohnbaugenossenschaften gemäss der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes gemeinnützig. Zusätzlich erbringen sie viele Leistungen⁴ und damit einen grossen Gemeinnutzen für die Gesellschaft. Darum sind sie auch als Partner der öffentlichen Hand prädestiniert und deshalb zahlen sich Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau aus.

2. Genossenschaften sind subventioniert und haben deshalb günstige Wohnungen

Genossenschaften erhalten heute in der Regel keine Subventionen der öffentlichen Hand, werden jedoch vielfältig gefördert. Zum Beispiel über den Fonds de roulement des Bundes, der günstige Restfinanzierungsdarlehen vergibt oder die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger die vom Bund verbürgt wird. Und das alles mit praktisch keinen Kosten. Ebenso sind die Beteiligungen der Stadt an gemeinnützige Wohnbauträger oder die verbürgten Zweithypothen mit praktisch keinen Kosten verbunden. Nach dem ersten und zweiten Weltkrieg erhielten Wohnbaugenossenschaften jedoch Baubeiträge und vergünstigtes Land, damit gemeinsam der Wohnungsnot begegnet werden konnte. Diese Auftrag ist längst erfüllt und die damaligen Ausgaben der öffentlichen Hand sind durch Einsparungen an Sozialleistungen schon längst zurückgeflossen und haben heute nur noch einen marginalen Vergünstigungseffekt. Daraus können heute auch keine nachträglichen Forderungen mehr abgeleitet werden.

⁴ Mit den tiefen Mieten spart die öffentliche Hand Fürsorge- und Ergänzungsleistungen; Die freiwilligen Belegungsvorschriften führen zu einer besseren „Auslastung“ der Stadt, zu geringeren Infrastruktur- und Transportkosten sowie zu einer geringeren ökologischen Belastung. Mit ihrer Vermietungspolitik leisten Genossenschaften einen Beitrag zu einer guten sozialen Durchmischung und lebendige Quartiere und bieten auch Familien und älteren Menschen Platz. Sie stellen Ihre Gemeinschaftsräume auch dem Quartier zur Verfügung sowie Räume für Kindergärten und Kindertagesstätten. Dazu kommen Sozialdienste und Nachbarschaftshilfe, welche die öffentliche Hand entlasten. Die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte als Genossenschaftsmitglied stärken die Zivilgesellschaft sowie die Integration und bedeuten soziale Nachhaltigkeit. Gemeinschaftliche Aktivitäten führen zu höherer Wohn- und Lebensqualität. Mit überdurchschnittlichen Investitionen in die Ökologie nehmen die Genossenschaften vorbildlich Verantwortung für die Umwelt wahr und dank einer sozialverträglichen Verdichtung ihrer Siedlungen mittels der Schaffung von mehr Wohnraum leben in den jüngsten genossenschaftlichen Ersatzneubauten in der Regel doppelt so viele Menschen wie vorher.

3. Baurechtsverträge der Stadt Zürich sind Subventionen

Baurechtsverträge der Stadt Zürich werden zur vom Volk geforderten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem gegenüber dem Marktpreis reduzierten Landwert abgegeben. Dies ist jedoch verbunden mit vielen Auflagen und Eigentumsbeschränkungen die den Wert des Landes substantiell mindern. So darf im Gegensatz zu privaten Baurechten kein Gewinn erwirtschaftet werden und der Heimfall erfolgt ohne Berücksichtigung der Teuerung und eines späteren Verkehrswert. Dazu kommen viele andere Forderungen (Anteil subventionierte Wohnungen, Belegungsvorschriften, Kunst am Bau, Vermietung an soziale Institutionen, Gratisabgabe von Flächen an Quartiernutzung, ökologisch höchste Standards, etc.). Mit den tieferen Mieten zahlt die öffentliche Hand zudem über Jahrzehnte immer weniger Sozial- und Fürsorgeleistungen. Eine Reduktion des Landwerts ist somit mit vielen Gegenleistungen verbunden. Darum kann beim reduzierten Landwert von Subventionen nicht die Rede sein! Und: es stehen nur etwa 15% der Genossenschaftswohnungen auf Land im Baurecht der Stadt Zürich.

4. Das kantonale Wohnbauförderungsgesetz fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau

Das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung fördert - anders als sein Name suggeriert - nicht die Erstellung von (gemeinnützigem) Wohnraum, sondern regelt allein die Subventionierung von Wohnungen zugunsten finanziell schwacher Haushalte im Sinne einer sozialpolitischen Massnahme Dies durch die Gewährung von zinslosen Darlehen durch Kanton und Gemeinden deren Zinsdifferenz zur Vergünstigung von Wohnungen an Haushalte mit begrenztem Einkommen vermietet wird. Der Verfassungsauftrag (Art. 110: "Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum") wird damit jedoch nicht erfüllt.

5. Gemeinnütziger Wohnungsbau = Sozialer Wohnungsbau

Es ist zu unterscheiden zwischen der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und dem subventionierten Wohnungsbau. Nur wenn Wohnungen subventioniert werden spricht man vom sozialen Wohnungsbau. Die durch die öffentliche Hand vergünstigten Wohnungen dürfen aber nur an Personen vermietet werden, die strenge Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften erfüllen. Das betrifft jedoch nur rund 1% aller Mietwohnungen im Kanton. Zum gemeinnützigen Wohnungsbau gehören jedoch rund 14% der Wohnungen im Kanton. Die Gemeinnützigkeit von Wohnbaugenossenschaften ist in der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes definiert. Falls gemeinnütziger Wohnungsbau gefördert wird, geschieht dies analog der Eigentumsförderung auf der Grundlage eines wohnungspolitischen Verfassungsauftrags. Es handelt sich wie bei der steuerlichen Eigentumsförderung um eine Investition im Interesse der Gesellschaft, die beim gemeinnützigen Wohnungsbau mit langfristig positiven sozialpolitischen und finanziellen Auswirkungen verbunden ist. Beide Förderungen müssen gleich behandelt und mit den gleichen Bedingungen verknüpft werden.

6. Wohnbaugenossenschaften sind nur für die Bedürftigen da und vermieten an die Falschen

Grundsätzlich sind Wohnbaugenossenschaften als private Eigentümergemeinschaften gemäss der schweizerischen liberalen Praxis frei zu entscheiden, wer in ihren Wohnungen wohnt (ausser bei subventionierten Wohnungen). Darum können nicht „die Falschen“ in den Genossenschaftswohnungen wohnen. Es gibt kein richtig oder falsch. Mieter die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften sind, geniessen zudem ein Wohnrecht in ihrer Genossenschaft. Dies darf wegen eines höheren Einkommens nicht entzogen werden. Viele kennen aber Solidaritätsfonds mit denen soziale Hilfe geschieht. Fakt ist, dass viele Genossenschaften ihre

günstigen Wohnungen an diejenigen vermieten, die auch darauf finanziell angewiesen sind⁵ (siehe dazu die Auswertungen der ABZ und FGZ in der Beilage). Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass Genossenschaften in den letzten Jahren viele neue Wohnungen erstellt haben und dafür Kosten wie private Investoren haben. Die damit höheren Neubaumieten bedingen somit auch höhere Einkommen und erlauben insbesondere dem Mittelstand, weiter in der Stadt Zürich wohnen zu können.

7. Genossenschaften sind an der Wohnungsnot schuld, weil sie dem Markt Wohnungen entziehen

Dem Wohnungsmarkt wird keine einzige Wohnung entzogen, auch die Wohnbaugenossenschaften vermieten ihre Wohnungen am Markt, aber zur Kostenmiete und nicht Marktmiete. Mit ihren tiefen Mieten und Belegungsvorschriften helfen sie, dass die Wohnungsnot nicht noch grösser ist. Die Bodenrente wird breiter verteilt und der Volkswirtschaft stehen so mehr Mittel für den Konsum zur Verfügung. Günstiger Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt jedoch durch die private Immobilienwirtschaft entzogen: So ist der Mietpreisindex seit dem Jahr 2000 um rund 20% gestiegen, die Teuerung jedoch nur um 8%. Berücksichtigt man dass sich der Referenzzins seither halbiert hat und die Mieten der Gemeinnützigen Wohnbauträger gesunken sind, hätte der Index eigentlich trotz der Teuerung deutlich sinken müssen. Fazit daraus ist, dass dem Markt somit zu Gunsten eines immer höheren Gewinns immer mehr preisgünstiger Wohnraum entzogen wird⁶. Die Behauptung aus Kreisen des HEV, dass die Wohnbaugenossenschaften ihre Verantwortung nicht übernehmen aber die private Immobilienwirtschaft hingegen schon, ist somit objektiv falsch, eine Verdrehung der Tatsachen und eine dem HEV unwürdige Frechheit sondergleichen.

⁵ Oft wird eine Studie von Statistik Stadt Zürich von 2011 angeführt (z.B. NZZ vom 30.5.2014). Gemäss dieser sind im Vergleich zum Durchschnitt aller anderen Wohnungen bei den Genossenschaften nur gerade die obersten Schichten untervertreten. Dieser statistische Befund entsteht deshalb, weil die Vergleichsgruppe „Nicht-Genosschafter“ auch alle Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen der Stadt und der städtischen Stiftungen umfasst. Deren Bewohnerschaft gehört mehrheitlich zu den finanziell Schwächsten und zieht damit den Durchschnitt der Vergleichsgruppe nach unten.

⁶ Es sei hier den vielen insbesondere kleineren privaten Eigentümern gedankt, die ihre soziale Verantwortung wahrnehmen und nicht die maximalen Marktpreise fordern.