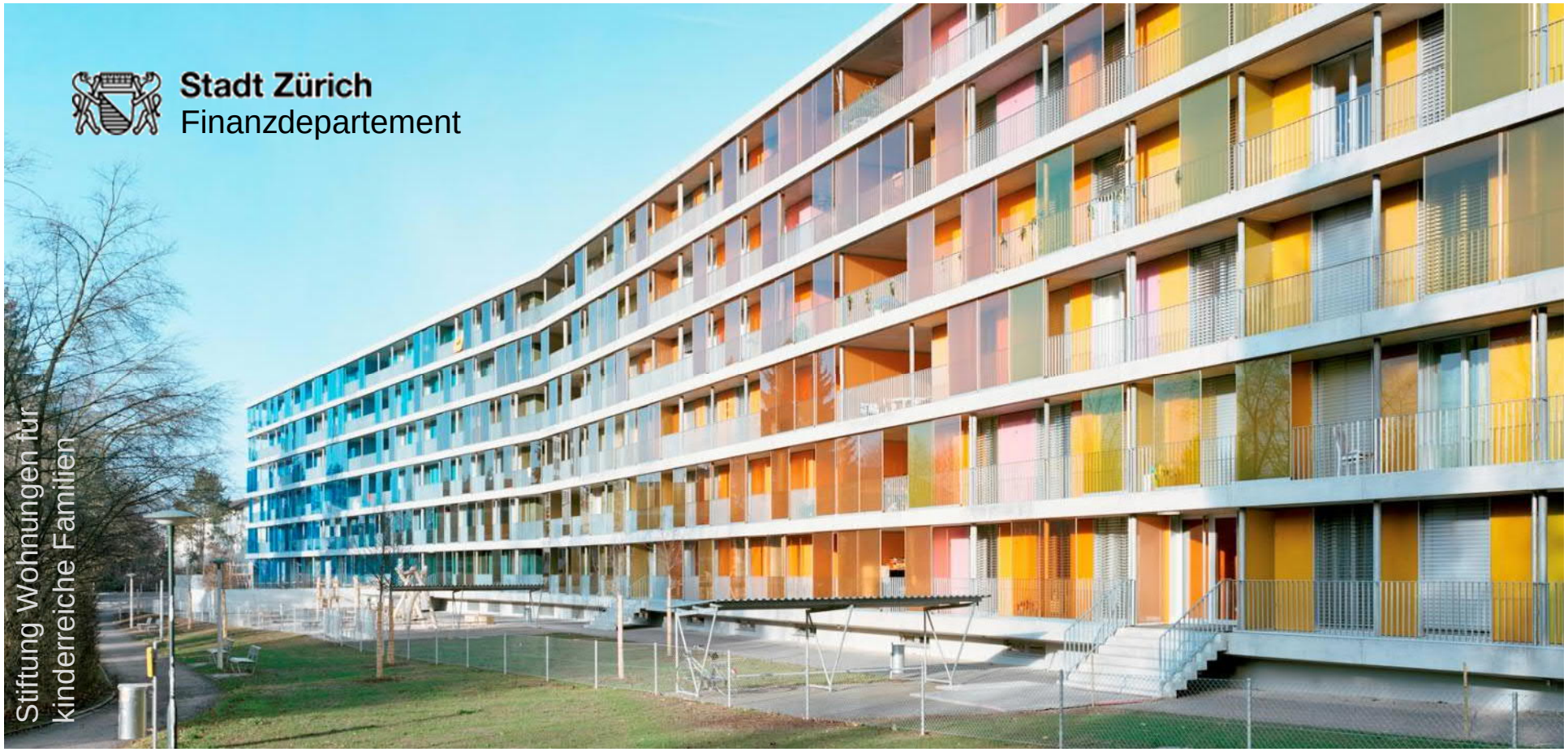


Erfa Veranstaltung – Subventionierter Wohnungsbau – 9. April Mai 2019

Wohnbauförderung in der Stadt Zürich

Martin Luchsinger – Departementssekretär Finanzdepartement – Stabsleitung / WbF

Vorstellung Martin Luchsinger – Departementssekretär Finanzdepartement

- Stabsleitung & Führung Departementssekretariat für Daniel Leupi (zusammen mit Rebekka Hofmann)
- Verantwortlich für die Steuerung von Geschäften aus Liegenschaften Stadt Zürich, Finanzverwaltung und Steueramt
- Verantwortlich für das Büro für Wohnbauförderung und Mitglied des Stabs der städtischen Wohndelegation
- Stiftungsrat Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

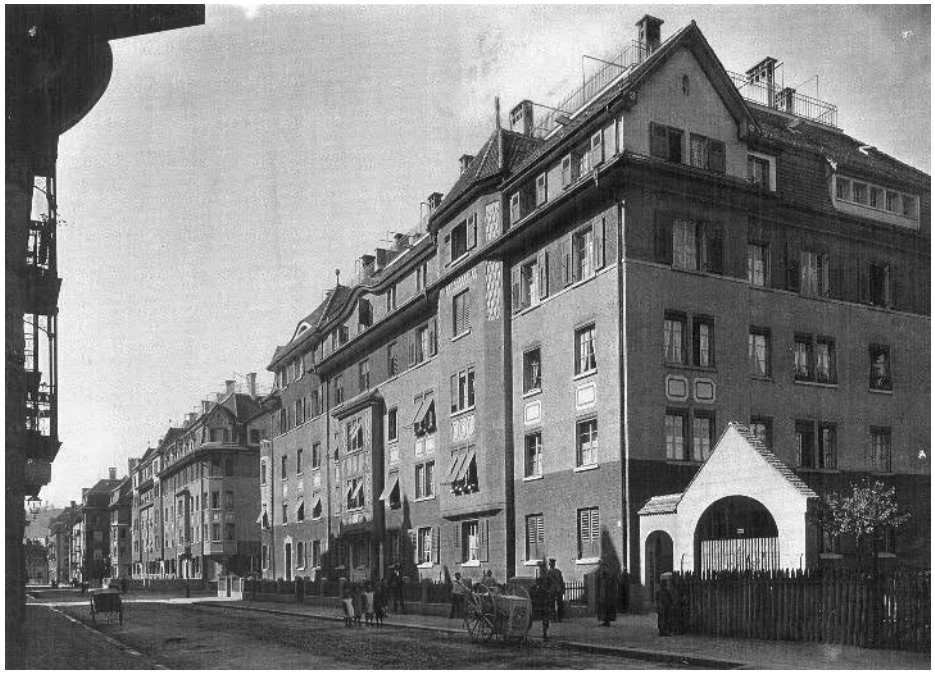
Wohnbauförderung - Ursprung

- Wohnungsnot im Zuge der Industrialisierung
- Hohe Mietzinse im Vergleich zum Lohn der Arbeiterschaft
- Beengtes Wohnen und massive Überbelegungen
- Soziale Not («Elendsquartiere»)
- katastrophale hygienische Bedingungen
- soziale Unruhen (Streiks)

→ *Städtische Wohnbauförderung als Reaktion*

1907 wurde die Wohnbauförderung als öffentliche Aufgabe in der Gemeindeordnung verankert

„Die Stadt fördert die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen sowie die Errichtung von Logishäusern und Asylen für Obdachlose.“

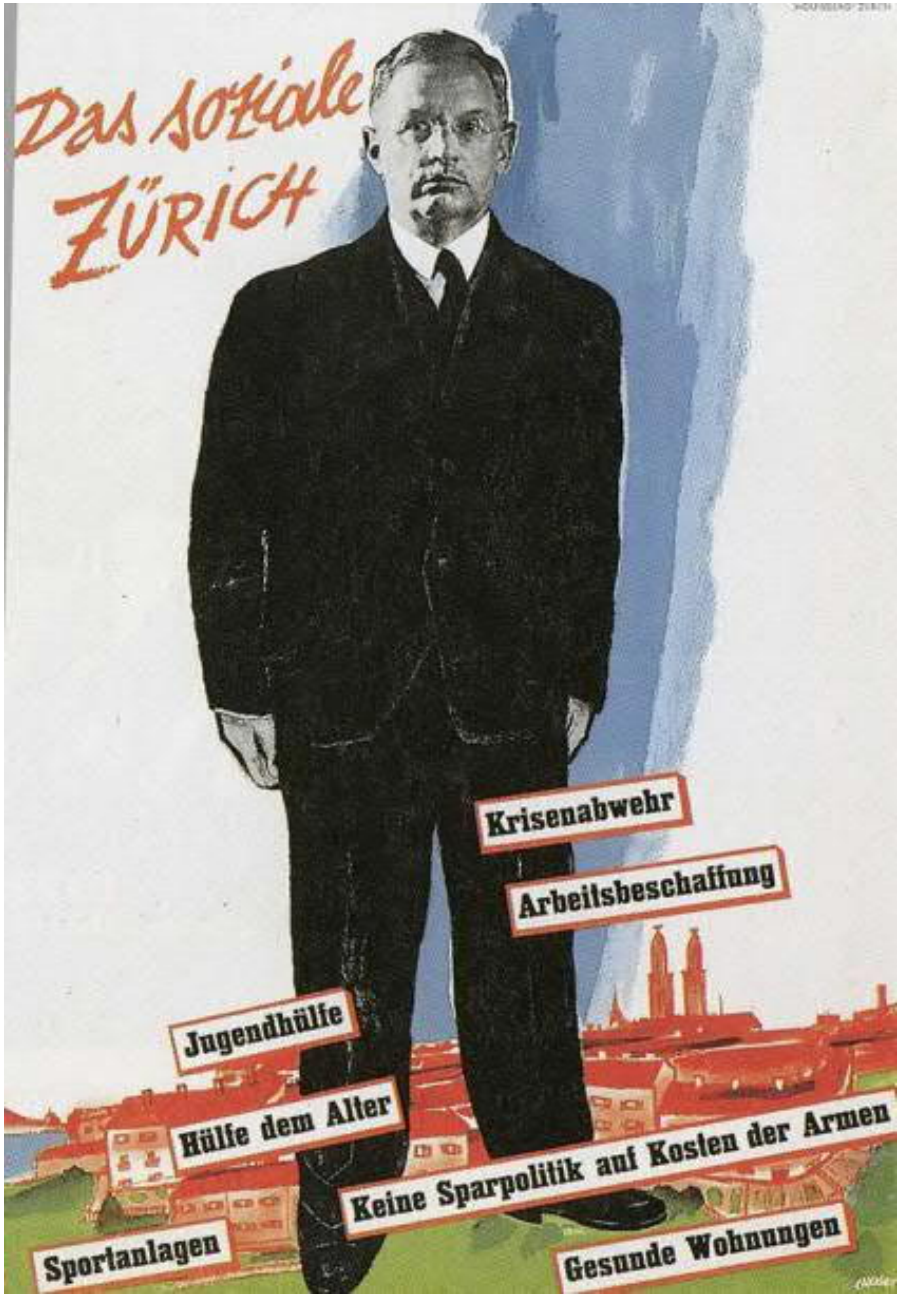


Erste städtische Wohnsiedlung (Limmat 1), 1907/8 erbaut.

«Grundsätze 24»

Am 9. Juli 1924 entschied der Grosse Gemeinderat, dass die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau wie folgt unterstützt:

- **Durch Verkauf von Baugrund oder durch Bestellung von Baurechten;**
- **Durch Gewährung von Darlehen;**
- **Durch Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Aktienkapital.**



Emil Klöti (Plakat 1933)

Wohnbauförderung – Situation heute

- Anhaltendes Bevölkerungswachstum seit 2000.
- Nachfrage nach Wohnungen übersteigt Angebot bei Weitem.
- Mietzinsen bei Neuvermietungen steigen im schweizerischen Vergleich überdurchschnittlich.
- Breite Bevölkerungskreise haben grosse Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden und riskieren, aus ihrem Quartier oder aus der Stadt verdrängt zu werden.
- Soziale Durchmischung (nicht nur in Trendquartieren) ist gefährdet.

Heutige Ziele

"Bezahlbare Wohnungen für Zürich "/ GO Artikel 2quater

- Schutz, Erhalt und Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen
- Verpflichtung zum Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren
- Sicherung von Familienwohnungen
- Nachfrage orientiertes Angebot an Wohn-möglichkeiten für ältere Menschen
- Ein Drittel gemeinnützige Wohnungen im Jahr 2050

Wie erfüllen wir diese wohnpolitischen Ziele?

Konsistente Förderung auf drei wichtigen Ebenen

- Gemeinnütziger Wohnungsbau privater Institutionen (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine)
- Kommunaler Wohnungsbau der Stadt
- Subventionierung von Wohnungen zur Aufrechterhaltung einer nachhaltigen Durchmischung.

Mit bewährten Instrumenten

Vergünstigte Abgabe von städtischem Land im Baurecht
(Landwert im Verhältnis zu den Investitionskosten; über 100 BR-Verträge)

Restfinanzierungsdarlehen der städtischen Pensionskasse
(vom 61% bis zum 94% der Investitionen)

Beteiligung am Genossenschaftskapital (max. 10%)

Vertretung im Vorstand des Bauträgers

unverzinsliche Darlehen aus den sog. Wohnbauaktionen
(= subventionierter Wohnungsbau)

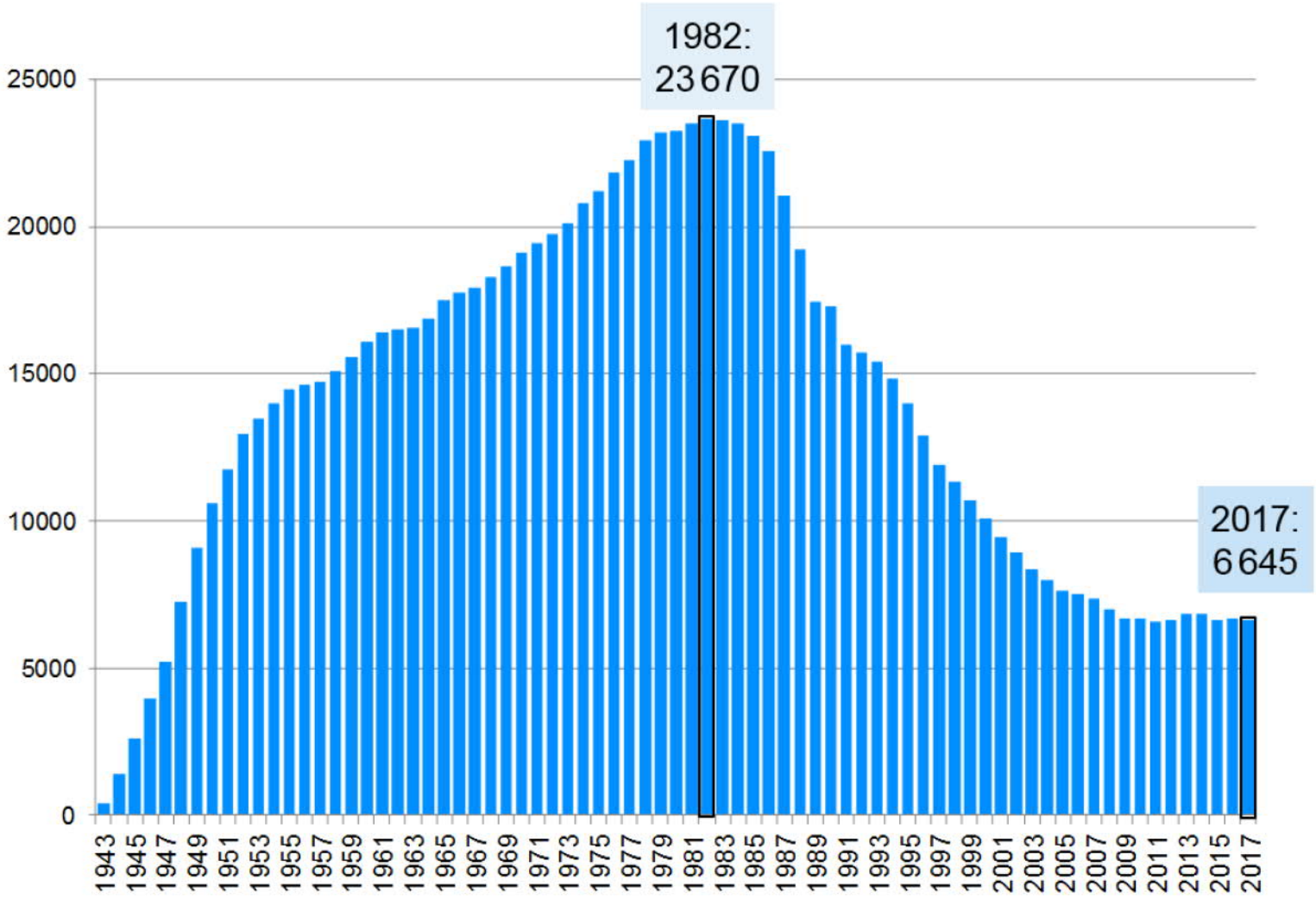
Wohnpolitik der Stadt Zürich (schematisch)

Instrument	Merkmale		
Baurechte (Landabgaben)	**Objektverknüpfung**	**Gemeinnützige Bauträgerinnen, Kostenmiete**	**Keine Steuermittel**
Bürgschaft für Finanzierung			
Kapital-beteiligung			
Subventionierung			**Steuermittel; subjektorientiert**
Planungsrecht (§ 49b PBG; MAG)			**Keine Steuermittel**
Sozialhilfe, Zusatzleist. AHV/IV			**Steuermittel; subjektorientiert**
Städtische Wohnungen (inkl. Stiftungen)	**Es gelten die oben genannten Merkmale analog.**		

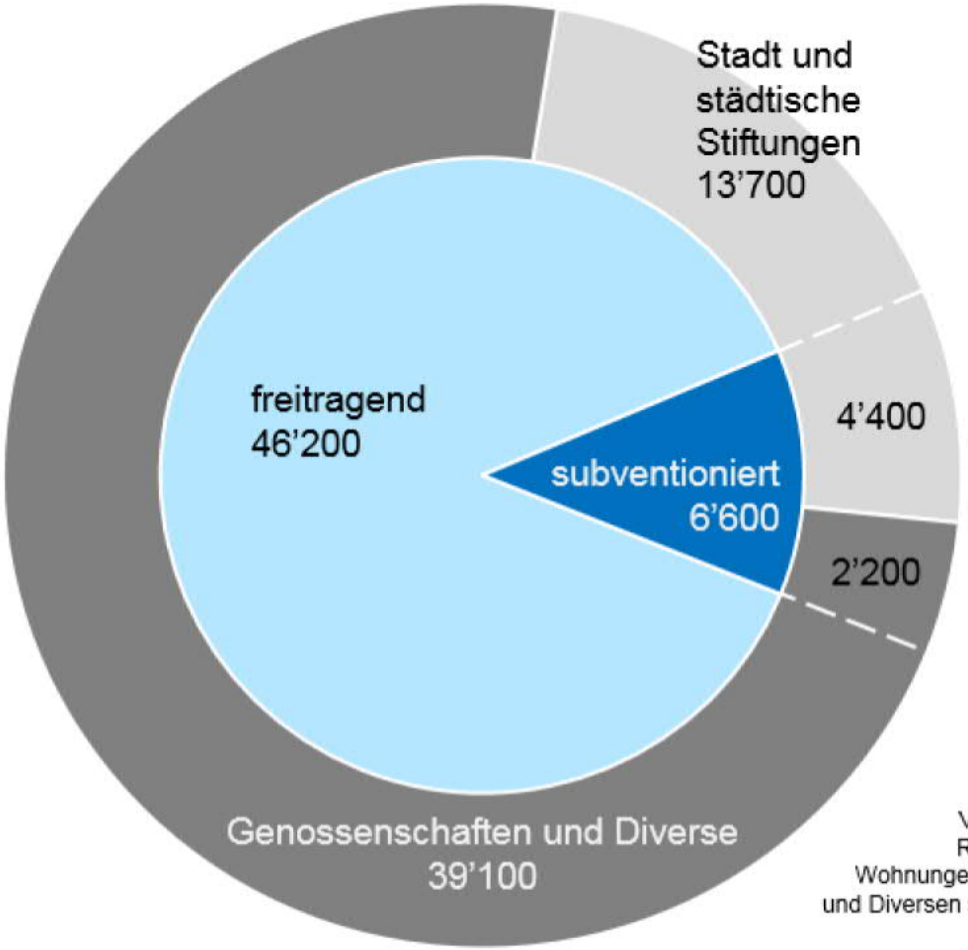
Warum subventionierter Wohnungsbau?

- «Soziale Durchmischung» ist **Ziel der Wohnpolitik der Stadt** Zürich (GO Art. 2^{quater} & Art. 2^{septies})
- «Programm Wohnen» 2017: Erhöhung der Zahl der subventionierter Wohnungen und entsprechende Massnahmen
- Beitrag für die soziale Vielfalt in Stadt, Quartieren und Genossenschaftssiedlungen.
- Instrument gegen Gefahr sozialer Verdrängung bei fortschreitender Verdichtung/Erneuerung.
- Bezahlbare Wohnungen in Neubauten für breitere Bevölkerungsschichten (Subventionierung eines Anteils der Whg.).
- Breiteste Zustimmung der Stimmberechtigten: 20 Volksabstimmungen (Kreditbeschlüsse) mit durchschnittlich 80 Prozent Ja-Anteile, zuletzt am 21. Mai 2017 einem Kredit von 90 Millionen Franken.

Bestand subventionierter Wohnungen



Gemeinnützige und subventionierte Wohnungen



Vereinfachte Darstellung.
Rund die Hälfte der 2'200
Wohnungen bei Genossenschaften
und Diversen sind Jugendwohnungen.
Stand 31.12.2017

Stadt Zürich
Finanzdepartement
Danke!
mehr als wohnen • Foto: Ursula Meisser

Landwertberechnung

Landwert in % des Anlagewerts gemäss «Richtlinien 65»

	Ausnützung				
Kategorie	**A: 1,5**	**B: 1,25**	**C: 1,0**	**D: 0,75**	**E: 0,5**
I. KR, SAW, Heime	7.0%	8.0%	9.0%	10.0%	11.0%
II. subventionierte Wohnungen	10.0%	11.0%	12.0%	13.0%	14.0%
III. allg. Wg.bau, Alterswg. f. mittl. Eink.	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%
IV. freitragende Wohnungen	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%	20.0%

Vom Anlagewert abzugsfähig sind:

- unterirdische nichtgewerbliche Zweckbauten (Garagen)
- ausserordentliche Aufwände wegen schlechtem Baugrund (Fundationen)
- Erschliessungskosten
- *Seit 2013:* ökologisch begründete Aufwände, die über das gesetzlich Vorgeschriebene hinausgehen

Seit 2013: Landwert darf Selbstkosten/Buchwert unterschreiten