

Wohnbauaktion 2017

Rahmenkredit von 90 Mio. Franken / Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2017

Medienkonferenz vom 2. Mai 2017

Position Wohnbaugenossenschaften Zürich

«Die Subventionen aus Mitteln der Wohnbauaktionen bezwecken die Verbilligung von Wohnungen gezielt für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen. Dafür kommen Wohnungen von Wohnbauträgern in Frage, die ohne Gewinnabsicht dauerhaft dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind.» [Abstimmungszeitung 21.5.17]

Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtliche Organisationen, die preisgünstigen Wohnraum anbieten. Durch die Verpflichtung der Kostenmiete verzichten sie auf marktübliche Renditen und bemessen Mieten nur aufgrund der effektiven Investitionen und Kosten. Dafür erwarten sie jedoch ein Engagement der Bewohner. Aufgrund der spekulativen Verteuerung von Grundstücken und Immobilien in der Stadt und Region Zürich ist die Nachfrage nach Wohnraum dieser Art in den letzten Jahren enorm gestiegen. Auch Genossenschaften sind der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt ausgesetzt, so dass bei Neubauprojekten oder Erweiterungen oft sogar die Kostenmiete das Budget von unteren und mittleren Einkommensschichten übersteigt.

In der Stadt Zürich sind rund 52'000 Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzurechnen, was etwa einem Viertel aller Wohnungen auf Stadtgebiet entspricht. Von diesen Wohnungen waren Ende 2015 lediglich rund 12% durch Mittel aus Wohnbaukrediten subventioniert. Die Subventionierung besteht in der Gewährung eines zinslosen Kredits, den die Stadt Zürich für eine Laufzeit von 30 Jahren einmalig auf rund 20% der Investitionen für Neubauten und Erneuerungen gewährt (zusätzlich finanziert der Kanton einen gleichen Anteil). Dies nur, sofern die strengen Auflagen für subventionierte Wohnungen erfüllt sind.

Kredite zur Wohnbauförderung verbilligen eine bestimmte Anzahl Wohnungen und werden von den Wohnbauträgern vollständig zurückbezahlt. Die eigentliche Subventionierung besteht lediglich im Verzicht auf einen Zins auf das Kapital und kommt vollumfänglich den Berechtigten zugute.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger verpflichten sich, die Zinseinparung durch den zinslosen Kredit der Wohnbauaktion vollumfänglich an die „subventionierte Wohnung“ anzurechnen. Dies entspricht je nach Grösse der Wohnung einer Mietzinsreduktion von durchschnittlich 170 bis 350 Franken pro Monat, von der Haushalte profitieren, welche die Bedingungen dafür erfüllen. Die Genossenschaft selbst profitiert davon nicht. Im Gegenteil übernimmt sie die aufwändige Abrechnung und Kontrolle der subventionierten Wohnungen und gibt der Stadt regelmässig Rechenschaft darüber ab. Nach Ablauf von 30 Jahren wird der Kredit verzinst und innerhalb von 10 Jahren zur Rückzahlung fällig. Das Kapital fliesst damit wieder zurück in die Stadtkasse. Auch nach Ablauf der Verbilligung werden diese Wohnungen weiterhin nach dem Prinzip der Kostenmiete freitragend vermietet.



Nach Ablauf der Kreditdauer von 30 Jahren bleibt die Wohnung dem gemeinnützigen Wohnungsbau und damit der Kostenmiete verpflichtet. Damit wird mit der Kreditgewährung an Wohnbaugenossenschaften auch langfristig preisgünstiger Wohnraum gesichert.

Für den Rahmenkredit 2017 haben privatrechtliche Wohnbauträger die Bereitstellung von rund 240 subventionierten Wohnungen beantragt, d.h. etwa einen Viertel der geplanten 1'000 subventionierten Wohnungen. Ein zinsloses Darlehen der Wohnbauaktion kann vor allem für neu gegründete Genossenschaften attraktiv sein, weil damit die Kapitalbeschaffung etwas einfacher ist. Allerdings ist auch der administrative Aufwand dafür in die Waagschale zu legen.

Genossenschaften und andere gemeinnützig Wohnbauträger sind von ihrer Zielsetzung her die naheliegenden Partner der Stadt Zürich bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Sie tun dies für ihre Mitglieder zu kostendeckenden Mieten aus eigener Kraft. Für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen kooperieren sie mit der öffentlichen Hand. Diese Zusammenarbeit von Stadt und Genossenschaften hat sich seit über 70 Jahren bewährt und ist ein kostengünstiger und nachhaltiger Weg zur Erstellung und Bewirtschaftung subventionierter Wohnungen.

Der Rückgang subventionierter Wohnungen auf 1/3 des Standes von 1980 zeigt, dass es Handlungsbedarf gibt. Die Objektsubventionierung wirkt der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt entgegen, was langfristigen Nutzen bringt.

«Die Objektfinanzierung und die finanzielle Unterstützung von Genossenschaftswohnungen entfalten insbesondere in Zeiten, in denen das Angebot mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nicht Schritt halten kann, einen dämpfenden Einfluss auf die Preisentwicklung. Die Subjektfinanzierung dämpft solche überschüssenden Preisentwicklungen hingegen nicht. Bei einer geringen Verfügbarkeit von günstigeren Wohnungen wird die Handhabung einer Subjektfinanzierung zusätzlich erschwert; sie bietet sich eher in einem flexiblen Wohnungsmarkt mit genügend grossem Angebot an.» [Regierungsrat des Kantons Zürich zur Wirksamkeit von staatlichen Investitionen im Wohnungsmarkt, KR Nr. 61/2014]

Wohnbaugenossenschaften Zürich befürwortet die Wohnbauaktion 2017, mit der die Stadt Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen gezielt verbilligen will. Dieses Instrument dient der Förderung der sozialen Vielfalt in der Stadt und ihren Quartieren – einem Ziel, das auch in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert ist. Diese Zielsetzung entspricht auch derjenigen der gemeinnützigen Wohnbauträger von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*. Damit werden Kräfte gebündelt und die bewährte Politik in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Regionalverband Zürich

Evelyn Frisch, Geschäftsführerin