

Heute, 30. Mai 2014, 05:30

Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich

Baugenossenschaften unter der Lupe

Irène Troxler Heute, 30. Mai 2014, 05:30



Am Hagenbuchrain hat die Baugenossenschaft Sonnengarten städtisches Land günstig im Baurecht erhalten. (Bild: Goran Basic / NZZ)

Die Zahl günstiger Genossenschaftswohnungen wächst stetig an der Limmat. Allerdings profitieren nicht nur Personen mit tiefen Einkommen davon. Jetzt fordern FDP und Grünliberale Korrekturen.

Zürich gilt als Hauptstadt der Baugenossenschaften. Der Grundstein für diese Art der Wohnbauförderung wurde schon 1907 gelegt. Heute sind ein Viertel der Mietwohnungen im Besitz von sogenannten gemeinnützigen Bauträgern, und bis 2050 soll der Anteil auf einen Drittel erhöht werden. So hat es das Volk auf eine Initiative der SP hin im Jahr 2011 beschlossen. Wer kritische Fragen stellt zur Rolle der Genossenschaften, wird von der rot-grünen Mehrheit gerne als Sozialabbauer angeprangert, [wie die FDP in der letzten Gemeinderatssitzung erfahren hat](#). Dabei gäbe es durchaus Anlass, etwas genauer hinzuschauen, wie dieses komplizierte System genau funktioniert.

Baugenossenschaften bieten günstigen Wohnraum an, ein Gut, das in Zürich knapp ist, wie in allen Wirtschaftsmetropolen. Mit dieser Feststellung hört die Einigkeit aber schon auf. Wer soll in diesen günstigen Wohnungen leben dürfen? Wie stark soll die Stadt sie finanziell unterstützen? Bei solchen Fragen blockt die rot-grüne Mehrheit der Stadt ab. «Das Volk will mehr günstige Wohnungen», sagt Min Li Marti, die Fraktionschefin der SP im Gemeinderat. Das habe die Abstimmung von 2011 klar gezeigt. Es gebe keinen Grund, am bewährten System

zu schrauben. Doch jetzt rüsten sich auf der Gegenseite FDP und GLP zum Hosenlupf. Holen sie SVP und CVP ins Boot, so ist eine knappe Mehrheit im städtischen Parlament in Reichweite.

Wer subventioniert wen?

FDP und GLP kreiden den Baugenossenschaften an, dass sie ihre günstigen Wohnungen zu wenig gezielt an Personen und Familien mit tiefen Einkommen vermieten. Belegen lässt sich die Aussage mit Zahlen von Statistik Stadt Zürich (siehe Grafik). Sie zeigen auf, dass kaum mehr Personen mit tiefen Einkommen in Genossenschaftssiedlungen leben als in anderen Wohnungen. Übervertreten sind hingegen die mittleren bis hohen Einkommen.

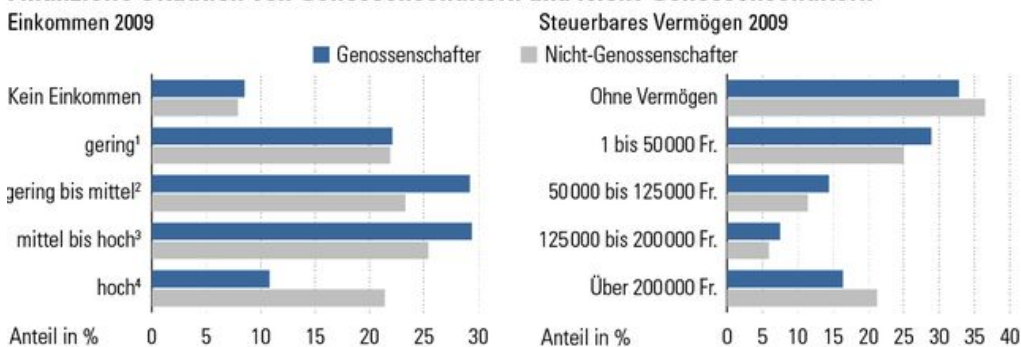
Nun würde dies wohl niemanden stören, wenn die Genossenschaften keine öffentlichen Gelder beanspruchten. Doch bei genauer Betrachtung tun sie das, wenigstens jene, die nach 1965 von der Stadt Land im Baurecht erhalten haben. Seit den sechziger Jahren verzichtet die Stadt bei der Baurechtsvergabe nämlich auf marktkonforme Ansätze. Insgesamt bestehen gegenwärtig über 100 städtische Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgern.

Massgebend für die Höhe des Baurechtszinses, den Genossenschaften zu entrichten haben, ist nicht etwa der Verkehrswert des Landes, wie es in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts noch üblich war. Vielmehr wurde mit den sogenannten «Richtlinien 65» ein neues System eingeführt: Eingesetzt wird seither ein fiktiver Landwert. Im freitragenden Wohnungsbau beträgt er je nach Bauzone zwischen 16 und 20 Prozent der Anlagekosten. An besonderen Lagen kann noch maximal ein Drittel abgezogen oder draufgeschlagen werden. Den Landpreis von den Baukosten abhängig zu machen, bietet für die Genossenschaften einen Anreiz, günstige Wohnungen zu erstellen. Das definierte Kostenverhältnis ist allerdings weit entfernt von den heutigen

Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt. Dort gilt der Grundsatz, dass der Landpreis bei einer dichten Arealüberbauung je nach Lage 20 bis 40 Prozent der gesamten Investitionssumme beträgt. Macht man die gleiche Rechnung bei den Genossenschaften, die ein Baurecht von der Stadt haben, so sieht das Verhältnis ganz anders aus: Der Landanteil beträgt dort nur gerade zwischen 14 und 17 Prozent der Investitionssumme. Und die höhere Zahl gilt erst noch einzig in der zweigeschossigen Wohnzone, wo nicht sehr dicht gebaut werden darf.

Private zahlen fünfmal mehr

Finanzielle Situation von Genossenschaftern und Nicht-Genossenschaftern



Alle steuerpflichtigen Personen der Stadt Zürich sind berücksichtigt; ¹Verheiratetentarif: 1–30000 Fr., Grundtarif: 1–25800 Fr.; ²Verheiratetentarif: 30000–53000 Fr., Grundtarif: 25800–45000 Fr.; ³Verheiratetentarif: 53000–87000 Fr., Grundtarif: 45000–71000 Fr.; ⁴Verheiratetentarif: über 87000 Fr., Grundtarif: über 71000 Fr..

QUELLE: STATISTIK STADT ZÜRICH

NZZ-INFOGRAFIK/cke.

Als besonders stossend erweist sich diese Berechnungsmethode bei [einem Projekt an attraktiver Aussichtslage beim Waidspital](#). Dieses vereint genossenschaftliches Wohnen und Stockwerkeigentum. Während die kommerzielle Investorin ein Baurecht basierend auf dem Marktpreis von 3616 Franken pro Quadratmeter zu bezahlen hat, beträgt der Landwert, der für den Baurechtszins der Genossenschaftswohnungen eingesetzt wurde, 648 Franken pro Quadratmeter. Auch wenn man gemeinnützige Leistungen wie Krippen oder Kunst am Bau einrechnet und die etwas weniger attraktive Lage, ist das Missverhältnis eklatant. So ist für die Kritiker klar: Verzichtet die Stadt darauf, bei den Baurechten für Genossenschaften realistische Landpreise einzusetzen, so entspricht dies einer versteckten Subvention.

Die Frage, wer von diesen Geldern profitiert, ist also naheliegend. Statistik Stadt Zürich hat in der schon erwähnten Untersuchung im Detail analysiert, wer im Jahr 2009 in den Zürcher Genossenschaftswohnungen lebte. Dabei wurde nicht unterschieden, ob es sich um städtische Baurechte handelt oder um Genossenschafts-eigenes Land. Die Behauptung, vor allem die untersten Schichten profitierten von den Genossenschaftswohnungen, lässt sich mit diesen Zahlen nicht belegen. Zwar sind die Genossenschafter in den obersten Schichten klar untervertreten. Am deutlichsten dominieren sie aber bei den mittleren und

hohen Einkommen. Wenn also über subventionierte Baurechte Steuergelder umverteilt werden, so fließen die zu einem grossen Teil von Mittelstand zu Mittelstand. Zieht man auch die Vermögen in Betracht, wird gar klar, dass die untersten Schichten mehrheitlich nicht in Genossenschaftswohnungen leben. Ein Grund dafür ist wohl, dass die Ausländerinnen und Ausländer dort untervertreten sind. Zu 78 Prozent leben Schweizerinnen und Schweizer in den begehrten Siedlungen, wie der gleichen Untersuchung zu entnehmen ist. In den übrigen Wohnungen sind es demgegenüber nur 67 Prozent Schweizer. Offenbar bevorzugt die Vermietungspraxis der Baugenossenschaften die Einheimischen.

Mehrheit für Transparenz

Weil das Zürcher Stimmvolk 2001 klar Ja sagte zum genossenschaftlichen Wohnungsbau, wurde bis heute jede Kritik am bestehenden System der Wohnbauförderung von der rot-grünen Mehrheit vom Tisch gewischt. Doch nun muss die Stadt den Gürtel enger schnallen, und mit dem Ausscheiden der EVP kommen im Gemeinderat neue Allianzen zum Zug. Die Grünliberalen, die sonst gern mit Rot-Grün stimmen, schlugen sich hier auf die Seite der Bürgerlichen, wie letzte Woche im Gemeinderat deutlich wurde. Ihr Fraktionschef Gian von Planta will sich denn auch für Transparenz bei der Baurechtsvergabe einsetzen. Am liebsten wäre es ihm, wenn die Baugenossenschaften faire Baurechtszinsen bezahlen würden, sagte er auf Anfrage. «Dann können sie ihre Wohnungen vermieten, wem sie wollen.» Seien sie dazu nicht bereit, so müssten sie Auflagen gewärtigen, mit denen sichergestellt werde, dass wirklich nur Personen mit tiefen Einkommen und Vermögen in ihren Siedlungen wohnten. Die GLP wird demnächst über eine entsprechende Motion intern diskutieren. Die Frage ist brandaktuell, da in nächster Zeit rund ein Dutzend Baurechte von Genossenschaften auslaufen und neu verhandelt werden sollen.

Klarheit und Gerechtigkeit

Damit stösst die GLP ins gleiche Horn wie die FDP. «Wer von <Kostenmiete> spricht, muss transparent machen, wie diese Kosten berechnet werden», findet deren Gemeinderat Severin Pflüger. Heute reisse diese sogenannte Kostenmiete einfach ein Loch in die Stadtkasse. Besonders absurd werde es, sagt Pflüger, wenn die Stadt, wie beim Koch-Areal am Rand von Albisrieden, ein Landstück zu Marktpreisen von der UBS erwerbe, um es dann später viel günstiger einer Baugenossenschaft im Baurecht abzugeben. Dort, wo die Stadt direkt oder indirekt Wohnraum subventioniere, müssten die finanziellen Verhältnisse der Bewohner kontrolliert werden, findet Pflüger. Die FDP sei noch am Abklären, ob sie diesen Vorschlägen mit einer Einzelinitiative, einer Volksinitiative oder mit Vorstössen im Gemeinderat zum Durchbruch verhelfen wolle.

Im Stadtparlament könnte sich für das Anliegen durchaus eine Mehrheit finden. CVP-Präsident Markus Hungerbühler erläuterte auf Anfrage, die CVP habe letzte

Woche zwar einen entsprechenden Vorstoss der Freisinnigen nicht mitgetragen, weil die Stossrichtung zu wenig klar gewesen sei. Jeder habe etwas anderes hineingelesen. Die CVP sei aber durchaus bereit, über die Modalitäten der Baurechte zu diskutieren. Allerdings müsse man sich bewusst sein, dass das Volk grundsätzlich mehr gemeinnützigen Wohnungsbau wolle. Es käme also auf den genauen Inhalt dieser Vorstösse an.

MEHR ZUM THEMA

Zürcher BZO-Revision **Baugenossenschaften kritisieren den Stadtrat**

Montag, 3. März

Zürcher Bau- und Zonenordnung **Baugenossenschaften befürchten Bau-Blockade**

19. Dezember 2013

Wohnbaugenossenschaften **Konkurrenz belebt die Kreativität**

13. November 2013

Heikle Wohnpolitik des Zürcher Stadtrats **Immer weniger subventionierte Wohnungen**

27. November 2013, 05:30

COPYRIGHT © NEUE ZÜRCHER ZEITUNG AG - ALLE RECHTE VORBEHALTEN. EINE WEITERVERARBEITUNG, WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER DAUERHAFTES SPEICHERUNG ZU GEWERBLICHEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTATTET.