

# Acht Fakten zur Abstimmung ums günstige Wohnen

Wer ist hier subventioniert? Hauseigentümer und Genossenschaften werfen sich gegenseitig vor, dass der Staat sie bevorzuge.



Die Genossenschaftssiedlung Sonnengarten beim Triemli: Hier leben 500 Menschen zu günstigen Preisen. Foto: Sabina Bobst

Gehässigkeit herrscht. Im Kampf um den Gegenvorschlag zur SP-Wohninitiative bezichtigen sich Gegner und Befürworter gegenseitig der Lüge und Manipulation. Ein Ja am 28. September würde Gemeinden erlauben, auf gewissen Grundstücken einen Anteil günstiger Wohnungen durchzusetzen – gegen den Willen der Besitzer. Um dies zu verhindern, greifen FDP, SVP und der Hauseigentümerverband auf ein Argument zurück, das sie immer wieder gegen den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen: Dieser nütze den Falschen. Bei den Genossenschaften wohnten Angehörige des Mittelstandes. Die Armen, welche die «staatlich verbilligten» Unterkünfte wirklich bräuchten, müssten aussen vor bleiben.

Die Vorlage hat nur indirekt mit den Genossenschaften zu tun. Grundeigentümer, welche die neue Vorschrift betreffe, könnten die günstigen Wohnungen selber bauen und vermieten. Viele würden diese Aufgabe aber wohl an Genossenschaften abtreten, weil diese die nötige Erfahrung mitbringen. Ein Ja bedeutete also, dass die Genossenschaften mehr Bauland bekämen.

Hier deshalb die acht wichtigsten Fakten im Genossenschaftsstreit:

**Bekommen alle Genossenschaften günstiges Land?** Der Subventionsvorwurf bezieht sich vor allem auf Fälle, bei denen die Stadt Zürich (oder andere Gemeinden) kommunalen Boden im Baurecht abgibt. Dafür müssen die Genossenschaften einen jährlichen Zins abliefern, nach 60 bis 90 Jahren läuft der Vertrag aus. In Zürich wird er meist verlängert, die Stadt darf eine Rückgabe nur in Ausnahmefällen durchsetzen.

Von Beat Metzler 08:43

## Stichworte

[Genossenschaften](#)

[Wohnungsnot](#)

## Artikel zum Thema

### Genossenschaft betrogen



Der ehemalige Präsident der Baugenossenschaft Zürich 2 soll mehrere 100'000 Franken veruntreut haben. [Mehr...](#)  
Von Lorenzo Petrò. 29.08.2014

### Einkaufen in der eigenen Siedlung

In der Genossenschaft Kalkbreite wohnen 250 Menschen. Gleichzeitig sind dort 200 Arbeitsplätze entstanden – und einige Ladeninhaber verwirklichen den Traum ihres Lebens. [Mehr...](#)  
Von Denise Marquard 19.08.2014

### Mit neuer Siedlung gegen den Trend im Wohnungsbau

Im Quartier Entlisberg entstehen 211 neue Wohnungen. Um dort bis zu 600 Personen unterzubringen, hat die verantwortliche Genossenschaft einen ungewöhnlichen Entscheid gefällt. [Mehr...](#)  
05.03.2014

## Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

Von den 36 000 Genossenschaftswohnungen in der Stadt stehen rund 5000 auf städtischem Baurechtsboden. Das Land für die anderen 31 000 Wohnungen haben die Genossenschaftler gekauft – teils von Privaten, teils von der Stadt. Bis 1950 trat diese Boden ohne Baurecht an Genossenschaften ab. Insgesamt hat die Stadt 150 Hektaren an Genossenschaften vergeben, 61 davon betreffen laufende Baurechtsverträge. Die Baurechtszinseinnahmen belaufen sich derzeit auf 21,7 Millionen pro Jahr.

**Ist ein Baurecht eine Subvention?** Umstritten ist die Höhe des Baurechtszinses. Für Genossenschaften berechnet er sich aus dem erwarteten Baupreis. Was das bedeutet, zeigt der Streit um die Tièchestrasse in Wipkingen. Dort vergab die Stadt den grösseren Teil eines Baurechtsbodens an eine Genossenschaft, den kleineren bekam ein privater Investor. Dieser muss gut fünfmal mehr für den Quadratmeter bezahlen, sein Zins richtet sich nach dem Marktwert des Bodens, nicht nach dem Baupreis.

Diesen Verzicht auf mögliche Einnahmen bezeichnen Bürgerliche als Subvention. Der Staat erbringe eine Leistung, ohne deren Wert ganz abzuschöpfen. Das komme einem Geschenk für die Genossenschaften gleich.

Die Linke findet, dass sich ein Baurecht auch bei Nicht-Marktpreisen lohne. Jedes Jahr fliessen die Zinsen. Der Boden bleibt im Besitz der Allgemeinheit, sein Wert steigert sich Jahr für Jahr. Der Staat zahle nichts, er mache vorwärts, bedeutend mehr, als wenn er in Aktien investieren würde.

Jeden Verzicht auf mögliche Staatseinnahmen als Subvention zu bezeichnen, sei absurd, findet die Linke. Sonst gehörten auch Steuersenkungen dazu oder die Tarife für städtische Parkplätze, die man leicht erhöhen könnte.

**Werden die Immobilienfirmen subventioniert?** Die Linke findet, dass umgekehrt die Immobilienbranche von Subventionen profitiere: Für Planungsgewinne (durch Ein- oder Aufzonungen) und Infrastrukturgewinne (etwa durch den Bau eines neuen Trams) müssten sie dem Staat zu wenig zurückzahlen. Als Beispiel dient der Pfingstweidpark in Zürich-West. Der Park kostete 14 Millionen Franken, jährlich kommen 3,8 Millionen Fixkosten dazu. Diese staatlichen Ausgaben steigerten den Wert der angrenzenden, privaten Liegenschaften.

Bürgerliche sehen das Bereitstellen von Infrastruktur als staatliche Aufgabe: Dafür zahlten die Immobilienbesitzer Gewinn- und Kapitalsteuern. Mit Umzonungen mache der Staat lediglich eine Einschränkung rückgängig, dafür dürfe er keine Gegenleistung erwarten.

Die Linke verweist darauf, dass Wohneigentum durch Steuererleichterungen stark «subventioniert» werde. Auch dies bestreiten die Bürgerlichen: Bei Steuererleichterungen verzichte der Staat nicht auf Einnahmen. Er hole sich schlicht nicht mehr, als er brauche.

**Wer bringt mehr Geld?** Genossenschaften zahlen kaum Steuern, weil sie fast keine Gewinne erwirtschaften. Von den Steuern der Immobilienbranche profitiere dagegen die Allgemeinheit, betonen Bürgerliche. Die Linke sagt, dass Genossenschaftsmitgliedern dank der tiefen Mieten mehr Geld für den Konsum bleibe. Mit diesem brächten sie die Wirtschaft in Schwung.

**Wie viel Geld bekommen Genossenschaften vom Staat?** Die städtische Pensionskasse leiht Genossenschaften Geld, wenn diese nicht genügend Eigenkapital

aufbringen. Die Stadt Zürich bürgt für diese Kredite. Falls eine Genossenschaft die Zinsen nicht zahlen kann, übernimmt sie den Ausfall. Das sei noch nie nötig geworden, sagen Genossenschaftler. Wohnungen stellen ein äusserst sicheres Geschäftsmodell dar. Das geliehene Geld summiert sich derzeit auf rund 340 Millionen Franken.

Manchmal beteiligen sich Kanton und Stadt direkt am Eigenkapital von Genossenschaften – allerdings nur, wenn diese subventionierte Wohnungen bereitstellen. Das Geld wird mehr oder weniger direkt für deren Verbilligung genutzt. Die Belegung solcher Wohnungen untersteht strengen Regeln und regelmässigen Kontrollen. Momentan hat die Stadt auf diese Weise 14 Millionen investiert.

**Dürfen nur Arme bei den Genossenschaften wohnen?** Ihnen sei es nie darum gegangen, für die Armen allein zu bauen, sagen die Genossenschaften. Sie sehen sich als private «Selbsthilfeorganisationen», die versuchen, die Bodenspekulation zu unterbinden und die Verteuerung des Wohnens zu stoppen. Sie wollen durchmischte, lebendige Quartiere schaffen, wo Arme und Angehörige des Mittelstands zusammenleben.

Laut einer Studie aus Winterthur verdienen die dortigen Genossenschaftler durchschnittlich 20 Prozent weniger als gewöhnliche Mieter und 40 Prozent weniger als Wohneigentümer. Eine neue Erhebung aus Zürich ergibt, dass in Genossenschaftswohnungen verhältnismässig sehr viele Menschen leben, die den zwei unteren Einkommensfünfteln angehören (48 Prozent). Aus dem am besten verdienenden Fünftel wohnen 14 Prozent bei Genossenschaften.

Der Hauseigentümerverband hält mit einer anderen Studie dagegen. Sie besagt, dass in Zürich Mieter, die über ein Vermögen von 50 000 bis 200 000 Franken verfügen, in Genossenschaften stärker vertreten sind als bei den Privaten. Die Genossenschaften erklären dies damit, dass bei ihnen viele Betagte lebten. Diese hätten wenig Einkommen, oft seien sie auf ihr Ersparnis angewiesen.

Die Bürgerlichen verweisen zudem auf eine Studie aus dem Jahr 2004. Aus ihr geht hervor, dass Genossenschaftler in den Kreisen 3, 4, 5, 11 und 12 mehr Vermögen und Einkommen haben als die dortigen Mieter auf dem privaten Markt.

**Was leisten Genossenschaften?** Die Genossenschaften halten ihre Begünstigungen für verdient. Die Baurechtsverträge unterstellten sie «Eigentumsbeschränkungen», diese minderten den Wert des Landes. Dazu zählen Auflagen für ökologisches Bauen und das Bereitstellen von Krippen oder Gemeinschaftsräumen. Viele Genossenschaften unterstützten ärmere Mitglieder, dadurch spare der Staat Sozialkosten. Ihre Wohnungen sind kleiner als der Durchschnitt. Das bremse die Zersiedelung.

Seit 2013 müssen sich Genossenschaften, die städtisches Land bekommen, an die Bedingungen halten, die auch für Stadtwohnungen gelten: Die Wohnung darf nur ein Zimmer mehr haben, als Menschen darin leben. Miete und Einkommen müssen in einem «angemessenen Verhältnis» zueinander stehen. Den Bürgerlichen geht das zu wenig weit: Sie fordern eine regelmässige Überprüfung der Bedingungen. Der Stadtrat erarbeitet einen entsprechenden Vorschlag.

**Wäre Subjekthilfe besser?** Bürgerliche halten «Subjekthilfe» für sinnvoller als «Objekthilfe». Dies bedeutete, dass der Staat nicht günstiges Wohnen fördert, sondern ärmeren Menschen einen Betrag an die Miete zahlt. So erreiche die Hilfe diejenigen, die sie wirklich brauchten. Für Linke führt solche Subjekthilfe dazu, dass der Staat die «überbissenen» Gewinne der Immobilienbranche mitfinanziert.

Zumikon wagte vor zwei Jahren einen solchen Vorstoss. Die bürgerliche Gemeindeversammlung lehnte das Anliegen ab, es sei eine reine «Geldvernichtungsmaschine».

(Tages-Anzeiger)

(Erstellt: 30.08.2014, 08:43 Uhr)

---

MARKTPLATZ



Mountain Hotels Davos Klosters  
[www.mountainhotels.ch](http://www.mountainhotels.ch)



NetInvasion GmbH  
[www.netinvasion.ch](http://www.netinvasion.ch)