

Millionen für die Genossenschaften

Private bauen in Zürich Wohnungen wie noch nie. Jetzt sollen Genossenschaften Geld bekommen, um beim Landkauf mithalten zu können.



Auf der Brache Ecke Wehntalerstrasse/Hofwiesenstrasse sollen gemeinnützige Wohnungen entstehen. Foto: Reto Oeschger

Das Rennen ist hart, und es wird noch Jahrzehnte dauern. Bis 2050 muss die Stadt dafür sorgen, dass ein Drittel aller Zürcher Wohnungen gemeinnützig sind. Diese ehrgeizige Marke haben die Zürcherinnen und Zürcher 2011 gesetzt, eine 75-Prozent-Mehrheit stimmte dafür. Nun wollen **SP**, **Grüne** und **AL** der Stadt einen neuen Vorteil verschaffen im Wettlauf um günstige Wohnungen.

Stadtrat und **Genossenschaften** bemühen sich seit längerem, möglichst viel zu bauen. Dasselbe tun aber auch private Investoren. Und hier liegt das Problem: Weil es sich beim angestrebten Drittel um einen relativen Wert handelt, müssen die Gemeinnützigen die Privaten beim Erstellen von Neubauten übertreffen. Sonst sinkt ihr Anteil.

Genau das geschah letztes Jahr. Stadt und Genossenschaften brachten es auf 500 neue Wohnungen. Die Privaten dagegen schufen fünfmal mehr, gut 2500. Folglich haben die Gemeinnützigen 2016 Anteile eingebüsst –, obwohl es absolut 500 günstige Wohnungen mehr gibt.

Linke wollen «Wohnraumfonds»

Beat Metzler

Redaktor Hintergrund

@tagesanzeiger 03.05.2017

Artikel zum Thema

Das Ende der unterbelegten Genossenschaftswohnungen



Erstmals macht die Stadt Zürich von einem neuen Zwangsmittel Gebrauch: Sie zwingt eine Baugenossenschaft dazu, ihre Wohnungen besser auszulasten. [Mehr...](#)

01.10.2014

Geschlossene Gesellschaften

Die Zürcher Genossenschaften kämpfen mit immer mehr Anfragen zu freien Mietwohnungen. Fast alle haben mittlerweile ihre Wartelisten abgeschafft und schotten sich gegen aussen ab. [Mehr...](#)

Von Beat Metzler. 07.04.2015

Bürgerliche wollen Bauland für Genossenschaften verteuern

Am Sonnenhang von Wipkingen zahlen Private fünfeinhalbmal mehr für städtisches Bauland als eine Genossenschaft. Die Vorlage über 100 Wohnungen droht heute im Gemeinderat zu scheitern. [Mehr...](#)

Von Beat Metzler 05.09.2012

«Ohne Expansion lässt sich das Drittel-Ziel nicht erreichen», sagt Walter Angst, AL-Gemeinderat und Sprecher des städtischen Mieterinnenverbandes. In einer Motion fordern SP, Grüne und AL deshalb die Einrichtung eines «Wohnraumfonds». Dieser soll Genossenschaften finanziell unterstützen, sich Land und Häuser in Zürich zu beschaffen.

Viele Genossenschaften verfügen über stattliche Geldreserven. Trotzdem gelingt es ihnen selten, Zürcher Boden zu kaufen. Es gibt kaum Angebote, und diese kosten zu viel. «Die hohen Landpreise führen zu sehr hohen Mieten», sagt Barbara Thalmann, Präsidentin des Verbandes der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. «Das widerspricht den Grundsätzen unserer Mitglieder.»

So haben sich Genossenschaften dieses und letztes Jahr nur zwei grössere Stadtzürcher Grundstücke sichern können, in der Manegg und beim Hunziker-Areal. Und das, obwohl der Regionalverband der Genossenschaften eigene Experten beschäftigt, die nach Bauland suchen und solche Geschäfte einfädeln. Aus Not weichen einige Genossenschaften in die Agglomeration aus, nach Dübendorf, Opfikon, Fällanden. Dort können sie sich den Boden noch leisten.

Geld aus Immobiliengewinnen

Mit dem Fonds, den die Linke fordert, soll die Stadt den Genossenschaften künftig Abschreibungsbeiträge zur Verfügung stellen –, ihnen also jene Verluste bezahlen, die entstehen, wenn die Mieten den Kaufpreis nicht decken. «Der Beitrag könnte bis zu 15 Prozent des Kaufpreises ausmachen», sagt Walter Angst. Der Fonds soll zudem günstige Darlehen vergeben. «Steigen die Zinsen wieder, ist das ein grosser Vorteil.»

Barbara Thalmann sagt, dass den Genossenschaften bei gewissen Bieterverfahren nur wenig Geld fehle für einen Zuschlag. «Da könnte ein solcher Beitrag den entscheidenden Unterschied machen.» Viele Grundstücke blieben aber trotz des Zustupfes ausserhalb ihrer finanziellen Reichweite.

Gesetz kürzlich geändert

Der Wohnraumfonds entspricht einem alten Wunsch der städtischen Linken. Aus rechtlichen Gründen konnte die Stadt bisher erst die Stiftung PWG mit Abschreibungsbeträgen unterstützen. Unter Druck einer Volksinitiative hat der Regierungsrat aber kürzlich das Gesetz geändert. Neu dürfen die Gemeinden Geld zur Seite legen, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern.

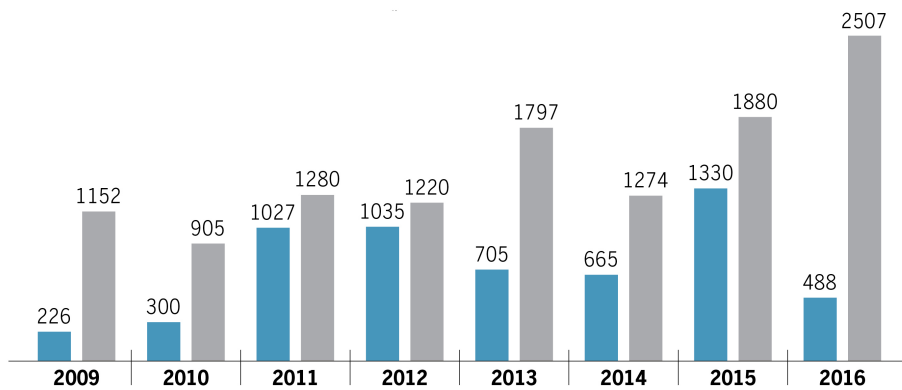
Das Geld für den Zürcher Fonds soll aus den Immobiliengewinnen der Stadt kommen. Neben gemeinnützigen Wohnungen besitzt diese auch zahlreiche Liegenschaften, die sie mit Gewinn bewirtschaftet. Dazu gehören Gewerbehäuser und Restaurants. Eine weitere Geldquelle soll die Grundstückgewinnsteuer bilden. «Pro Jahr fordern wir mindestens 10 Millionen Franken für den Fonds», sagt Walter Angst. Dazu komme ein Startkapital von 50 Millionen. Dieses Geld wollen die Befürworter aus dem Bilanzgewinn von 53 Millionen nehmen, den die Stadt 2016 machte. Sie liess ihre gewinnorientierten Häuser neu einschätzen. Dank des boomenden Immobilienmarkts haben sie 53 Millionen Franken an Wert gewonnen.

Grafik: Private bauen in der Stadt Zürich mehr Wohnungen als die Genossenschaften

Das Ressort Zürich auf Twitter

Das Zürich-Team der Redaktion versorgt Sie hier mit Nachrichten aus Stadt und Kanton.

@tagi folgen



[Zum Vergrössern klicken.](#)

Ob ein solcher Fonds je zustande kommt, ist offen. SP, Grüne und AL verfügen über 62 von 125 Stimmen im Stadtparlament. Um eine Mehrheit zu erreichen, müssen sie die **GLP**, die **CVP** oder den Parteilosen **Mario Babini** vom Fonds überzeugen. Auch der Stadtrat hat seine Position noch nicht geäussert. Ihm bleibt ein halbes Jahr Zeit dafür.

Die Stadtregierung beurteilt die Lage derzeit vorsichtig optimistisch. «Wir befinden uns auf gutem Weg, obwohl das Ziel im jetzigen Hochpreisumfeld anspruchsvoll ist», sagt Christina Stücheli, Sprecherin des Stadtrates. Der Rückschlag im Jahr 2016 habe wenig Aussagekraft. Die Privaten hätten dank des Zollfreilagers über 1000 Wohnungen auf einmal auf den Markt gebracht. Gleichzeitig hätten die Genossenschaften viele Wohnungen abgerissen, um sie durch mehr neue zu ersetzen. Laut Stadtrat ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen zwischen 2011 und 2015 um 0,5 Prozent auf 26,8 Prozent gestiegen. Mit einer grosszügigeren Zählweise, die auch die Stiftung PWG dazurechnet, erreicht Zürich schon heute 29,3 Prozent an gemeinnützigen Wohnungen. Damit fehlten noch vier Prozentpunkte, bis zur Ein-Drittel-Marke.

4000 neue Wohnungen

«Aufgrund aller geplanten Projekte gehen wir von einer weiteren Steigerung aus», sagt Christina Stücheli. Der Stadtrat rechnet damit, dass die Genossenschaften bis 2025 4000 neue Wohnungen erstellen werden; Stadt und städtische Stiftungen werden 2500 weitere beisteuern. Pro Jahr entspricht das rund 1000 neuen gemeinnützigen Wohnungen.

Dazu beitragen wird auch die neue städtische Stiftung Einfach **Wohnen**. Diese hat den Auftrag, «bezahlbare und ökologische Wohnungen» zu schaffen. Die Zürcher Stimmbürger sagten 2013 deutlich Ja zu einer entsprechenden Initiative der Grünen. Lange suchte die neue Stiftung vergeblich nach Boden, nun hat sie ihn gefunden: beim Radio-studio und beim Bahnhof Altstetten. Beide Grundstücke gehören allerdings bereits der Stadt. Bis heute hat die Stiftung, die mit 80 Millionen Startkapital ausgerüstet ist, kein privates Land zu einem tragbaren Preis gefunden.

(Tages-Anzeiger)

Erstellt: 02.05.2017, 22:09 Uhr

Ist dieser Artikel lesenswert?

Ja

Nein