



Herzlich Willkommen

Wohnbaugenossenschaften
als Partner von Gemeinden:
Was soll in Baurechtsverträgen
geregelt werden?

31.08.2015

Begrüssung durch Daniel Maerki

Geschäftsführer
wohnbaugenossenschaften zürich

Leerstände im preisgünstigen Wohnbau

Zürichsee-Zeitung

[Front Meilen](#) [Horgen](#) [Obersee](#) [Überregional](#) [Sport](#) [Schweiz](#) [Ausland](#) [Wirtschaft](#) [Blogs/Leben](#)

In Erlenbach stehen bezahlbare Wohnungen leer

An der Goldküste sind in den letzten Monaten Wohnungen für den Mittelstand gebaut worden. Bei der Vermietung harzt es aber da und dort – so etwa in Erlenbach.

Neue Zürcher Zeitung

Menü ▾

[Startseite](#)

[Meinung](#)

[International](#)

[Wirtschaft](#)

[Finanzen](#)

[Schweiz](#)

[Feuilleton](#)

[Zürich](#)

[Sport](#)

[Wissenschaft](#)

[Panorama](#)

[Abonnieren](#)

[Anmelden](#)



Grosse Lücke zwischen Arm und Reich Leere Wohnungen an der Goldküste

Die Zürcher Goldküstengemeinden Erlenbach und Meilen wollen den Mittelstand wieder zurück ins Dorf holen und bieten preisgünstigen Wohnraum an. Doch dieser bleibt zur Hälfte leer.

von **Corsin Zander**

28.5.2014, 08:51 Uhr

6 Kommentare

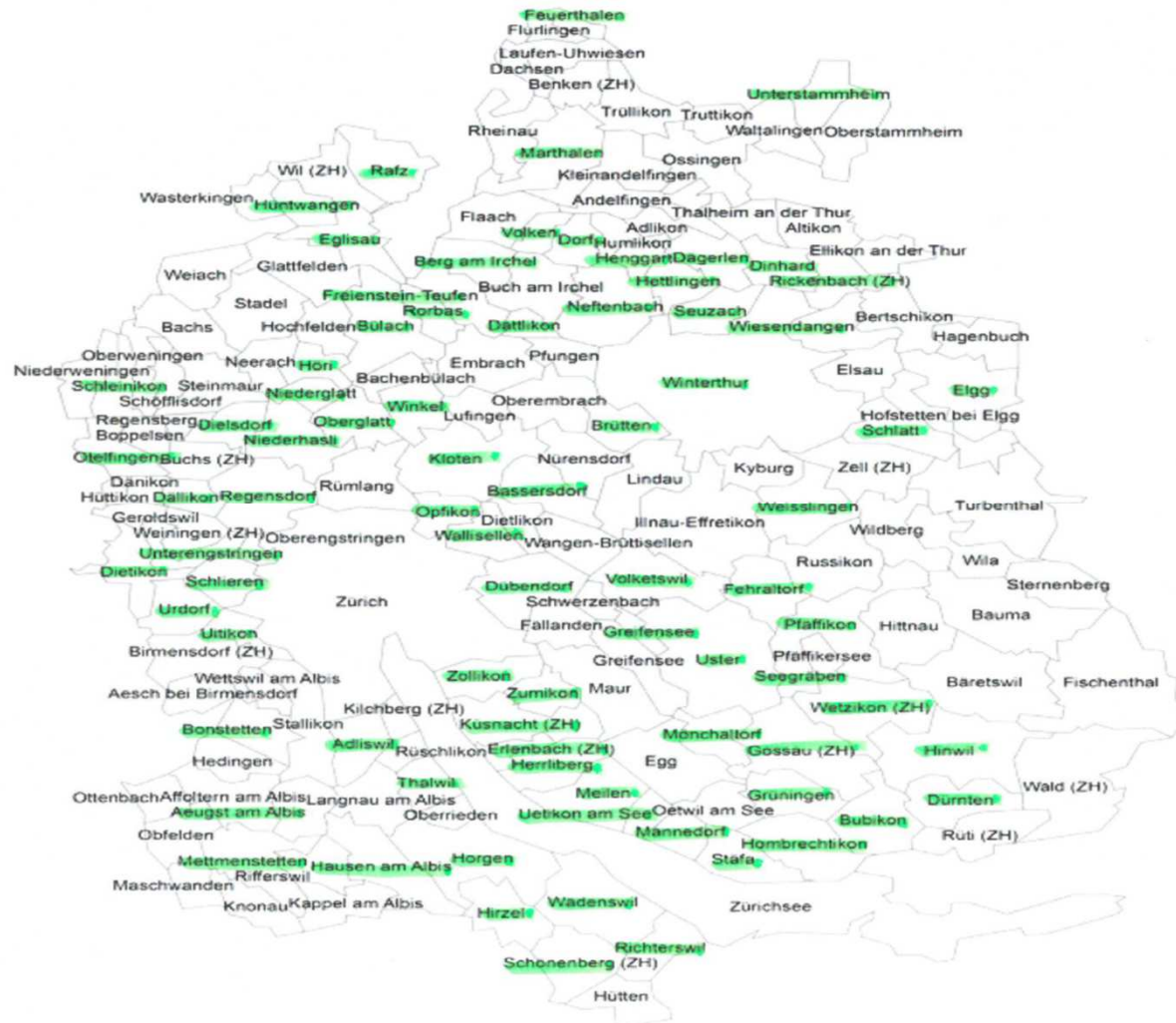


Erste Resultate der Gemeindeumfrage 2015

Daniel Maerki

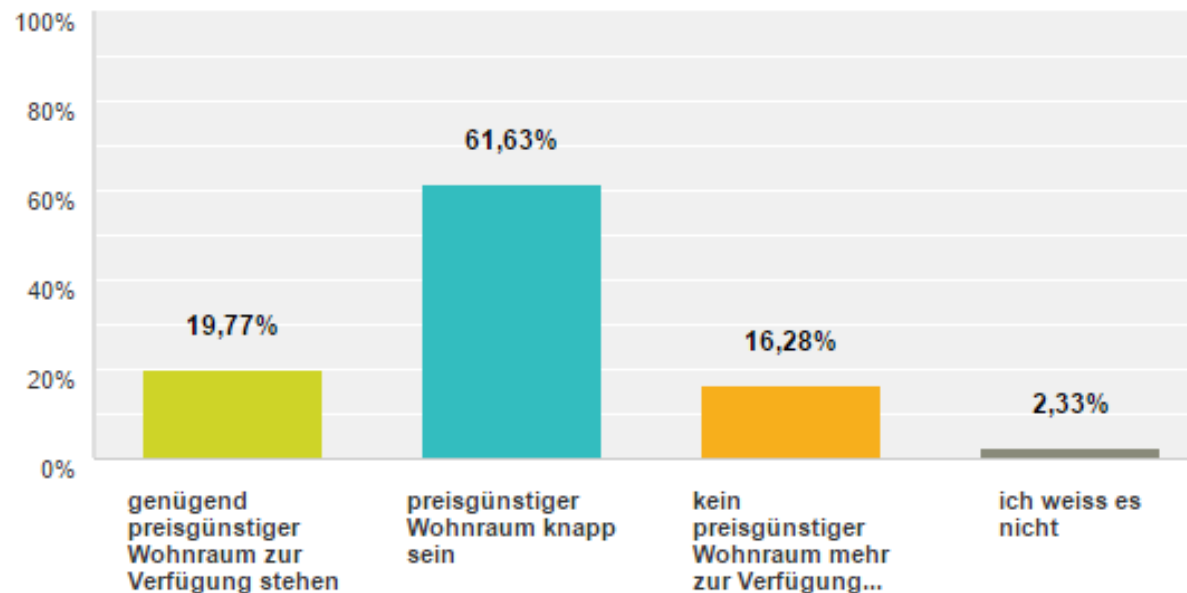
Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*

Antwortende Gemeinden



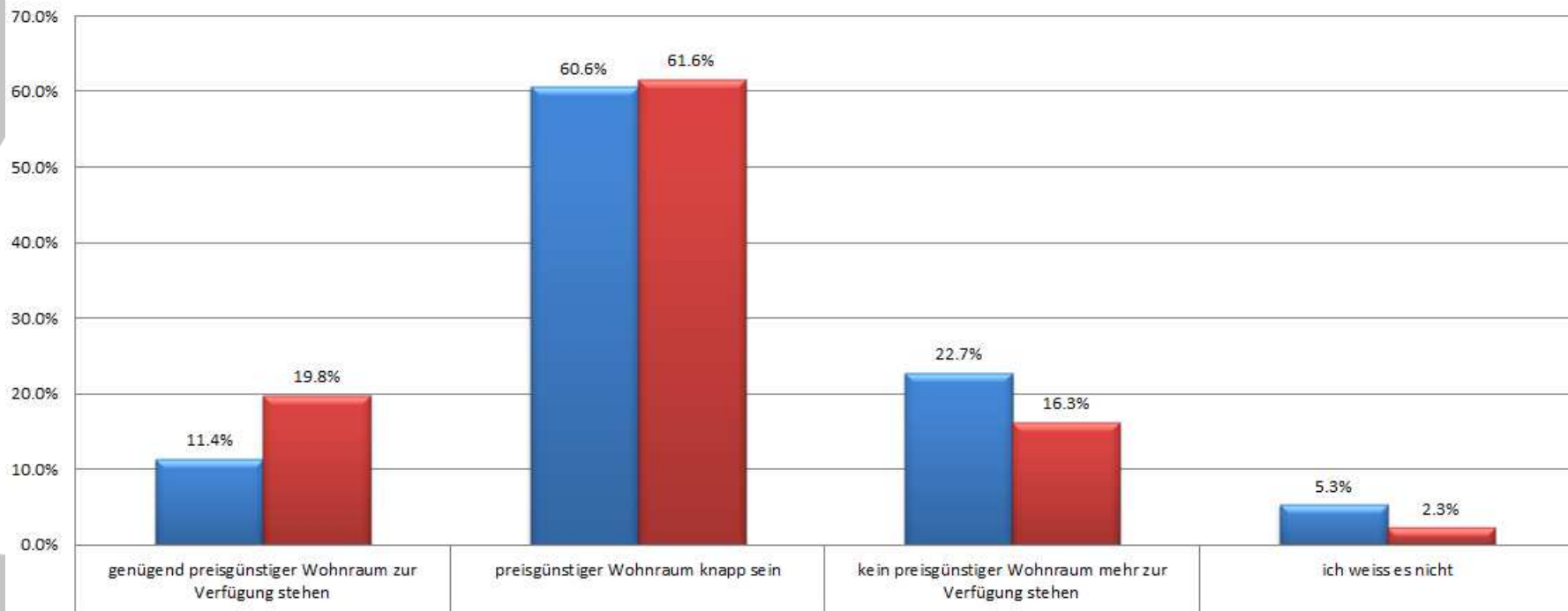
Wenn Sie an die Entwicklungsprognosen für die kommenden 10 Jahre denken, wie schätzen Sie aus heutiger Sicht die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum ein?

Beantwortet: 86 Übersprungen: 0



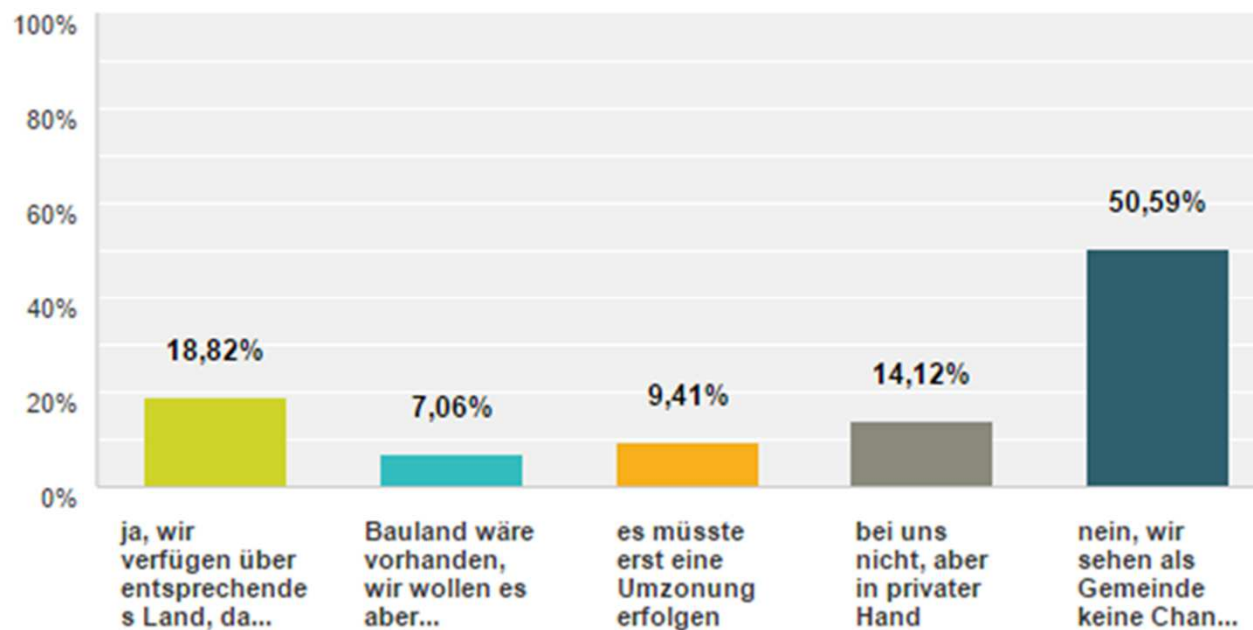
Zukunftsprognosen heute weniger skeptisch als 2011

Verfügbarkeit preisgünstiger Wohnraum
Vergleich Entwicklungsprognosen 2011 (blau) -2015 (rot)



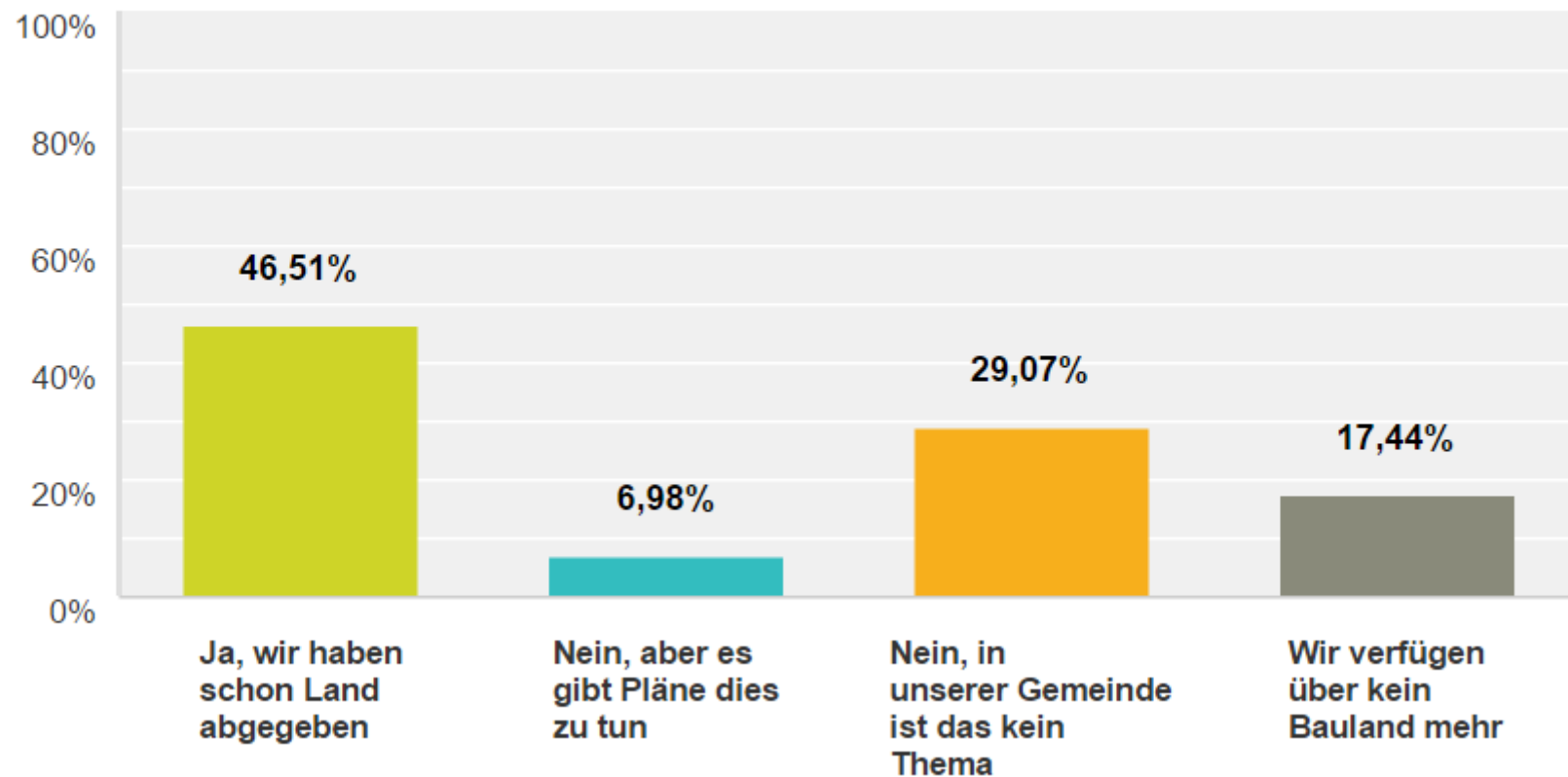
Steht in Ihrer Gemeinde derzeit Land zur Verfügung, das im Baurecht abgegeben werden könnte?

Beantwortet: 85 Übersprungen: 1



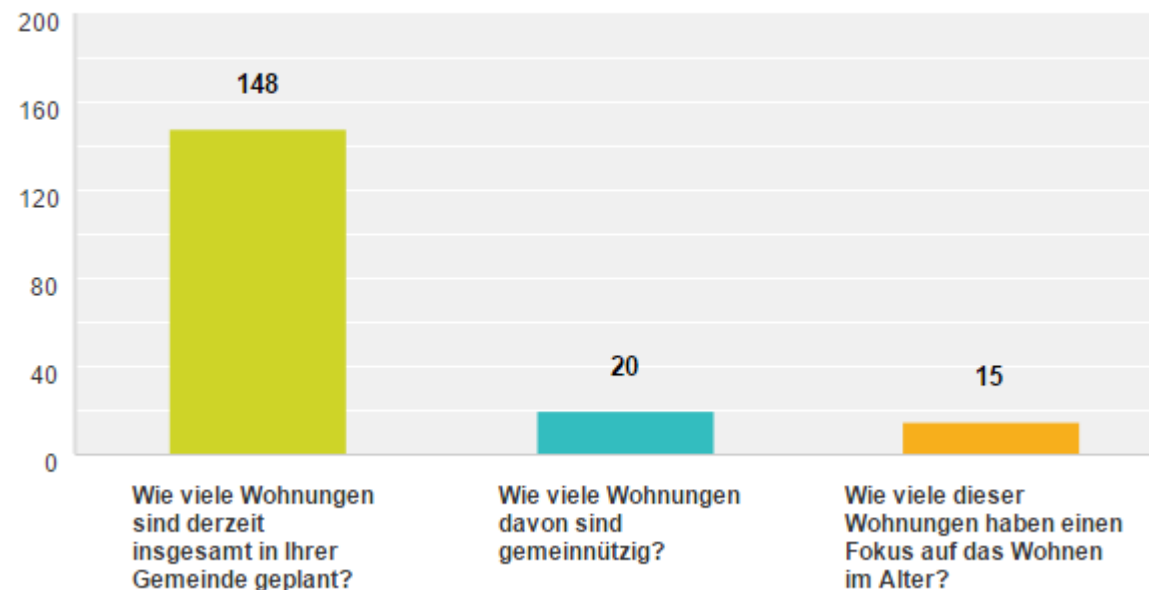
Haben Sie in Ihrer Gemeinde schon Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben oder gibt es konkrete Pläne, dies zu tun?

Beantwortet: 86 Übersprungen: 0



Wie viele Wohnungen entstehen in Ihrer Gemeinde in den derzeit geplanten Bauprojekten?

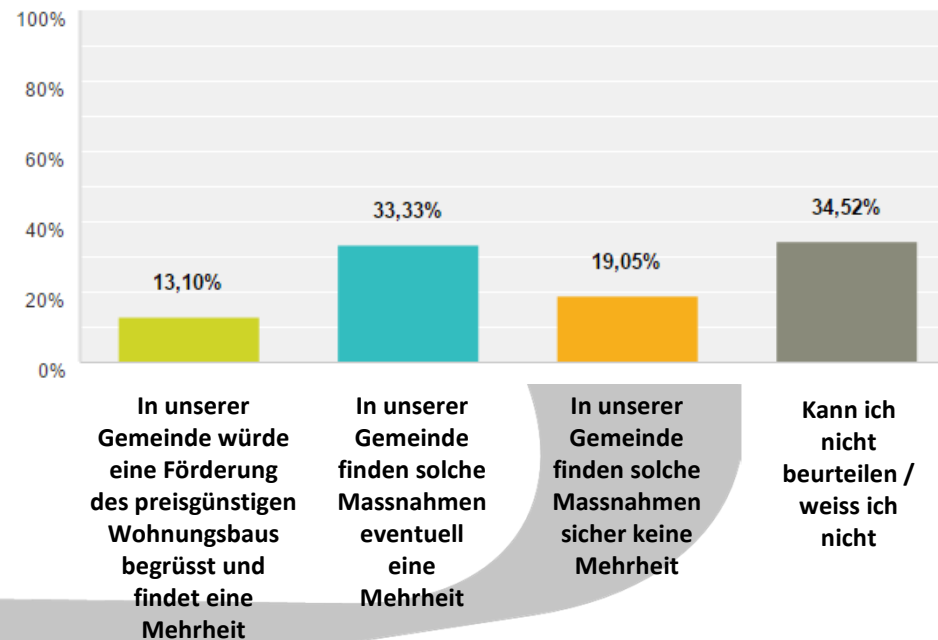
Beantwortet: 70 Übersprungen: 16



Das sind ca 13.5 % gemeinnützige Wohnungen, dies bedeutet wachsender Anteil gemeinnützige Wohnungen

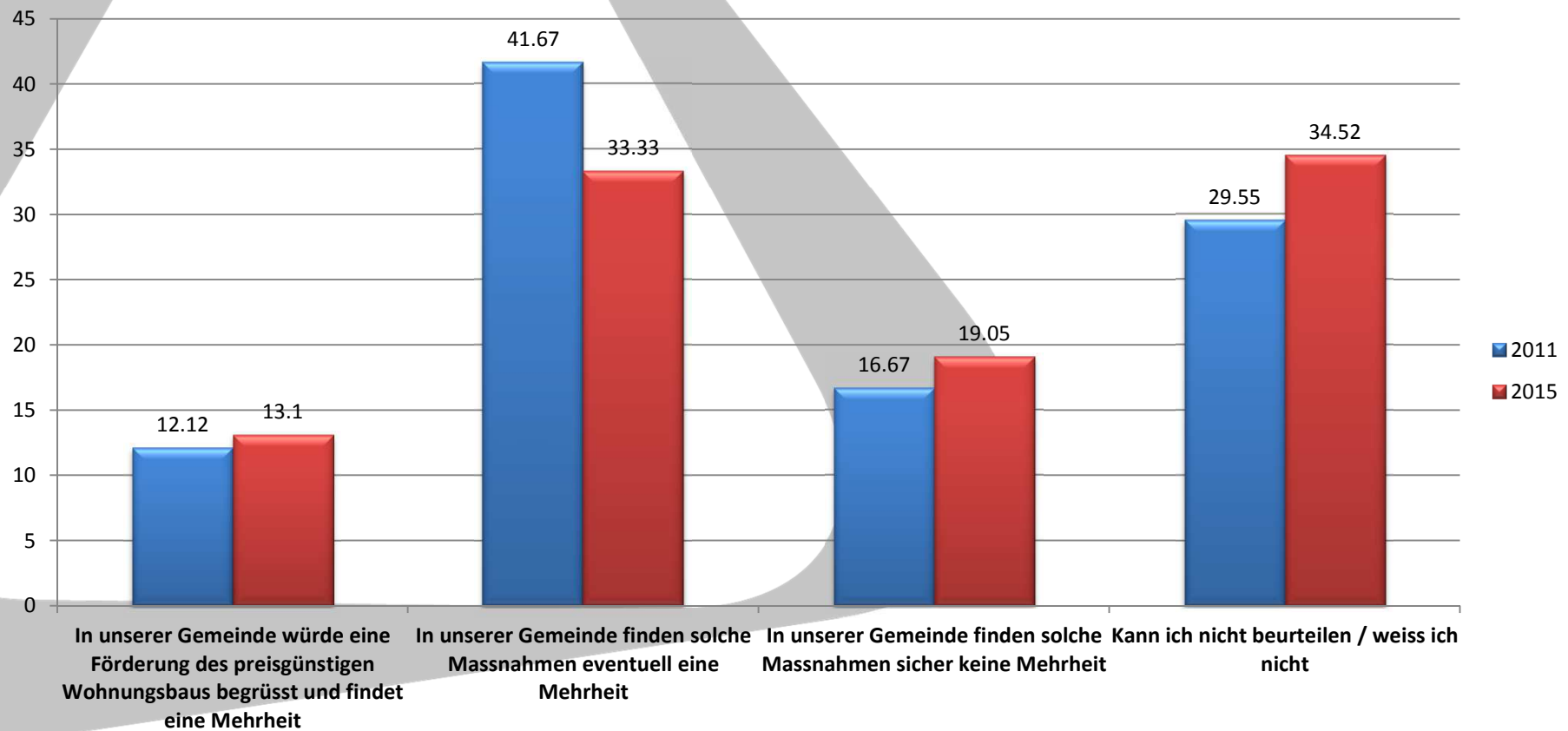
Wie schätzen Sie die politische Akzeptanz für politische und raumplanerische Massnahmen*) zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein?

Beantwortet: 84 Übersprungen: 2



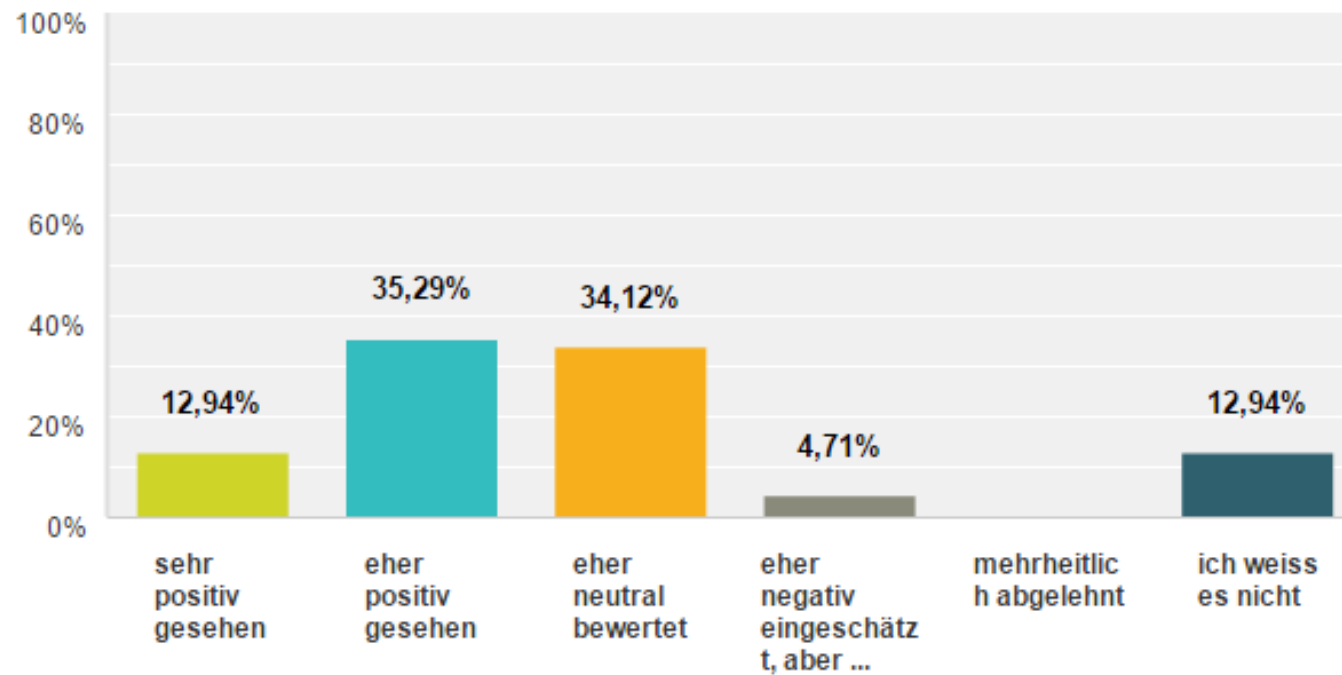
*) Landverkauf/Baurecht an Gemeinnützige, eigene Alterswohnungen, eigene Zonen für preisgünstigen Wohnungen, kommunale Wohnbaufonds

Wie schätzen Sie die politische Akzeptanz für die oben aufgeführten Massnahmen?

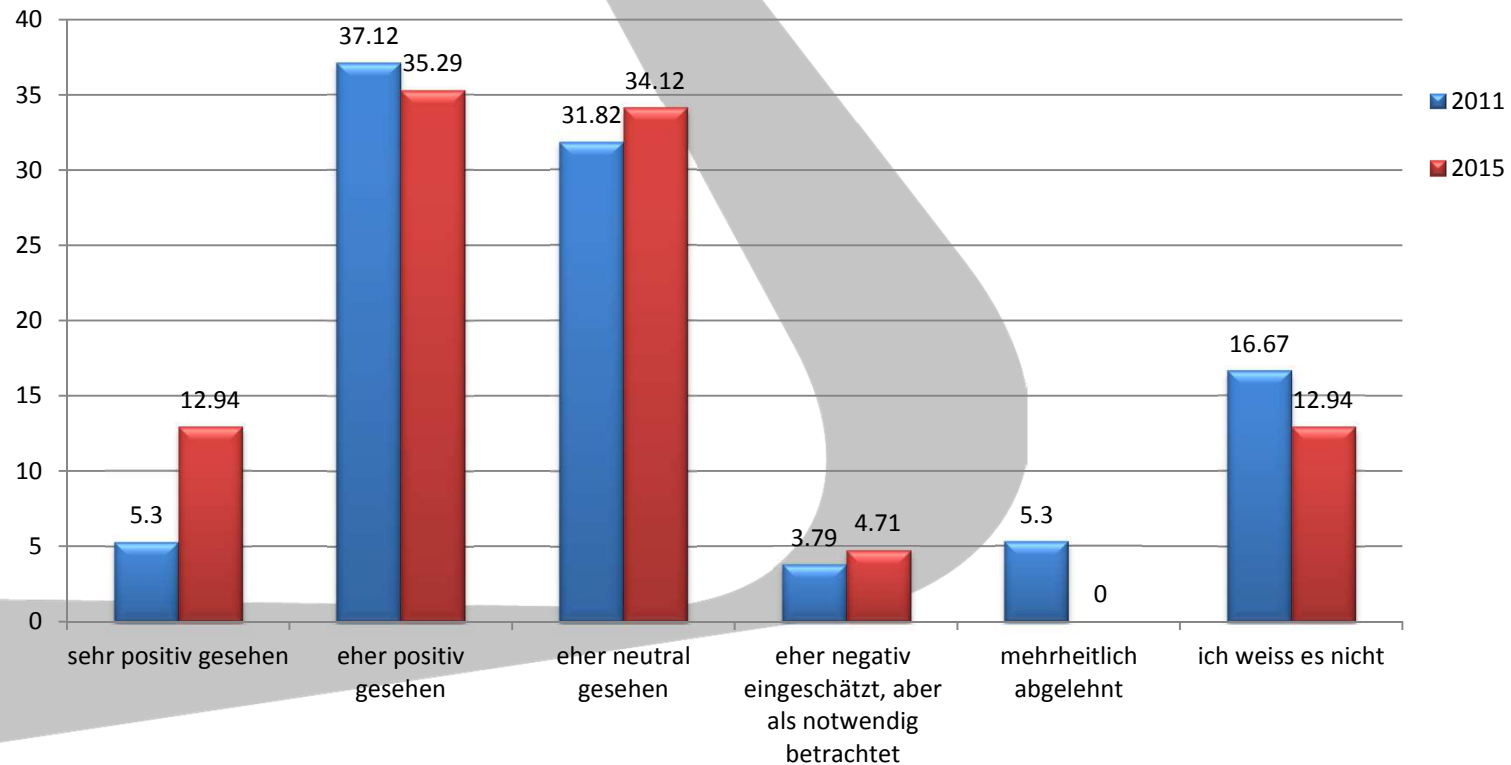


Wie schätzen Sie das Image des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Ihrer Gemeinde allgemein ein?

Beantwortet: 85 Übersprungen: 1



Das Image der Wohnbaugenossenschaften hat sich in den letzten 4 Jahren sichtbar verbessert





wohnbau**genossenschaften** schweiz
regionalverband **zürich**

Erfahrungen von Genossenschaften mit in der Zusammenarbeit mit Gemeinden beim Baurecht

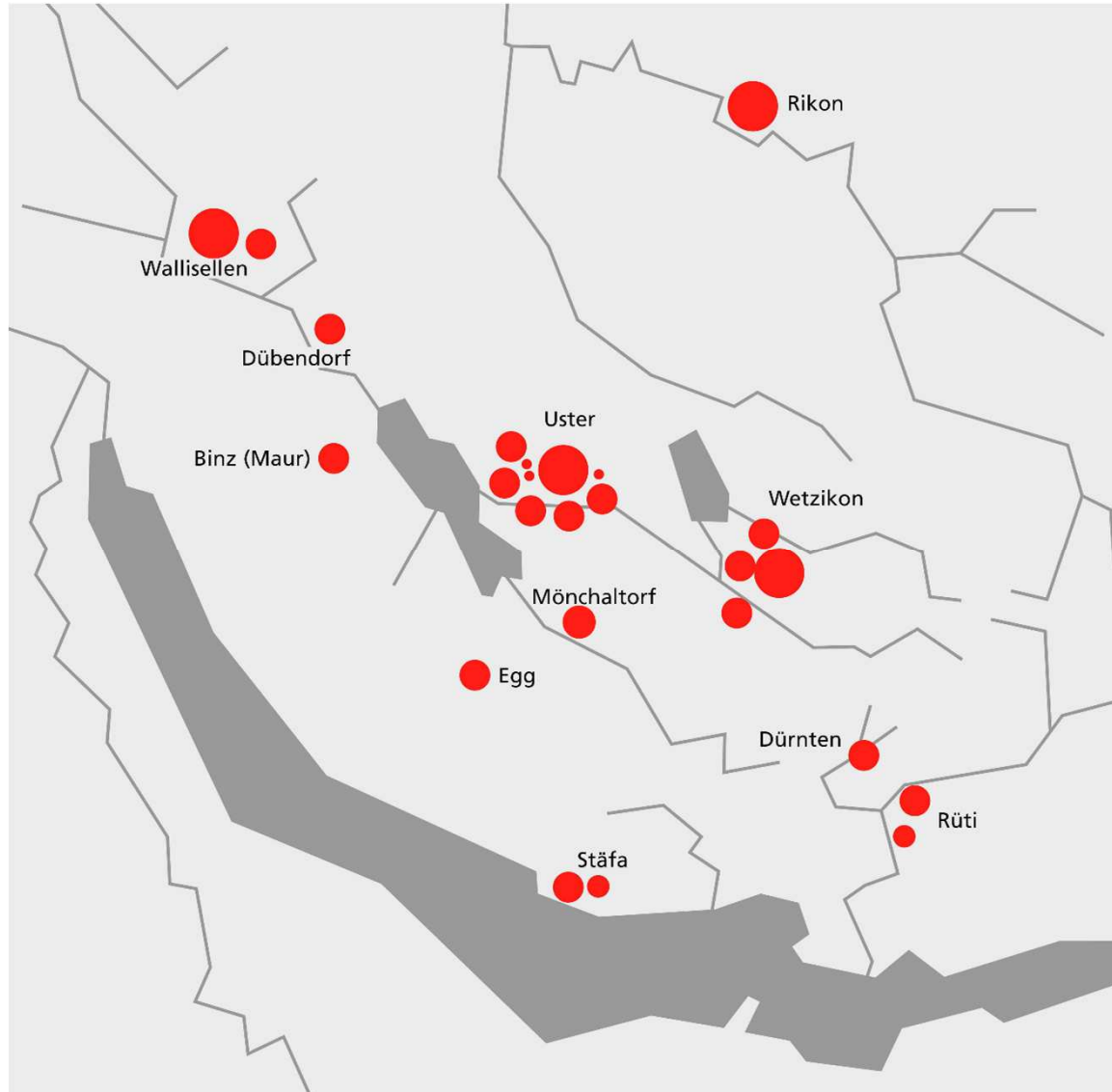
Hasi Reichling, Geschäftsführer BG Zürichsee
Peter Hegelbach, Präsident Gewo Züri Ost

Wohnbaugenossenschaften als Partner
von Gemeinden

Erfahrungen der Gewo

Peter Hegelbach
Präsident der Gewo Züri Ost

Verteilung der Siedlungen



Formen der Zusammenarbeit

Landgeschäfte/Bauten

- ➔ Abgabe von Land über Baurechte
- ➔ Verkauf von Land
- ➔ Bereitstellen von Parkplätzen zugunsten der Öffentlichkeit
- ➔ Mitsprache bei Architektur-Studie oder Wettbewerb (Jury-Einsatz)

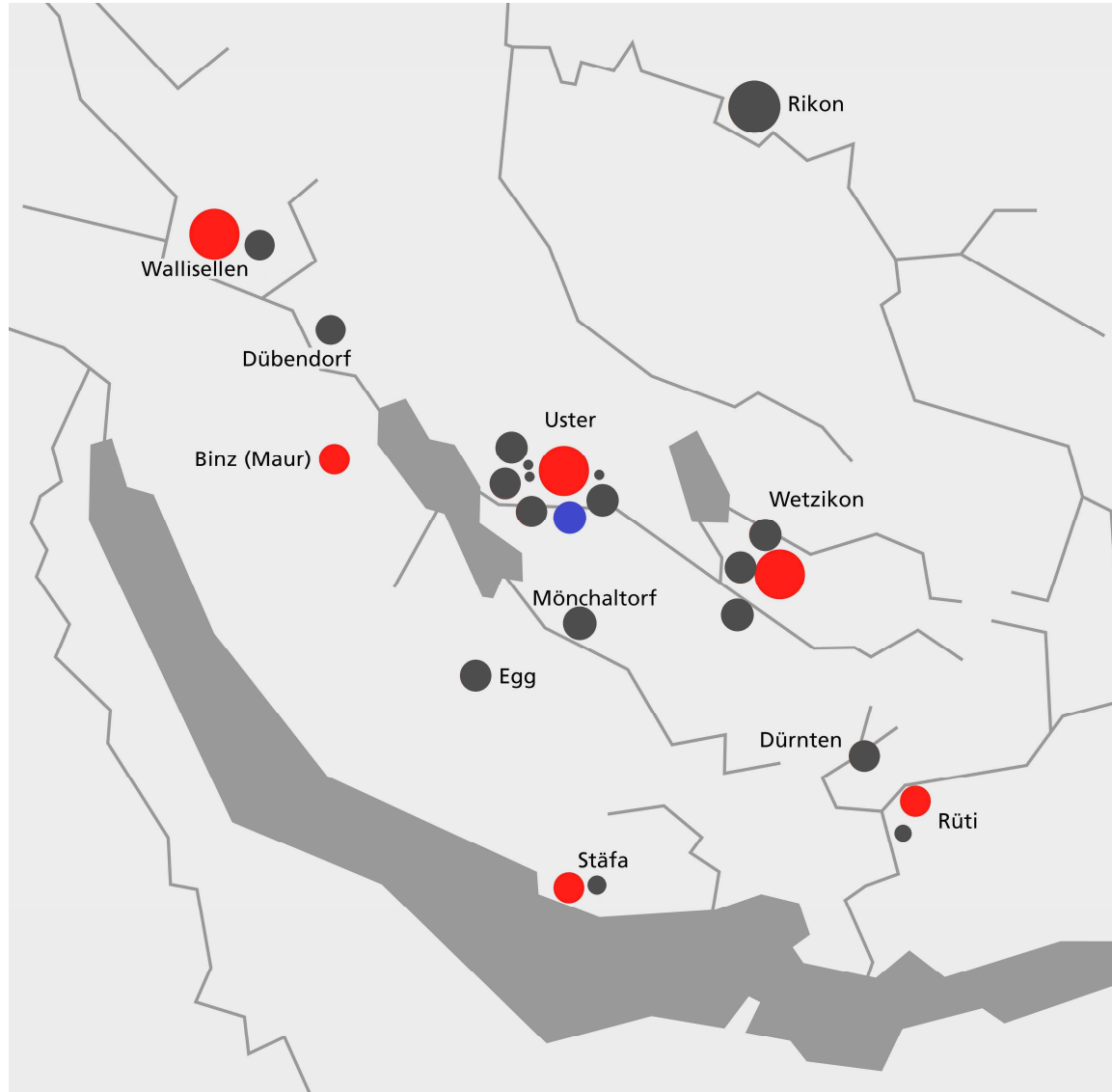
Soziale Zwecke

- ➔ Vormietrechte zugunsten der Gemeinde
- ➔ Gemeinsamer Betrieb eines Gemeinschaftsraums zugunsten der Dorfbevölkerung (Zentrumsfunktion, Quartiertreff)
- ➔ Öffentliche Durchgänge zur Quartiervernetzung

Mietverhältnisse

- ➔ Bereitstellen von Kindergärten
- ➔ Bereitstellen von Pflegewohnung

Baurecht der öffentliche Hand



Baurechte aus Sicht der Genossenschaft

Vorteile

Geringere Investitionssumme

(→ weniger Eigenkapital notwendig)

- bzw. mehr Wohnungen bei gleichem Eigenkapital
- z.T. bessere Finanzierbarkeit bei Banken
- Mieter müssen weniger Anteilscheine zeichnen
(→ bessere Vermietbarkeit)
- Projekte rascher realisierbar

Wohnbauförderung

- Oft ist das Erfordernis einer kommunale Leistungen über einen vergünstigten Baurechtszins erfüllt

Nachteile

Wirtschaftliche Aspekte

- keine Äufnung von Stillen Reserven auf Land möglich
- durch Landwertanpassungen: «Spekulationsentzug» ausgehöhlt
- durch Landwertanpassungen: Mietzinssteigerungen auf Landanteil

Anderes

- Komplexere Handhabung (Vertrag, Heimfall)
- Anknüpfungspunkt für vielerlei Nebenbedingungen
- Laufzeit hat Auswirkung auf Gebäude-Ausgestaltung und Renovationszyklen

Schwierige Faktoren

Druck auf Statuten und Organisation

- ➔ Übernahme von Grundsätzen in die Statuten
- ➔ Gewährung eines Einsitzrechts in den Vorstand für einen Gemeinde-Delegierten
- ➔ Trotz Anerkennung als gemeinnütziger Bauträger durch den Bund

Übernahme von kommunalen Vorschriften/Richtlinien

- ➔ Zur Abgabe und zur Belegung von Wohnungen
- ➔ Zu Einkommens- und Vermögenslimiten
- ➔ Zum Teil auch einseitig abänderbar

Staatlich geförderte Wohnungen

- ➔ Absolute Einhaltung der Vorschriften (z.B. bei Einkommenslimiten)
Es drohen Leerstände!



wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Erfahrungen der Gemeinden bei Baurechtsverträgen mit Genossenschaften

Beatrix Frey-Eigenmann, Vorsteherin
Finanzen und Gesundheit Gemeinderat
Meilen, Kantonsrätin

Wohnbaugenossenschaften als Partner für Gemeinden?



Gemeinderätin Beatrix Frey-Eigenmann,
Ressortvorsteherin Finanzen + Gesundheit

Baurechtsverträge Gde. Meilen

Baurechtsverträge haben in Meilen lange Tradition:

- Aktive Bewirtschaftung von Landreserven => Grundstück wird genutzt und gleichzeitig langfristig für Gemeinde gesichert => politische Akzeptanz
- Möglichkeit Nutzung zu steuern ohne selber investieren zu müssen
- Generiert (wiederkehrende) Erträge
- Für unterschiedliche Zwecke mit unterschiedlichem öffentlichen Interesse nutzbar

Baurechtsverträge Gde. Meilen

Baurechtsverträge mit unterschiedlichem Zweck, z.B.:

- Zweckverband ARA
 - Gasthaus Löwen AG
 - Gasthaus Pfannenstil AG
 - Doktorhaus
 - Div. Baugenossenschaften und GEWOMAG
- ⇒ *Je höher das öffentliche Interesse und die Auflagen der öffentlichen Hand desto tiefer der Baurechtszins*

Übersicht zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum durch die Gemeinde

- Gemeinde: Abgabe von Land im Baurecht zu Vorzugskonditionen an gemeinnützige Wohnbauträger, Festsetzung der Vermietungsrichtlinien
- Bauträger: Zuständig für die Bewirtschaftung

Bauträger	Baurechtsvertrag	Zins aktuell/Jahr	pro m2
BG Friedberg	1965	4'080.-	1.61
BG Pfannenstiel	1965/1976 (Zinserlass bis 1975/1991)	35'717.-	2.75
GEWOMAG	1995 (Zinserlass bis 2021)	theor. 132'828.-	10.08
BG Zurlinden	2011	ab 1.10.2014 37'116.-	12.00

Richtlinien der Gemeinde, Subventionen

- Je tiefer der Baurechtszins (je höher die Subventionen), desto tiefer die erlaubten Maximaleinkommen
- Durch die tiefen Baurechtszinse indirekte Subventionen von monatlich ca. 280 Fr. (Kleinwohnung Dollikon) bis 1200 Fr. (Familienwohnung Pfannenstiel)

Bauträger	Mietzinse	Max. steuerbares Einkommen pro Jahr	Max. ca. Brutto - Monatsgehalt
BG Pfannenstiel	940 – 1'254.-	67'400 bis 76'400.-	6'500 bis 8'200.-
BG Friedberg	1'280.-	67'400.-	7'300 bis 8'200.-
GEWOMAG	900 - 2'100.-	75'400 bis 82'900.-	7'200 bis 9'200.-
BG Zurlinden	1'900 - 2'600.- (1 Attika 3'300.-)	85'000 bis 105'000.-	8'200 bis 12'400.-

Erfahrungen

- Wohnbaugenossenschaften (WBG) sind engagiert
- WBG leisten Beitrag zu erwünschten Gemeindeentwicklungen
- Zweckerhaltungskontrolle teilweise schwierig (v.a. bei Mietergenossenschaften)
- Koordination zwischen WBG teilweise schwierig
- Subventionierter Wohnraum für «den Mittelstand» auf verschiedenen Ebenen eine Herausforderung



wohnbau**genossenschaften** schweiz
regionalverband **zürich**

Dienstleistungsangebote des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich für seine Mitglieder und die Gemeinden

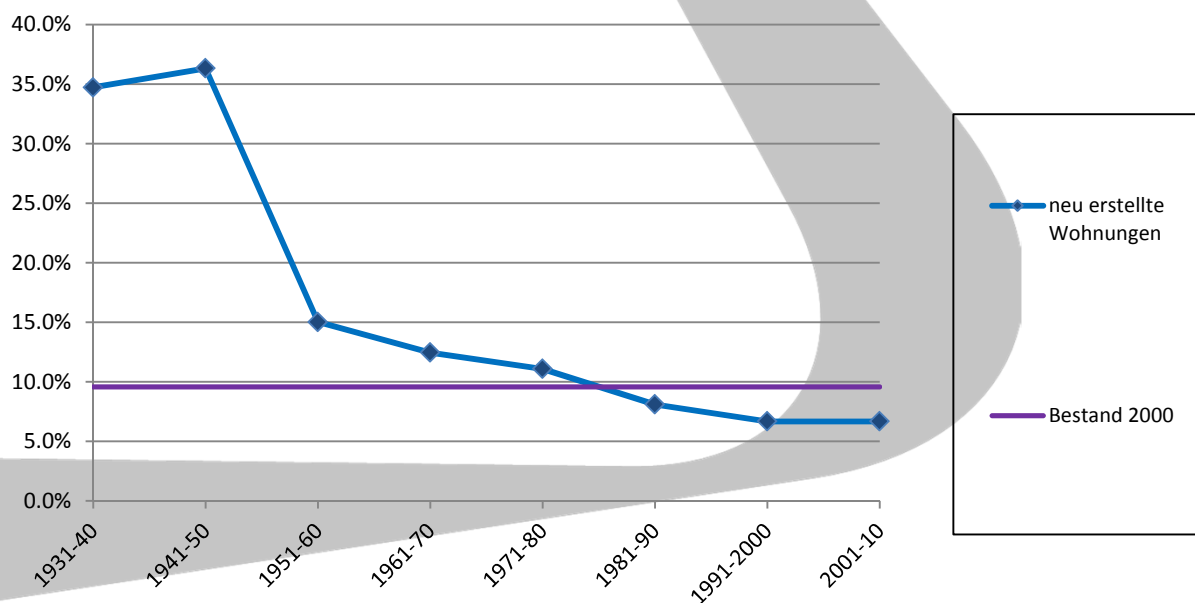
Veranstaltung in Stäfa vom 31. August 2015

WBG Zürich, Felix Bosshard

Immobilienentwicklung und Akquisition

Warum sollen Genossenschaften bauen?

**Wohnungen von Genossenschaften im Kanton Zürich:
Bestand 2000, Neu erstellte 1931 - 2010**



Immobilienentwicklung und Akquisition

Was braucht es, damit Genossenschaften bauen können?

- Innovative Genossenschaften, die bauen wollen oder innovative Personen, die eine Genossenschaft gründen, um zu bauen
- Bauland, geeignete Grundstücke zu realistischen Preisen
- Knowhow, Erfahrungen, Fachleute
- Verband *wohnbau**genossenschaften** zürich* will Projekte unterstützen und bietet Plattform, um Interessen zusammen zufügen

Immobilienentwicklung und Akquisition

Akquisition als Dienstleistung: Vermittlung von Bauland und Liegenschaften an Genossenschaften

- Zusammenarbeit mit Gemeinden, Vernetzen mit Gemeinden
- Andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, z.B. SBB, Armee, Kirchgemeinden
- Private Anbieter von Land und Immobilien

Immobilienentwicklung und Akquisition

Immobilienentwicklung: Beratung bei gekauften Grundstücken und Neubauprojekten

- Potentialanalyse
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Erarbeitung Grundlagen für Wettbewerb
- Suche nach geeigneten Partnern
- Mitwirkung in Jury Wettbewerb und in Baukommissionen

Immobilienentwicklung und Akquisition

Liegenschaftscheck:

- Ist Ihre Liegenschaft fit für die Zukunft?
- Was sind die Stärken und Chancen?
- Was sind die Schwächen und Risiken?

Der «Liegenschaftscheck» ist eine Bestandesanalyse und schafft die Grundlagen für die Evaluation von Handlungsstrategien. Der Check wird von *wbg zürich* zu einem pauschalen Preis von CHF 1'600.- exkl. MwSt. für eine Liegenschaft angeboten. Bei mehreren Liegenschaften kann ein reduzierter Preis offeriert werden.

→ Kontakt: Andreas Gysi, Tel. Nr. 043 204 06 36,
andreas.gysi@wbg-zh.ch

Angebote von WBG an Gemeinden

Genossenschaften haben den Gemeinden etwas zu bieten:

- Bezahlbare Wohnungen für Mittelstand
- Angebot für ältere Personen, z.B. bei Aufgabe Villa, Hauptthema der Veranstaltung
- Chance für junge Erwachsene und Familien in der Gemeinde zu bleiben
- Menschen mit Bezug zu Gemeinden sind wichtig für Vereine, Feuerwehr, Behörden
- Innovative Überbauungen mit Mehrnutzen wie Gemeinschaftsräume, Kindertagesstätten usw.

Zusammenarbeit Gemeinden-Baugenossenschaften

Gemeinden sind wichtige Partner für WBG Zürich,
Kontakt zu vielen Gemeinden:

- Veranstaltungen wie heute
- Persönliche Kontakte mit Gemeinden
- Anfragen von Gemeinden an Verband
- Erfolgreiche Projekte sind beste Mund-zu-Mund-Propaganda
- Wir nehmen uns gerne Zeit für Anliegen von Gemeinden

Zusammenarbeit Gemeinden-Baugenossenschaften

Projekt Wohnen für alle (2010-2011) ist heute Teil der Dienstleistung Immobilienentwicklung und Akquisition, Kontakt zu über 40 Gemeinden

- Konkrete Projekte in 10 Gemeinden
- Gespräche über Planung von Projekten in 10 Gemeinden
- Allgemeine Gespräche mit über 12 Gemeinden
- Informationsaustausch mit weiteren 15 Gemeinden
- Es bewegt sich etwas, aber es bleibt noch viel zu tun



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.