wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Stadt Zürich
Finanzdepartement

1. ERFA-Tagung

«Vollzugsfragen rund um subventionierte Wohnungen in der Stadt Zürich»

Dienstag, 9. April 2019

13.30 – 17.00 Uhr
Gemeinschaftsraum der Baugenossenschaft Glatttal

Heute anwesend

Wohnbaugenossenschaften und städtische Wohnbauträger
- Total 20

Stadtverwaltung
- Finanzdepartement, Hochbaudepartement, Sozialdepartement
- Stadtentwicklung

Kanton Zürich
- Richard Fiereder

wbg zürich
- Andreas Wirz, Reto Klink, Christian Portmann

Inhaltliche Beiträge
- Remo Montanari (Wohnbauförderung) / Christian Zopfi (SG Eigengrund)
- Jeannette Linggi (Wohnbauförderung) / Muriel Hörler (BG Glatttal)

Ziele heute

Erläuterung System
- Wohnbauförderung/Subventionierung

Aktuelle Rahmenbedingungen
- Darlegung der im Raum stehenden politischen Forderungen
- Grundauftrag gemeinnützige Wohnbauträger

Analyse
- Instrumente, System, Abläufe

Weiterentwicklung
- Ansätze für Verbesserungen, Ergänzungen
- Alternativen

Nächste Schritte
- Optimierungen…
- Weitere Veranstaltungen

Agenda

13.30	**Begrüssung / Einleitung / Rahmenbedingungen** - Auftrag gemeinnützige Wohnbauträger - Politische Forderung aus dem GR subv. Wohnraum - Grundzüge des Systems «Wohnbauförderung»	Christian Portmann Martin Luchsinger
	Kurzreferat Finanzierung von Bauvorhaben	Remo Montanari Christian Zopfi
	Kurzreferat Zweckerhaltungskontrolle	Jeanette Linggi Muriel Hörler
Ca. 14.30	*Kurze Pause*	
15.00	World-Café (4-5 Thementische – 3 Rotationen)	Alle
ca. 16.30	Plenare Auswertung	Tisch-Moderatoren
Danach	Ausblick und Schluss	Christian Portmann Martin Luchsinger

Anschliessend Apéro

Auftrag der gemeinnützigen Wohnbauträger

Den Boden dauerhaft der Spekulation entziehen
→ Statuten

Preisgünstigen Wohnraum erstellen
→ Baukosten m^2 → Kosten je Wohneinheit

Kostenmiete
→ Finanzierungs- und Betriebskosten

Angebot laufend weiter entwickeln und ausbauen
→ langfristig planen, laufend umsetzen

Adäquate Wohnraumnutzung
→ Belegung → Einkommen (?)

Genossenschaft leben
→ Mitwirkung → Nachbarschaft

Langfristige Zwecksicherung durch eine entsprechende Organisation
→ Organisation (Vorstand, Geschäftsstelle) → Instrumente

Subventionierung ist für sich gesehen kein Ziel, sondern ein Instrument für die Durchmischung nach unten

---

Aktuelle Rahmenbedingungen

Gemeinde
- Soziale Durchmischung in GO verankert (Art. 2quarter & septies)
- Hohe Zustimmung bei Volksabstimmungen zu Wohnbauaktion

Gemeinderat
- SK HBD/STEK: Verhandlungen für subventionierte Wohnungen beim Gestaltungsplan Ueberlandpark (2016) / Postulat SP/glp
- Seit 2018 klare Links-Grüne Mehrheit (SP, GP, AL)

→ **Subventionierter Anteil ist bei jedem Planungs- oder Landgeschäft Thema**

→ **Ersatzneubauten werden grundsätzlich kritisch diskutiert.**

Stadtrat
- Im Auftrag von Gemeinderat und Gemeinde:
  - Massnahmen zur Erhöhung der Anzahl subventionierter Wohnungen
  - 33% subventionierte Wohnungen als Bedingung für städtisches Baurecht
  - 20% subventionierte Wohnungen bei Realisierung eines planungsbedingten Mehrwerts

---

World Café – Themenübersicht

Zweckerhaltungskontrolle

Finanzierung von Bauvorhaben

Weiterentwicklung Wohnbauförderung/Wohnbausubventionen

Zielgruppen und öffentliche Wahrnehmung

Allenfalls doppelt geführte Diskussionsrunden

Zweckerhaltungskontrolle und Information

- Wie hoch ist der Verwaltungsaufwand bei den WBG?
- Wie verhält es sich mit der Sozialverträglichkeit beim Auslaufen oder bei (leicht) veränderten Verhältnissen?
  - Belegungsvorgaben umsetzen?
  - «2 Klassen Genossenschaft?»
  - «Umwandlung» subventionierter Wohnungen
  - Wie lange wären die Übergangsfristen bei veränderten Verhältnissen auszugestalten, welche flankierenden Massnahmen wären nötig?
- Wie informieren die Wohnbauträger ihre Mieterschaft bzgl. subv. Wohnungen?
- Wie steht es um die Akzeptanz des subventionierten Wohnraums bei den Genossenschafts-Mitgliedern?
- Welche Vereinfachungen sind möglich ohne Rechtsänderung?
- Weitere Fragen

Finanzierung von Bauvorhaben

- Welche Bedeutung hat die Wohnbauförderung/Subventionierung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und bei der Projektfinanzierung?
  - Heute und in Zukunft?
  - Für Ihre Genossenschaft?
- Wie hoch ist der Ausschöpfungsgrad der gesprochen/zur Verfügung stehenden Mittel?
- Hatten Sie bereits Mühe, die Kostenlimiten einzuhalten? Wenn ja, warum?
  - Welche Bedeutung hat der Landwertanteil?
- Welche Erfahrungen gibt es im Altbestand?
- Wie läuft das Finanzierungsverfahren ab? Gibt es Engpässe, was könnte vereinfacht werden?
- Weitere Fragen

Zukunft der Wohnbauförderung/Wohnbausubventionen

- Woher kommen die Vorbehalte vieler Wohnbauträger gegenüber subventionierten Wohnungen?
- Wo liegen die grundlegenden Stolpersteine?
  - Was braucht es für eine bessere Akzeptanz?
  - Wie könnte vereinfacht werden?
- Wie kann eine Belegung preisgünstigen Wohnraums durch die «Richtigen» gewährleistet werden?
- Wo müsste bei der Revision der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) angesetzt werden für eine Flexibilisierung und allenfalls Harmonisierung mit der Wohnbauförderung des Bundes?
- Was ist von einem zürcherischen Fonds de Roulement zu halten?
- Weitere Fragen

Zielgruppen und öffentliche Wahrnehmung

- Werden die anvisierten Zielgruppen tatsächlich erreicht? (Wirkungskontrolle)
- Wie sprechen wir die richtigen Personen/Zielgruppen an?
- Wer hat subventionierte Wohnungen einmal öffentlich ausgeschrieben?
- Kennen die Bedarfsberechtigten die Möglichkeiten?
- Über welche Datengrundlagen zur Wirkungskontrolle, zur Bewohnerschaft in den übrigen Wohnungen verfügen wir, welche fehlen?

- Was bedeutet die Subventionierung für die Aussenwahrnehmung der WBG?
- Weitere Fragen

Agenda

13.30	**Begrüssung / Einleitung / Rahmenbedingungen** - Auftrag gemeinnützige Wohnbauträger - Politische Forderung aus dem GR subv. Wohnraum - Grundzüge des Systems «Wohnbauförderung»	Christian Portmann Martin Luchsinger
	Kurzreferat Finanzierung von Bauvorhaben	Remo Montanari Christian Zopfi
	Kurzreferat Zweckerhaltungskontrolle	Jeanette Linggi Muriel Hörler
Ca. 14.30	*Kurze Pause*	
15.00	World-Café (4-5 Thementische – 3 Rotationen)	Alle
ca. 16.30	Plenare Auswertung	Tisch-Moderatoren
Danach	Ausblick und Schluss	Christian Portmann Martin Luchsinger

Anschliessend Apéro