

## **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 Leistungen<sup>1</sup> 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 Zweithypothesen 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

---

<sup>1</sup> 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.

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.

### **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 sind<sup>2</sup> (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 wird<sup>3</sup>. 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.

---

<sup>2</sup> 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-Genossenschafter“ 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.

<sup>3</sup> Es sei hier den vielen insbesondere kleineren privaten Eigentümern gedankt, die ihre soziale Verantwortung wahrnehmen und nicht die maximalen Marktpreise fordern.