



# Gemeindebefragung

## Fragen zum gemeinnützigen Wohnungsbau

Umfrage von *wohnbaugenossenschaften zürich*  
bei den Gemeinden im Kanton Zürich, Sommer 2015

# DIE EINSCHÄTZUNGEN DER GEMEINDEN GEHEN WEIT AUSEINANDER

## Zusammenfassung

Die vorliegende Befragung zeigt vor allem zwei Tendenzen: Die Akzeptanz der Wohnbaugenossenschaften bei den Gemeindebehörden im Kanton Zürich ist seit 2011 deutlich gestiegen. Andererseits beurteilen die Gemeinden im Zuge der schwindenden Landreserven die Chancen, Land an Genossenschaften zu vermitteln, schlechter als noch 2011.

## Konsequenzen

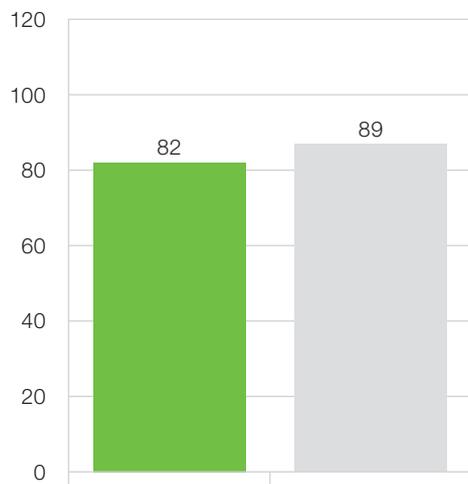
Zum einen wird der Verband *wohnbaugenossenschaften zürich* zusammen mit seinen Mitgliedern die Aufklärungsarbeit intensivieren. Und zum anderen hat der Verband nun eine Broschüre erarbeitet und aufgelegt, die speziell auf die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und Genossenschaften eingeht, Basisinformationen vermittelt, ein Argumentarium für beide Seiten bereithält und das grosse Potential darin aufzeigt.

Die Broschüre «**Partner für nachhaltiges Wohnen** – Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften» können Sie herunterladen unter:

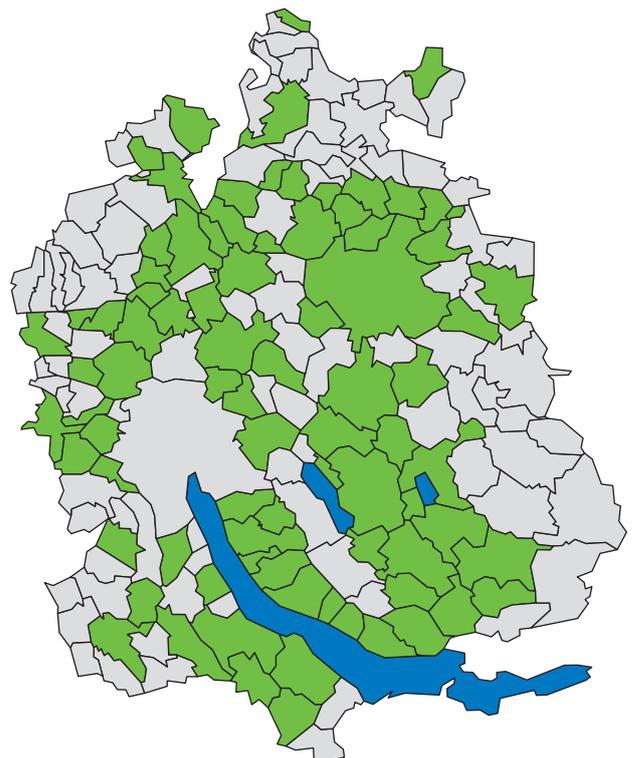
[www.wbg-zh.ch/neue-broschure-zum-thema-wohnbaugenossenschaften-als-partner-von-gemeinden](http://www.wbg-zh.ch/neue-broschure-zum-thema-wohnbaugenossenschaften-als-partner-von-gemeinden)

# FRAGE 1

## Teilnahme an der Umfrage

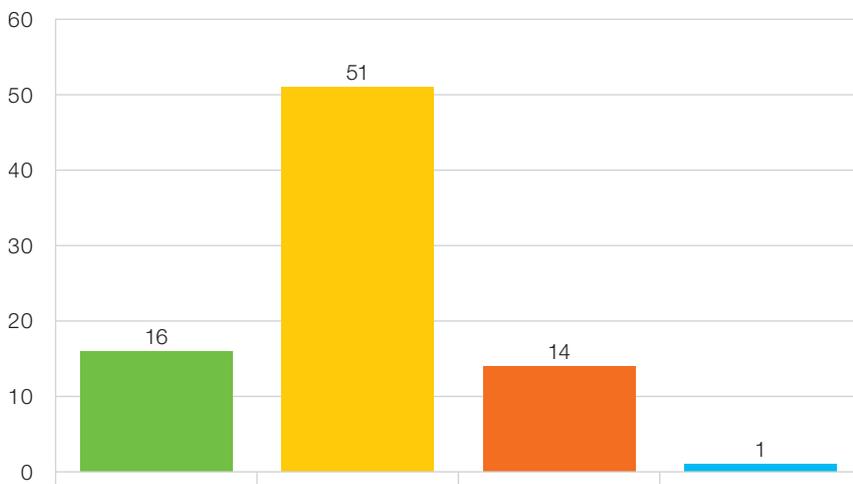
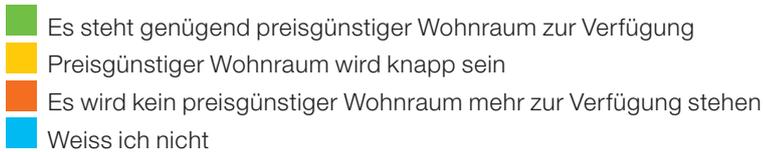


Aus 82 Gemeinden gingen Antworten ein. Besonders häufig sind dies städtische Gemeinden und Gemeinden in den Agglomerationen, welche sich schon mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau auseinandergesetzt haben. Ländliche Gemeinden, in denen dies weniger der Fall ist, haben seltener an der Umfrage teilgenommen. Weil mit der Stadt Zürich seit Jahrzehnten eine enge Zusammenarbeit besteht, wurde diese nicht in die Umfrage einbezogen.



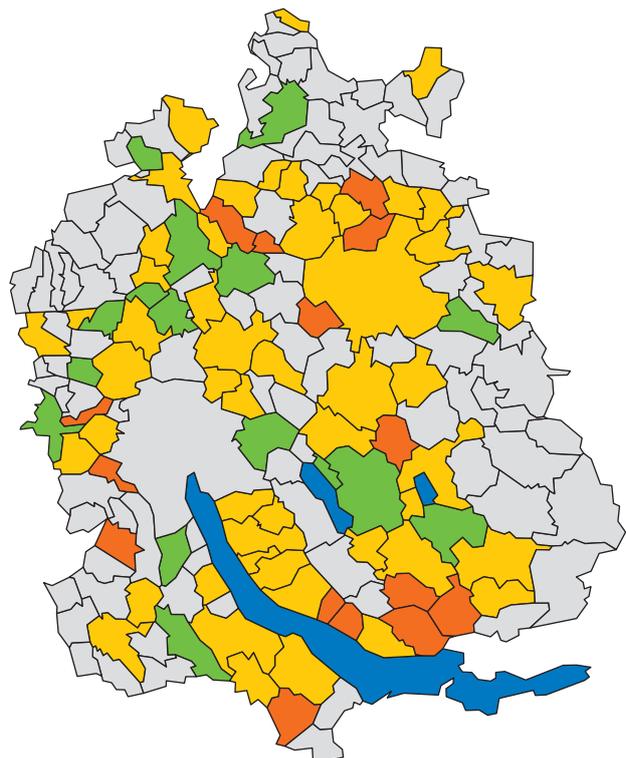
## FRAGE 2

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



Nur ein Fünftel der antwortenden Gemeinden geht davon aus, dass auch in zehn Jahren noch genügend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Aus Sicht der Mehrzahl der antwortenden Gemeinden wird in zehn Jahren preisgünstiger Wohnbau knapp sein.

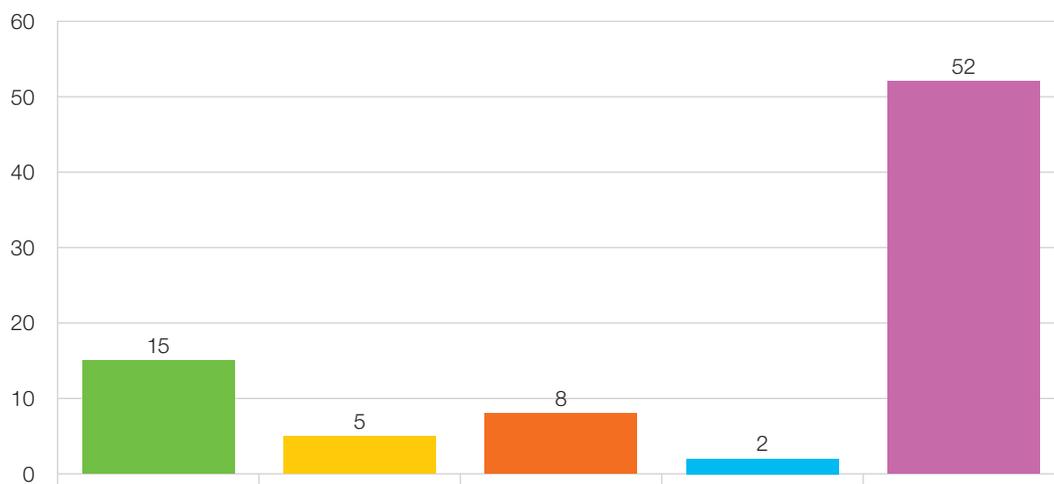
Einige Städte wie Uster, Wetzikon, Dietikon oder Bülach rechnen damit, dass auch in zehn Jahren noch genügend preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen wird. Dagegen rechnen Gemeinden am Zürichsee und nahe bei den Städten Zürich und Winterthur gelegene Agglomerationsgemeinden damit, dass in zehn Jahren der preisgünstige Wohnraum knapp sein oder kein preisgünstiger Wohnraum mehr zur Verfügung stehen wird.



## FRAGE 3

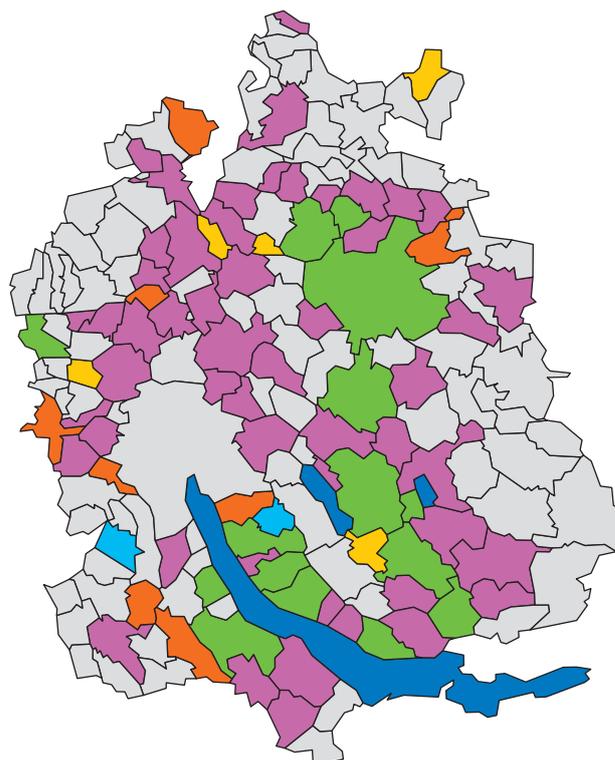
Steht in Ihrer Gemeinde derzeit Land zur Verfügung, das im Baurecht abgegeben werden könnte?

- Ja, wir verfügen über entsprechendes Land
- Bauland wäre vorhanden, wir wollen es aber verkaufen
- Es müsste erst eine Umzonung erfolgen
- Bei uns nicht, aber in privater Hand
- Nein, wir sehen als Gemeinde keine Chance



Fast zwei Drittel der antwortenden Gemeinden sehen keine Chance, dass sie Land im Baurecht abgeben können. Knapp ein Fünftel der Gemeinden verfügt über Land, das er im Baurecht abgeben kann. Fünf Gemeinden melden, dass sie das vorhandene Bauland lieber verkaufen statt es im Baurecht abzugeben.

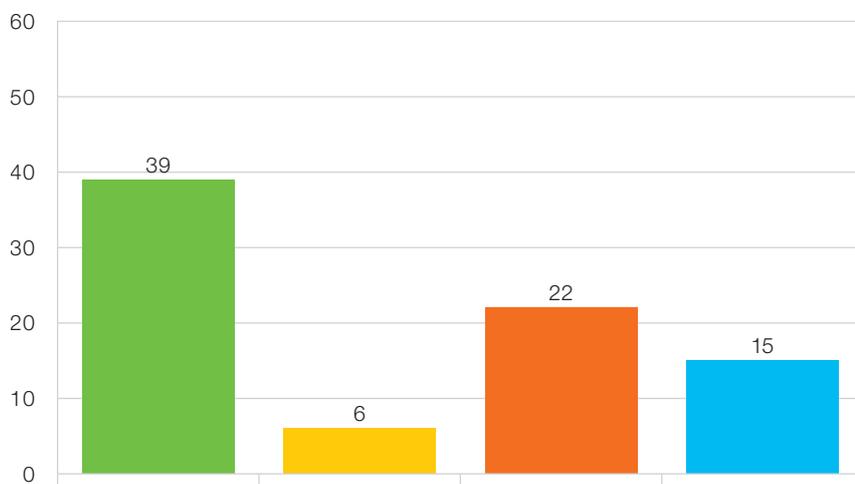
Vor allem Gemeinden am Zürichsee und einige Städte wie Winterthur, Uster und Illnau-Effretikon verfügen über Bauland, welches sie im Baurecht abgeben können. Viele Gemeinden im Westen und Norden der Stadt Zürich sehen keine Chance, Land im Baurecht abzugeben.



## FRAGE 4

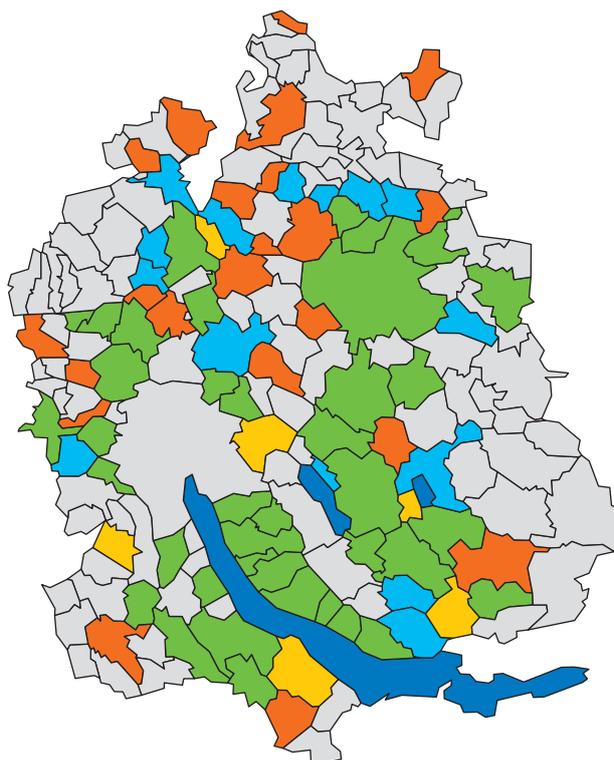
Haben Sie in Ihrer Gemeinde schon Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben, oder gibt es konkrete Pläne, dies zu tun?

- Ja, wir haben schon Land abgegeben
- Nein, aber es gibt Pläne dies zu tun
- Nein, in unserer Gemeinde ist dies kein Thema
- Wir verfügen über kein Bauland mehr



Mehr als die Hälfte aller meldenden Gemeinden hat bereits Bauland an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben oder hat Pläne, dies zu tun. In 22 Gemeinden ist dies kein Thema. Rund ein Fünftel der Gemeinden meldet, dass er kein Bauland mehr hat.

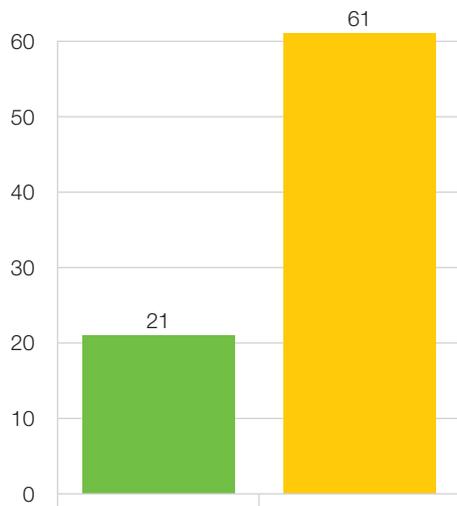
Fast alle Gemeinden am Zürichsee und die meisten Städte im Kanton haben in der Vergangenheit Bauland an gemeinnützige Bauträger abgegeben. Für eher ländliche Gemeinden in etwas grösserer Distanz zu den Zentren Zürich und Winterthur ist dies kein Thema.



## FRAGE 5

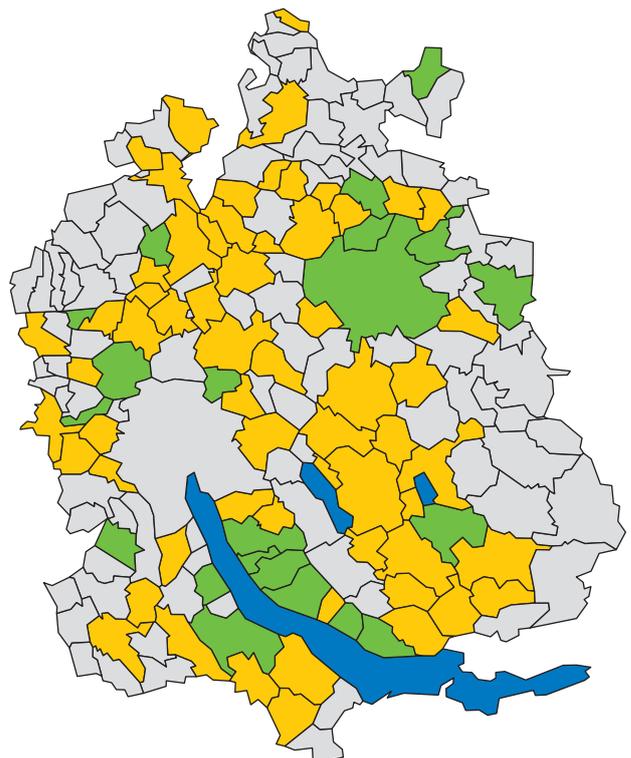
Wendet Ihre Gemeinde Vermietungsreglemente für gemeinnützige Wohnungen/Häuser an?

- Ja, bei uns sind Vermietungsreglemente in Kraft
- Nein, wir verfügen über keine Vermietungsreglemente



Bei rund einem Viertel der antwortenden Gemeinden ist ein Vermietungsreglement der Gemeinde für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Kraft. Drei Viertel der antwortenden Gemeinden verfügen über kein Vermietungsreglement zwischen der Gemeinde und dem gemeinnützigen Wohnungsbau.

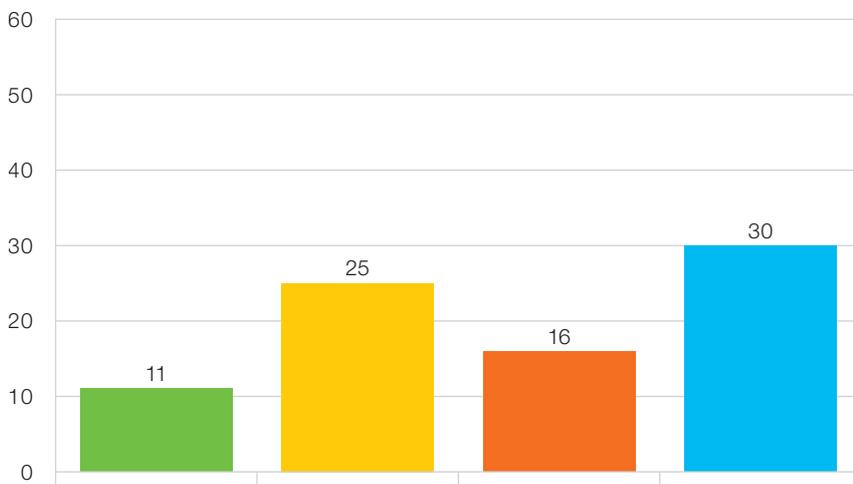
Vor allem Gemeinden am Zürichsee und Städte wie Winterthur, Wetzikon und Opfikon verfügen über ein Vermietungsreglement für den gemeinnützigen Wohnungsbau.



## FRAGE 6

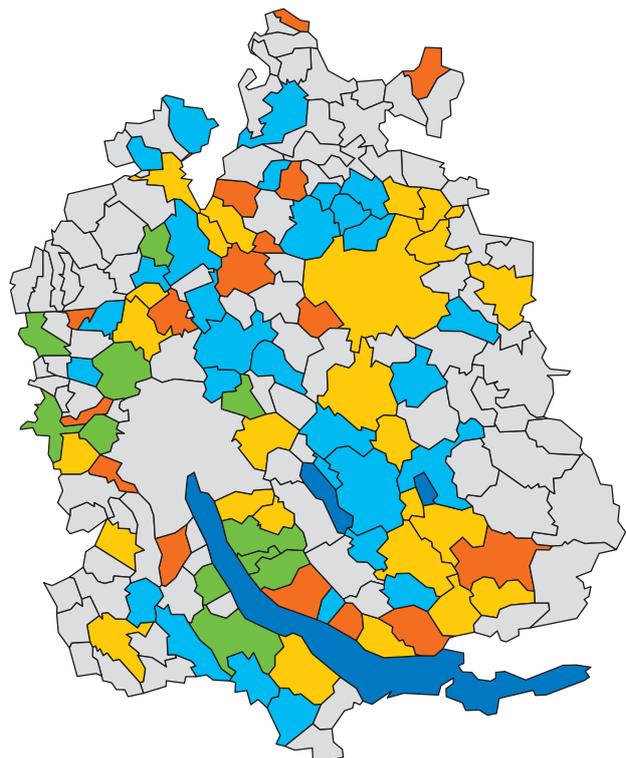
Wie schätzen Sie die politische Akzeptanz für politische und raumplanerische Massnahmen (Landverkauf/Baurecht an Gemeinnützige, eigene Alterswohnungen, eigene Zonen für preisgünstige Wohnungen, kommunale Wohnbaufonds) zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein?

- Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus wird begrüsst und findet eine Mehrheit
- Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus wird begrüsst und findet eventuell eine Mehrheit
- Keine Mehrheit für gemeinnützigen Wohnungsbau
- Kann ich nicht beurteilen, weiss ich nicht



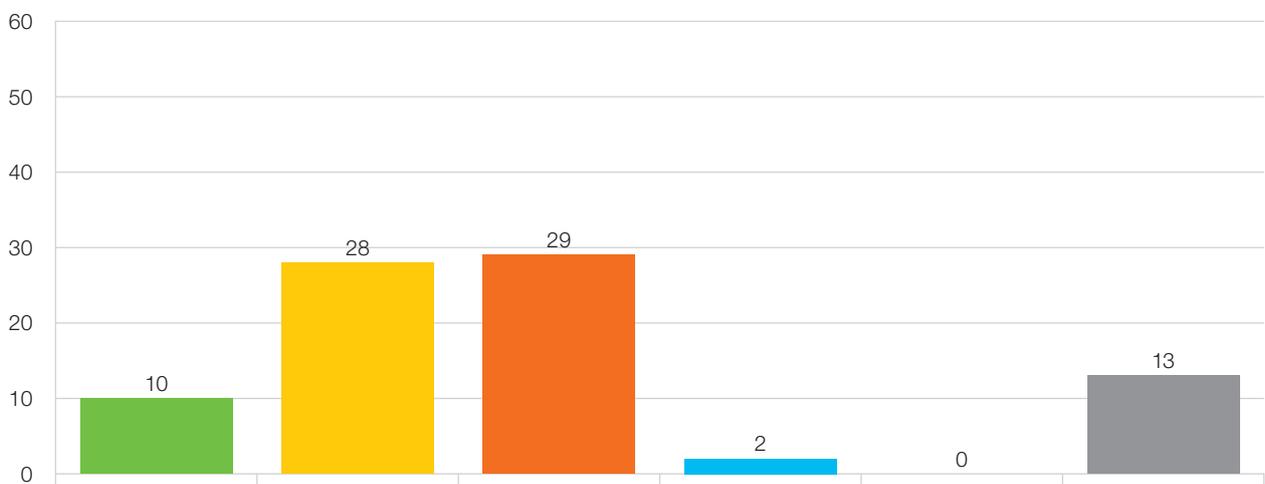
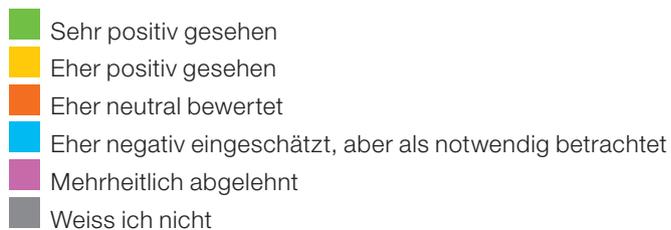
Fast die Hälfte der antwortenden Gemeinden schätzt die politische Akzeptanz für politische und raumplanerische Massnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus als mehrheitsfähig oder eventuell mehrheitsfähig in ihrer Gemeinde ein. Knapp ein Fünftel der antwortenden Gemeinden ist hingegen der Ansicht, dass solche Massnahmen in der Gemeinde nicht mehrheitsfähig sind. 30 Gemeinden fühlen sich nicht in der Lage, eine Einschätzung zu solchen Massnahmen zu machen.

Vor allem in Gemeinden am Zürichsee, im Limmattal und in Städten wie Winterthur, Wetzikon, Illnau-Effretikon und Dübendorf wird die Akzeptanz für politische und raumplanerische Massnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus als mehrheitsfähig oder zumindest eventuell mehrheitsfähig eingeschätzt. Viele eher ländliche Gemeinden, aber auch Städte wie Bülach, Kloten oder Wetzikon können die Akzeptanz von solchen Massnahmen nicht einschätzen oder zweifeln an der Mehrheitsfähigkeit solcher Massnahmen in ihrer Gemeinde.



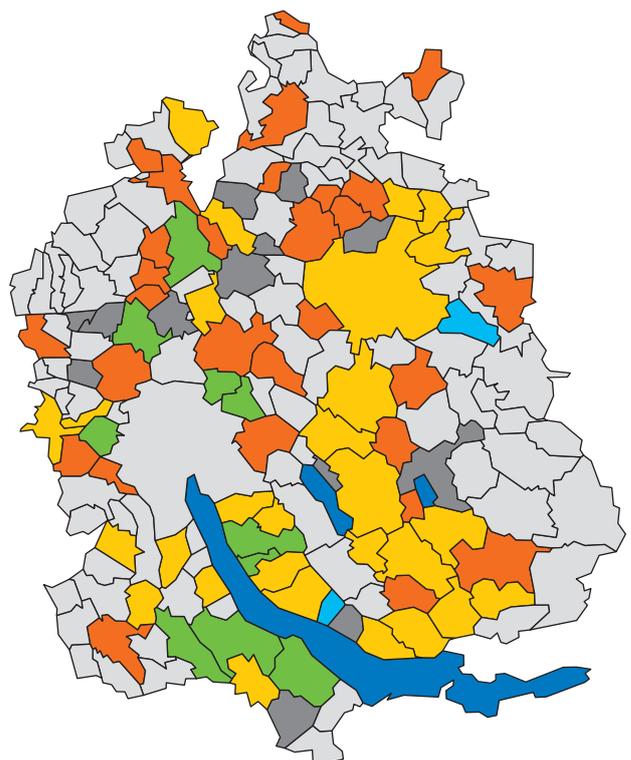
## FRAGE 7

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



Fast die Hälfte aller antwortenden Gemeinden beurteilt das Image des gemeinnützigen Wohnungsbaus als sehr positiv oder eher positiv. In einem weiteren Drittel der Gemeinden wird der gemeinnützige Wohnungsbau eher neutral bewertet. Nur zwei der meldenden Gemeinden schätzen das Image des gemeinnützigen Wohnungsbaus negativ ein.

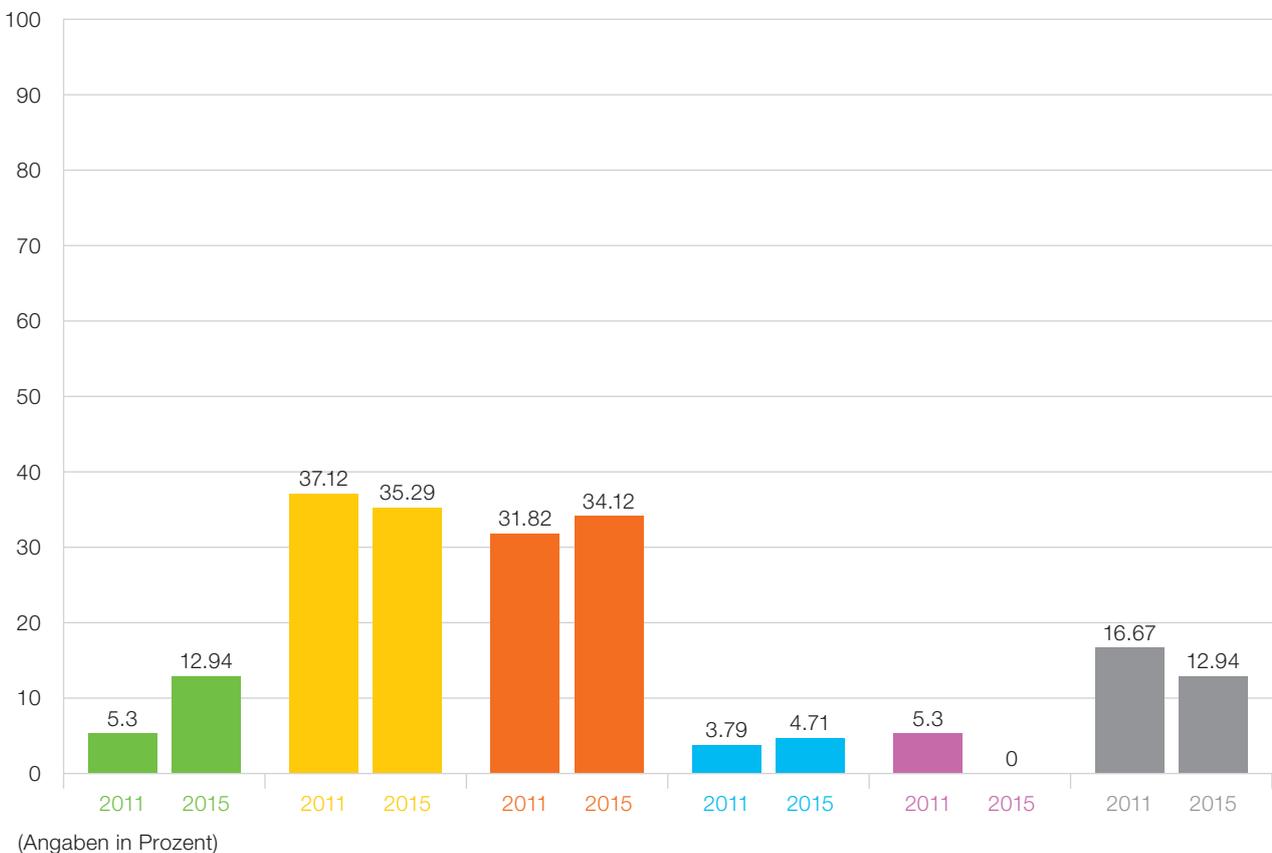
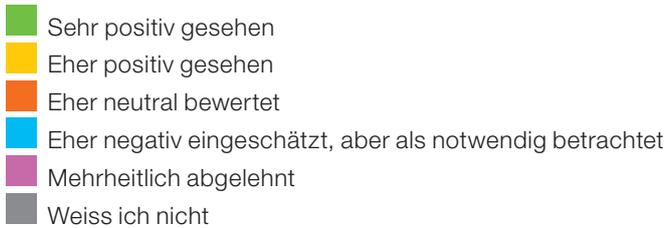
In der Mehrzahl aller Gemeinden am Zürichsee sowie in fast allen Städten im Kanton wird das Image des gemeinnützigen Wohnungsbaus sehr positiv oder eher positiv gesehen. In eher peripher gelegenen Gemeinden und in einzelnen Städten wie Kloten und Dübendorf wird das Image des gemeinnützigen Wohnungsbaus eher neutral bewertet.



# ERGEBNISSE 2011 UND 2015 IM VERGLEICH

2011 führten die *wohnbaugenossenschaften zürich* eine vergleichbare Umfrage bei den Gemeinden durch. Die folgenden beiden Grafiken geben Hinweise auf die veränderte Beurteilung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die Gemeinden.

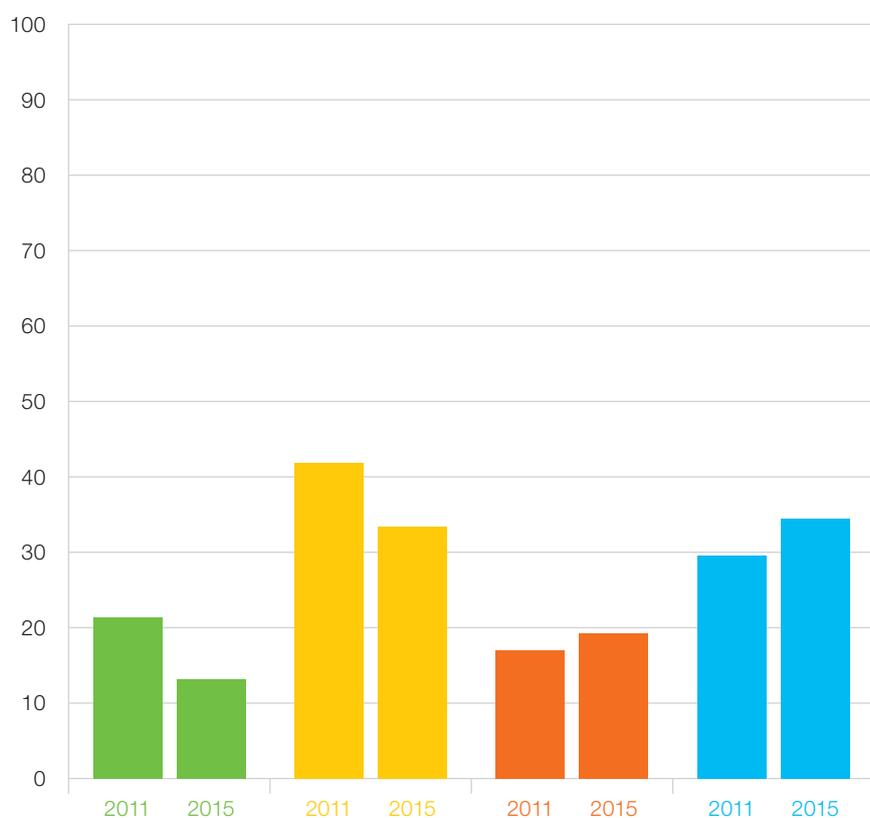
## Image des gemeinnützigen Wohnungsbaus



Das Image des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat sich zwischen 2011 und 2015 verbessert. Der Anteil der Gemeinden, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr positiv beurteilen, ist deutlich angestiegen. Die Zahl der Gemeinden, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht beurteilen können, ist zurückgegangen. In den übrigen Kategorien fanden nur marginale Veränderungen statt.

## Akzeptanz zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

- Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus wird begrüsst und findet eine Mehrheit
- Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus wird begrüsst und findet eventuell eine Mehrheit
- Keine Mehrheit für gemeinnützigen Wohnungsbau
- Kann ich nicht beurteilen, weiss ich nicht



(Angaben in Prozent)

Im Gegensatz zum Image hat sich die Akzeptanz der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zwischen 2011 und 2015 verschlechtert. Der Anteil der Gemeinden, welche die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als sicher oder eventuell mehrheitsfähig beurteilen, ist markant kleiner geworden. Gestiegen dagegen ist der Anteil jener Gemeinden, welche an der Mehrheitsfähigkeit von solchen Massnahmen zweifeln oder dies nicht beurteilen können.



## **IMPRESSUM**

**HERAUSGEBERIN:** wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich,  
Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich, [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)

**AUSWERTUNG/KARTEN:** Felix Bosshard

**REDAKTION/TEXTE:** Felix Bosshard / Stefan Weber Aich

**DATUM:** Dezember 2015