



Partner für nachhaltiges Wohnen

Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften

VORWORT

Partner für nachhaltiges Wohnen

Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften

Bezahlbares Wohnen für bestimmte Zielgruppen, häusliche Nutzung des Bodens und städtebauliche Qualität sind Herausforderungen, die sich auf Gemeindeebene stellen und bewältigen lassen. Das fordern nicht nur viele politische Initiativen, sondern auch der neue kantonale Richtplan.

Auch eine Befragung der Zürcher Landgemeinden hat 2015 aufgezeigt, dass mehr als die Hälfte der Gemeinden Potenzial sieht, Bauland für günstigen Wohnraum abzugeben, zum Beispiel in Form von Baurechten, Umzonungen, Verkauf oder Kooperation mit Privatpersonen.

Die Wohnbaugenossenschaften sind dabei bewährte Partner der Gemeinden. Sie denken langfristig und am Gemeinwohl orientiert. Sie wissen, wie man nachhaltig plant, baut und wohnt.

Diese Broschüre stellt beispielhafte Formen der Zusammenarbeit vor: Sie nennt die gängigsten wohnpolitischen Instrumente, gibt Antwort auf die wichtigsten Fragen und schildert die Dienstleistungen und Unterstützungsmöglichkeiten unseres Verbandes zur Förderung von günstigem Wohnraum sowie zur Sicherung einer guten sozialen Durchmischung.

INHALT

| | |
|--|----|
| Fakten zum gemeinnützigen Wohnungsbau | 4 |
| So können Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau direkt unterstützen | 6 |
| So können Gemeinden den Bau gemeinnützigen Wohnraums mit planerischen Instrumenten fördern | 7 |
| Diese Publikationen, Fachstellen und Instrumente helfen Ihnen bei der Umsetzung | 8 |
| Beachtlicher Gegenwert für die Gemeinden | 9 |
| Beispiele partnerschaftlicher Projekte im Kanton Zürich | 10 |
| Auch das sind erfolgreiche Projekte von Wohnbaugenossenschaften | 14 |
| Antworten auf häufig gestellte Fragen | 16 |
| Stimmen zum gemeinnützigen Wohnungsbau | 18 |
| Adressen und weiterführende Links | 19 |

FAKTEN ZUM GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU

Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtliche Gesellschaften. Der Grundsatz der Gemeinnützigkeit ist in den Statuten festgehalten. Er bedeutet, dass die Genossenschaft **Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen** erstellt, er garantiert den **dauerhaften Spekulationsentzug** und die Kalkulation nach dem Grundsatz der **Kostenmiete**. Gemeinnützigkeit bedeutet aber keineswegs, dass eine Genossenschaft staatliche Leistungen erhält.

In einer von den Genossenschaftsorganisationen und dem Bundesamt für Wohnungswesen verabschiedeten Charta sind weitere Grundsätze und Merkmale der gemeinnützigen Wohnbauträger festgehalten.

Schweizweit gibt es rund 260 000 gemeinnützige Wohnungen; etwa 160 000 gehören Genossenschaften, die übrigen sind Eigentum von Stiftungen, Gemeinden oder gemeinnützigen Aktiengesellschaften.

Der Kanton Zürich zählt über 300 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Davon sind über 95 % der Dachorganisation *wohnbaugenossenschaften schweiz* oder der kleineren Schwester *Wohnen Schweiz* angeschlossen. Der Grossteil der Genossenschaften ist als Mietergenossenschaft organisiert: Wer hier wohnt, ist zugleich Genossenschaftsmitglied und geniesst Mitbestimmungsrechte.

Der Marktanteil aller gemeinnützigen Wohnungen, gemessen an der Gesamtheit aller Miet- und Eigentümerwohnungen, beträgt im Kanton Zürich 10 %; bei den Genossenschaftswohnungen allein sind es 7,6 % (Stadt Zürich 25 %, Winterthur 11 %, Landgemeinden zwischen 0 und 10 %).

Zwei Drittel aller Genossenschaftswohnungen befinden sich in Siedlungen mit Gemeinschaftsangeboten (Gemeinschaftsräume, Veranstaltungen, Nachbarschaftshilfe usw.) **und für über ein Drittel gibt es zusätzlich soziale Angebote der Genossenschaft** (Sozialdienst, finanzielle Hilfe in Notlagen usw.).

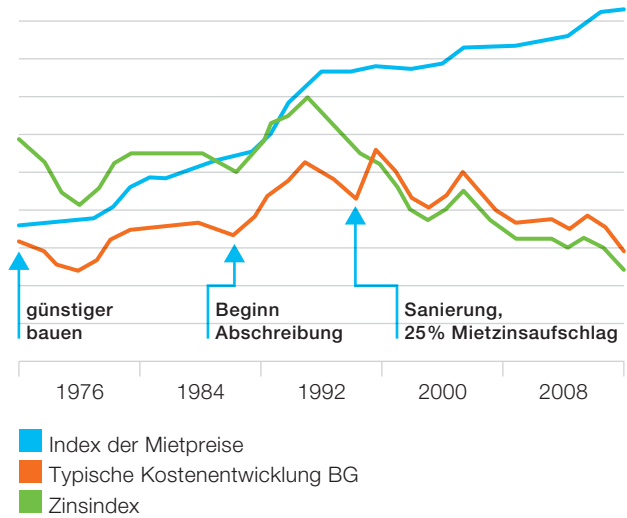
Bei Genossenschaften wird nicht nur gewohnt. In vielen Siedlungen sind öffentliche Angebote untergebracht, zum Beispiel **Kinderkrippen** oder **Pflegewohnungen**. Sehr verbreitet werden **Gemeinschaftsräume** angeboten, die privat, für Anlässe der Genossenschaft oder des Quartiers genutzt werden.

Häufig äufnen die Mietenden mit kleinen Mietzinszuschlägen einen **Solidaritätsfonds**; damit können Haushalte in Notlagen unterstützt werden. Mitgliedern wird die Möglichkeit eröffnet, in **Depositenkassen** ihr Geld verzinst anzulegen.

Keine Gewinnabschöpfung, deshalb markant günstiger

Die im Vergleich zum Markt tieferen Mietpreise von Genossenschaftswohnungen sind nicht die Folge von Subventionen. Genossenschaftswohnungen sind markant günstiger, weil Genossenschaften keine Gewinne abschöpfen.

Im Jahr 2013 betrug der Mietzins für eine Schweizer Genossenschaftswohnung durchschnittlich CHF 187.20 pro m² und Jahr. Die übrigen Mietwohnungen waren 22 % teurer (CHF 228 pro m² und Jahr).¹ Nur ca. 6 % der gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Zürich werden mit Hilfe der öffentlichen Hand gezielt vergünstigt; dort gelten strenge Vorschriften bezüglich der finanziellen Verhältnisse und des Flächenverbrauchs der Bewohnerinnen und Bewohner.

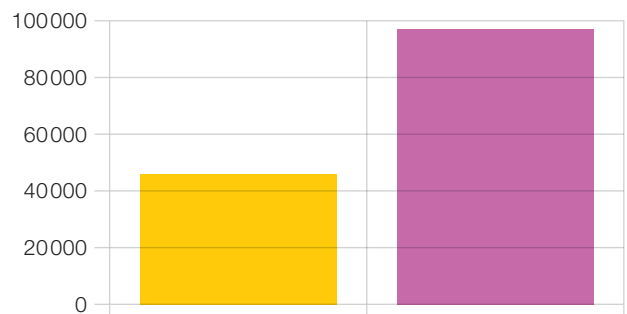


Die meisten Wohnbaugenossenschaften wenden Belegungsvorschriften an

Bei mehr als zwei Dritteln der Schweizer Genossenschaftswohnungen gelten Grenzen für den Wohnflächenverbrauch.² Gemäss einer Befragung der *wbg zürich* im Jahr 2011 sind es im Kanton Zürich sogar 90 %.

Wenn sich die Personenzahl im Lauf der Jahre verkleinert, bietet die Genossenschaft dem betreffenden Haushalt kleinere Wohnungen an und/oder erhebt einen Mietzinszuschlag.

Bei kleineren Genossenschaften ist die Umsetzung starrer Belegungsvorschriften schwieriger zu handhaben, weil weniger Umzugsangebote möglich sind.

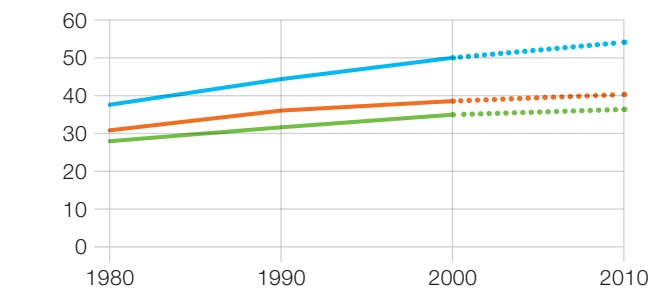


Anzahl Genossenschaftswohnungen mit und ohne Belegungsvorschriften, 2011:

| | |
|-----------------------|-------|
| Keine Vorschriften | 45990 |
| Belegungsvorschriften | 97000 |

Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist geringer

Weil Genossenschaften kleinere Flächen bauen und Belegungsvorschriften anwenden, brauchen Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaften am wenigsten Wohnfläche pro Person; sie helfen entscheidend mit, den Boden haushälterisch zu nutzen.³



Wohnfläche pro Person nach Eigentumsform:

| |
|--|
| Vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung |
| Mieter/in |
| Genossenschafter/in |

Quellen:

- ¹ Bundesamt für Statistik, Mietpreisstrukturerhebung 2013
- ² Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (2012)
- ³ Zahlen laut Volkszählungen 1970 bis 2000 und Schätzung für 2010

SO KÖNNEN GEMEINDEN DEN GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU DIREKT UNTERSTÜTZEN

Sich als Mitglied und/oder mit Eigenkapital an (einer) bestehenden Genossenschaft(en) beteiligen

Als Mitglied einer Genossenschaft erhält die Gemeinde Transparenz über den Geschäftsgang sowie Mitbestimmungs- und Antragsrechte wie jedes andere Mitglied. Mit dem Zeichnen von Genossenschaftsanteilen hilft sie, die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft zu verstärken. Eine weitere Möglichkeit ist die Gewährung von Darlehen, beispielsweise für die Anschub- oder Restfinanzierung von Bauprojekten.

Gemeindeeigene Grundstücke verkaufen oder im Baurecht abgeben und mit einem Leistungsauftrag verbinden

Wohnbaugenossenschaften bevorzugen in der Regel den Kauf von Land, um Sicherheit zu schaffen. Weil Genossenschaften Land und Liegenschaften nicht weiterverkaufen, sichert sich die Gemeinde günstigen Wohnraum auch beim Verkauf. Jungen Genossenschaften mit schwacher Kapitalbasis kann ein Baurecht allerdings den Start erleichtern. Für die Gemeinde ist das Baurecht deshalb interessant, weil es regelmässige Einnahmen und die langfristige Verfügung über das Land sichert. Die Gemeinde kann sowohl den Baurechts- wie auch einen Kaufvertrag mit Leistungsaufträgen verbinden und so beispielsweise den Wohnungsstandard, die Mietzinsgestaltung und die Vermietungspolitik beeinflussen. Bei zu engen Vermietungsrichtlinien besteht allerdings das Risiko von Leerständen, was auch nicht im Sinne der Gemeinde sein kann.

Einen Ideenwettbewerb unter (gemeinnützigen) Wohnbauträgern veranstalten

Für gemeindeeigenes Land, das für preisgünstiges Wohnen geeignet ist, kann mittels eines Ideenwettbewerbs das bestmögliche Projekt gefunden werden. Damit der Entscheid nicht aufgrund des offerierten Bodenpreises, sondern basierend auf der Qualität des Projekts fällt, kann der Preis fixiert oder als Prozentsatz der Anlagekosten definiert werden. Der Regionalverband *wohnbaugenossenschaften zürich* hat zusammen mit oder im Auftrag von Gemeinden schon oft solche Evaluationsverfahren durchgeführt. Zum Ideenwettbewerb können auch kom-

merzielle Investoren zugelassen werden, wenn sie sich dauerhaft dem Prinzip der Kostenmiete verpflichten.

Einen Fonds schaffen, um Landerwerb oder Bau und Erneuerung von gemeinnützigen Wohnungen zu vergünstigen

Das 2015 ergänzte kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (§ 14a) erlaubt den Gemeinden das Schaffen kommunaler Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen. Aus dem Fonds werden Beiträge oder zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen vergeben, die nach der Rückzahlung zurückfliessen und für neue Projekte eingesetzt werden können. Die Fonds können u. a. durch Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer oder dem Planungsmehrwertausgleich gespiessen werden.

Gezielt bestimmte Wohnungen vergünstigen

Mit Mitteln eines solchen Fonds werden gezielt Wohnungsmieten vergünstigt und an Einkommens- und Belegungsvorschriften geknüpft, dies sinnvollerweise in Koordination mit dem Kanton, der aufgrund des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung im gleichen Ausmass zur Vergünstigung beiträgt.

Eine Genossenschaft oder Stiftung gründen

Es kann auch sinnvoll oder notwendig sein, dass die Gemeinde selber den Anstoss zur Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft gibt. Dies ist oft im Zusammenhang mit Alterswohnprojekten der Fall. Der Verband *wohnbaugenossenschaften schweiz* stellt dafür Beratung durch seinen Rechtsdienst sowie Musterstatuten zur Verfügung (www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch).

Verfassung des Kantons Zürich (Art. 110, Wohnen)

«Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum.»

Neuer kantonaler Richtplan (Absatz 2.2.3)

«(Die Gemeinden) achten auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.»

SO KÖNNEN GEMEINDEN DEN BAU GEMEIN- NÜTZIGEN WOHNRAUMS MIT PLANERISCHEN INSTRUMENTEN FÖRDERN

Gestaltungspläne mit Bedingungen zur Art der Wohnungsangebote verbinden

In Verhandlungen über Gestaltungspläne oder im Vorfeld von Ein- oder Umzonungen können private Grundbesitzer dazu angeregt werden, sich für einen Teil des Areals auf preisgünstigen Wohnungsbau zu verpflichten. Dies ist eine mögliche Form, planerische Mehrwerte abzuschöpfen und erhöht zudem die Akzeptanz in der Gemeindeversammlung oder im Parlament.

Beispiele: Zeughaus Uster, Bülach Nord, Sulzer-Areal Werk 1 Winterthur, Manegg Zürich

Jede planerische Vorgabe und jede Form der Unterstützung wirkt nur dann dauerhaft, wenn sie zugunsten einer anerkannt gemeinnützigen Bauträgerschaft oder mit entsprechenden sichernden Auflagen geleistet wird.

Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden

Mit dem deutlichen Volksentscheid 2014 zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes erhalten die Zürcher Gemeinden auch das gesetzliche Instrument in die Hand, um in der Nutzungsplanung Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau auszuscheiden. Die Ausführungsbestimmungen waren bei Redaktionsschluss dieser Broschüre noch in Arbeit, doch kann jede Gemeinde schon im Vorfeld Zonen für preisgünstigen Wohnraum festlegen.

Mit Nutzungsprivilegien Anreize schaffen

Weitere ortsplanerische Instrumente sind unter anderen Nutzungsprivilegien wie ein Ausnützungsbonus, wenn als Gegenleistung preisgünstiger Wohnraum entsteht. Dabei ist aber das Risiko unerwünschter städtebaulicher Folgen zu beachten.

DIESE PUBLIKATIONEN, FACHSTELLEN UND INSTRUMENTE HELFEN IHNEN BEI DER UMSETZUNG

- ▶ **Das Bundesamt für Wohnungswesen hat im November 2013 einen praxisorientierten Ratgeber publiziert, der einen Überblick über mögliche Vorgehensweisen und Instrumente gibt und mit realisierten Beispielen illustriert:**

Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden

Download und Bestellung auf www.bwo.admin.ch > Themen > Wohnungspolitik > Aktivitäten der Gemeinden

- ▶ **Die Fachleute der Dachorganisation (*wohnbaugenossenschaften schweiz* und *Regionalverband Zürich*) erbringen folgende Leistungen:**

- Machbarkeitsanalysen für Areale
- Durchführung oder Begleitung von Verfahren zur Evaluation geeigneter gemeinnütziger Bauträger
- Durchführung von Planerwahlverfahren (Architekturwettbewerbe), Organisation von Ideen- und Projektwettbewerben
- Mitarbeit in Beurteilungsgremien
- Beratungen durch den Rechtsdienst, Muster-Baurechtsverträge und Musterstatuten
- Unterstützung bei Alterswohnprojekten durch Fachleute des ZukunftsWohnen-Netzwerkes

- ▶ ***wohnbaugenossenschaften schweiz* berät in Finanzierungsfragen und vermittelt Zugang zu attraktiven Finanzierungen:**

- Der Fonds de Roulement vergibt zinsgünstige, nach spätestens 25 Jahren rückzahlbare Darlehen bis höchstens Fr. 50 000.– pro Wohnung und bis zu einer Belehnungsgrenze von 90 %.
- Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) platziert jährlich mehrere Anleihen auf dem Kapitalmarkt zur Finanzierung preisgünstiger Wohnungen. Die Anleihen werden vom Bund verbürgt und sind günstiger als Festhypotheken vergleichbarer Laufzeit.
- Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG) öffnet die Tür zu günstigeren Zinsen und zu einer Belehnung genossenschaftlicher Projekte bis zu 90 %.
- *wohnbaugenossenschaften schweiz* führt eine Solidaritäts-Stiftung, welche Projekte der Mitglieder mit Darlehen und Spenden unterstützt.
- Die Stiftung Solinvest kann sich mit Eigenkapital an gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligen.

- ▶ **Der Kanton Zürich gewährt gemeinnützigen Bauträgern Darlehen zur gezielten Vergünstigung von Mietzinsen, sofern die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt.**

BEACHTLICHER GEGENWERT FÜR DIE GEMEINDEN

Gute Architektur, städtebauliche Verantwortung, nachhaltige Bauweise und Bewirtschaftung

Wohnbaugenossenschaften führen für ihre Projekte meistens Architekturwettbewerbe durch; im Fall der Unterstützung durch die Gemeinde können sie auch dazu verpflichtet werden. Genossenschaften sind an städtebaulich gut eingeordneten Bauten interessiert und achten aufgrund ihrer langfristigen und nicht am Gewinn orientierten Perspektive auf nachhaltige Bauweise und Bewirtschaftung.

Nachwuchs und frisches Blut

Wenn es nicht nur Eigentums- sondern auch Mietwohnungen gibt, haben junge Dorfbewohner die Chance, nach dem Auszug aus dem Elternhaus in der Gemeinde zu bleiben. Attraktive und altersgerechte Alternativen motivieren Einfamilienhaus-Bewohner, umzuziehen. So wird Wohnraum frei für junge Familien. Die Vereine und die freiwillige Feuerwehr finden Nachwuchs, und die Schule – in kleineren Gemeinden – hat wieder genug Kinder. Genossenschaftsmitglieder engagieren sich überdurchschnittlich an ihrem Wohnort. Die Verweildauer in Genossenschaftswohnungen ist vergleichbar mit derjenigen in Einfamilienhäusern.

Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen, Raum für öffentliche Angebote

Wohnbaugenossenschaften sind ideale Partnerinnen, um spezielle Wohnbedürfnisse zu erfüllen: Zahlbarer Wohnraum für Menschen fortgeschrittenen Alters oder für Menschen mit Beeinträchtigungen, Räume für Pflegewohngruppen und Kindertagesstätten sowie Gemeinschaftsräume.

Solide Steuererträge

Die Stadt Luzern untersuchte 2012, welche Siedlungsform welche Auswirkung auf den Steuerertrag hat. Sie verglich das Quartier der reichsten Steuerzahler mit jenem, wo die ärmsten wohnen, und mit einem Quartier, wo viele Genossenschaftsmitglieder zuhause sind. Das Ergebnis: Der grosse Landverbrauch von «guten Steuerzahlern» führt pro Hektare zu einem geringeren Ertrag als in einem Quartier mit dichter Bebauung. Den grössten Ertrag brachte ein typisches Genossenschaftsquartier. Dicht besiedelte Quartiere verursachen grössere Kosten, zum Beispiel für die Schule. Dafür nutzen sie den Boden sparsamer und verursachen pro Person weniger Individualverkehr.

BEISPIELE PARTNERSCHAFTLICHER PROJEKTE IM KANTON ZÜRICH

Küsnacht – Ein begehrter Wohnstandort sorgt bewusst für eine gut durchmischte Bevölkerung.



Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist in Küsnacht gut verankert. Die Gemeinde regt ihn zusätzlich an, indem sie seit Jahrzehnten Land im Baurecht abgibt. Die erste Genossenschaftssiedlung entstand 1926, die jüngste mit 70 Wohnungen wird 2016 bezogen. Bei der Evaluation einer geeigneten Genossenschaft liess sich die Gemeinde von *wohnbaugenossenschaften zürich* unterstützen. Mit diesem Neubau werden rund 10 % der Küsnachter Bevölkerung in Genossenschaftswohnungen leben. Die Wohnungen auf Baurechtsland unterstehen kommunalen Vermietungsrichtlinien, welche alle zwei Jahre kontrolliert und umgesetzt werden. Seit 2014 gewährt die Bau- und Zonenordnung in dreigeschossigen Wohnzonen einen Nutzungsbonus, wenn mindestens ein Viertel preisgünstiger Wohnungen erstellt und dauerhaft gesichert werden.

Uster – Unter anderem dank der vorbildlichen Umnutzung eines Industriearcials zu einer Genossenschaftssiedlung erhielt die Stadt den Wakkerpreis.

Die grosse Siedlung «Im Werk» entstand 1998 nach einem Architekturwettbewerb als Gemeinschaftsbau zweier örtlicher Genossenschaften. Sie umfasst nebst vergünstigten sowie freitragend vermieteten Wohnungen einen Kindergarten, ein Selbsthilfezentrum, ein Museum und einen Gemeinschaftsraum. Damit leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration.

Zehn Jahre später haben drei Genossenschaften auf einem ehemaligen Werkhofareal eine Siedlung erstellt, zu der unter anderem eine Hausgemeinschaft für Menschen in der nachfamiliären Phase zählt. Im Gestaltungsplan für das ehemalige Zeughaus wird die Armasuisse verpflichtet, rund die Hälfte der Wohnungen gemäss den Kostenlimiten des Kantons erstellen zu lassen.



Rümlang – Der Landwirt Walter Kaufmann vererbt Bauland an die von ihm gegründete Stiftung und verfügt, dass damit «etwas geschehen soll, was der Gemeinde nützt».

Der Gemeinderat ist im Stiftungsrat vertreten und sorgte dafür, dass das Areal 2013 unter Baugenossenschaften ausgeschrieben wurde. Deren Regionalverband organisierte ein Bewerbungsverfahren zu einem fixen Landpreis. Vier interessierte Genossenschaften präsentierten ihre Philosophie und ihre Baustrategie vor dem für die Verwaltung des Erbes gebildeten Stiftungsrat. Die siegreiche Genossenschaft organisierte einen Architekturwettbewerb und erstellt jetzt eine Siedlung mit 73 Wohnungen verschiedener Grössen, Kinderkrippe und Gemeinschaftsraum. Mit dem Verkaufserlös fördert die Stiftung gemeinnützige, kirchliche, sportliche, wohl-tätige und kulturelle Projekte in Rümlang.

Sein gemeindeeigenes Land vergibt Rümlang seit Jahrzehnten im Baurecht. Die rund 40 Baurechtsverträge sichern der Gemeindekasse stetige Zinseinnahmen. Ohne diese müssten die Steuern um 10 Prozent erhöht werden.



Winterthur – 30 % gemeinnütziges Wohnen im Gestaltungsplan, konkretisiert durch eine privatrechtliche Vereinbarung.

Auf dem Areal des ehemaligen Sulzer-Werks 1 schreibt der Gestaltungsplan vor, mindestens 30 % der Wohnflächen seien für gemeinnütziges Wohnen zu nutzen. Weil das Erfordernis der Gemeinnützigkeit allein noch nichts über das Preisniveau aussagt, wurde dies in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und dem Regionalverband der Genossenschaften festgehalten. Danach dürfen die Investitionskosten die Höchstwerte der kantonalen Wohnbauförderung nicht überschreiten.

Im Wissen um diesen Vertrag haben Parlament und Stimmberechtigte den Gestaltungsplan genehmigt. Die Auswahl der gemeinnützigen Bauträger wird dem Regionalverband *wohnbaugenossenschaften winterthur* übertragen.

Oberglatt – Schlechte Erfahrungen mit einem gewinnorientierten Investor.



Ursprünglich wollte die Arbeitsgruppe Seniorenwohnraum einen Betreiber von Seniorenresidenzen mit dem Bau und Betrieb beauftragen; doch dessen angepeiltes Mietzinsniveau entsprach nicht den Vorstellungen der Gemeinde. Im zweiten Anlauf veranstaltete die Arbeitsgruppe deshalb einen Gesamtleistungswettbewerb, in den alle beteiligten Akteure von Anfang an einbezogen und die Zielsetzungen bis zu den anvisierten Mietzinsen formuliert waren. Das Beurteilungsgremium aus Fachleuten, Gemeindevertretern und Nachbarn entschied sich für die Genossenschaft WSGZ als Investorin und die spezialisierte Genossenschaft ZukunftsWohnen für die Entwicklung und Begleitung des Betriebs. Die Zusammenarbeit schuf Vertrauen, sodass die Gemeindeversammlung beschloss, das Land zu verkaufen, statt es im Baurecht abzugeben. Der Bau auf Gemeinde-land im Dorfzentrum wurde im September 2015 bezogen. Er umfasst 42 Wohnungen, 16 Plätze in einer Pflege-wohngruppe, die Spitex, die Gemeindebibliothek sowie einen Gemeinschafts- und einen Fitnessraum fürs Dorf.

Flaachtal – Fünf kleine Gemeinden gründeten 2004 die Genossenschaft Alterswohnungen Flaachtal.



Die Genossenschaft erstellte auf Gemeindefland 14 Alterswohnungen sowie zumietbare Mehrzweckräume, eine Waschküche und einen Wellnessraum mit separatem Badezimmer für medizinische Bäder. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden Mitglied der Genossenschaft; nebst ihren Genossenschaftsanteilen helfen sie mit gut verzinsten Darlehen bei der Finanzierung mit. Sie können bei Bedarf die Dienstleistungen des unmittelbar benachbarten Flaacher Alters- und Pflegewohnheims oder der Spitex beanspruchen.

Hausen am Albis – Wie eine junge lokale und eine erfahrene auswärtige Genossenschaft zusammen mit der Gemeinde und einem privaten Landbesitzer Grosses entwickeln.

Den Anstoss gaben ein paar Einwohner 2007 mit der Gründung einer Genossenschaft für das Wohnen im Alter, welche rasch grossen Zulauf erhielt. Sie konnte das Interesse der Gemeinde und eines benachbarten Landbesitzers wecken und zog die erfahrene auswärtige Genossenschaft SILU bei. Es folgten ein Architekturwettbewerb für die beiden Grundstücke und der Verkauf des Gemeindelandes an die SILU. Seit April 2015 ist das Werk im Bau: 42 Mietwohnungen auf dem Areal des privaten Landbesitzers, 49 Genossenschaftswohnungen mit Schwerpunkt Senioren und Familien und dazu ein Spitex-Stützpunkt.



Wetzikon – Die Genossenschaft Alterssiedlung betreibt nicht nur über 200 Wohnungen mit Dienstleistungen, sondern auch ein «Quartierwohnzimmer» und einen Quartierplatz.

Vor ihrem jüngsten Neubau hat die Genossenschaft einen Quartierplatz geschaffen und so den vom Durchgangsverkehr belasteten Ortsteil Kempton aufgewertet. Auf dem Platz steht ein Wunschbrunnen, der sich nach und nach mit Münzen und Wünschen füllt. Zwei davon hat die Genossenschaft bereits erfüllt: Ein «Quartierwohnzimmer», das den Kontakt zwischen den Bewohnern der Alterssiedlung und der Nachbarschaft fördern soll. Und jüngst hat die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit Stadt und Spitex die Stelle einer Siedlungsassistenz geschaffen, welche Aktivierungen, Spitex-Dienstleistungen und Beratungen für die Bewohnenden aller Siedlungen leistet.

Und Zürich?

Die Stadt Zürich setzt seit über 100 Jahren auf den gemeinnützigen Wohnungsbau – mit nachhaltigem Erfolg. Dank der kontinuierlichen Politik hat die Stadt heute einen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen von 20 %. Sie sind von grosser städtebaulicher Bedeutung und entscheidend dafür verantwortlich, dass in der boomenden Stadt auch Haushalte mit normalem Portemonnaie existieren können.

AUCH DAS SIND ERFOLGREICHE PROJEKTE VON WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN



Zürich Leimbach

Gemeinsam mit der Stadt Zürich, die das Land im Bau-recht zur Verfügung stellte, hat die gemeinnützige Wohn-baugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS per Ende 2013 europaweit das erste MCS*-EHS-gerechte Mehr-familienhaus in Zürich Leimbach realisiert.

* Multiple Chemical Sensitivity

Zürich Höngg

Drei Neubauten mit insgesamt 94 Wohnungen ergänzen die Siedlung Höngg-Frankental. Die Wohnungen bieten eine grandiose Weitsicht. Die Bauten sind optimal ge-dämmt und durch eine umweltfreundliche Wärmegewin-nung beheizt. Die nahezu verkehrsfreien Aussenräume mit grossen Grünflächen, Spielplätzen und Brunnen sor-gen zusätzlich für eine hohe Wohn- und Lebensquali-tät. Ausserdem betreibt die GEWOBAG eine eigene grosse Bäckerei mit integriertem Café. Dieser neue Quartiertreff-punkt macht die Siedlung noch attraktiver.



Zürich Glattal

Hier übernehmen kommerzielle und gemeinnützige Unternehmer gemeinsam die Aufgabe, für Stadt und Agglomeration ein schwieriges Gebiet innovativ zu erschliessen. Auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Zwicky im Grenzbereich von Zürich, Wallisellen und Dübendorf entsteht zwischen alten Fabrikgebäuden, Möbelhäusern, Autobahn und einem Bahnviadukt ein neuer Stadtteil am Ufer der Glatt. Dabei errichtet die Genossenschaft Kraftwerk1 sowohl Wohn- als auch Gewerberaum an dieser durch den öffentlichen Verkehr bestens erschlossenen Lage.



Zürich Seebach

An dieser Stelle entstand ein interessantes Joint Venture zwischen der Investorin UBV Immobilien AG und der Studentischen Wohngenossenschaft WOKO, die das Gebäude in Rohbaumiete von der Investorin übernahm, den Innenausbau mit Unterstützung des Jugendwohnkredites finanzierte und seit 2014 in 18 Wohneinheiten insgesamt 103 Zimmer günstig an Studierende vermietet.



Zürich Schwamendingen

Anstelle eines Zementwerkes erstellte die Baugenossenschaft «mehr als wohnen» auf 40.000 m² Baurechtsland der Stadt Zürich ein neues, autoarmes Quartier. Modernste Infrastruktur nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft, 440 Wohnungen für 1300 Menschen, Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Kita, 3500 m² Gewerberaum, Gastronomie und Raum für andere Projekte zeichnen den neu gewonnenen Lebensraum aus.

ANTWORTEN AUF HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Warum werden Genossenschaftswohnungen im Lauf der Zeit günstiger?

Bei gleichem Standard sind die Erstellungskosten von Neubauten gemeinnütziger Genossenschaften pro m² nur wenig günstiger als jene kommerzieller Investoren, denn sie legen Wert auf architektonische Qualität und hohe Energie-Standards. Doch Genossenschaften bauen tendenziell kleinere Wohnflächen und verzichten auf übertriebenen Komfort; auch günstiges Land senkt die Kosten.

Die wichtigsten Gründe für die günstigeren Mieten sind das Prinzip der Kostenmiete und der Grundsatz der gemeinnützigen Baugenossenschaften, ihren Bestand zu den Anlagekosten in der Bilanz zu führen. Dies bewirkt, dass die Mietzinse im Lauf der Jahre relativ immer günstiger werden.

Dank stetig geöffneter Erneuerungsfonds und ihrer auf langfristigen Werterhalt ausgerichteten Perspektive werden Genossenschaftssiedlungen vorbildlich unterhalten:

Ihre jährliche Renovationsquote beträgt 11%. Im Vergleich werden von den Schweizer Eigentümerwohnungen jährlich 9,8% und von den Mietwohnungen generell 8,2% renoviert. Wohnbaugenossenschaften tragen ihrem Bestand mehr Sorge als alle anderen Kategorien von Wohnungsbesitzern.

Wer wohnt in den Siedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

In Genossenschaftssiedlungen findet man oft mittelständische Haushalte, die für das Gemeindeleben wichtig sind. Angestrebt wird eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft.

Auch genossenschaftliche Neubauten haben ihren Preis und werden erst im Lauf der Jahre günstig oder gar relativ billig. Deshalb sind sie für Haushalte mit kleinen Einkommen oft nicht erschwinglich, es sei denn, die Anfangsmieten würden vergünstigt.



Im Kanton Zürich gibt es die Möglichkeit gezielter Mietzinsvergünstigungen für finanziell schwache Haushalte, falls sich die Gemeinde mit einer gleichwertigen Leistung engagiert. Die Vermietung dieser mietzinssubventionierten Wohnungen ist an Einkommens- und Vermögenslimiten sowie an eine Mindestbelegung gebunden; sie wird vom Kanton periodisch überprüft.

Wohnbaugenossenschaften sind Eigentümergemeinschaften wie andere auch und in der Vermietungspraxis frei, wenn nicht Vereinbarungen – beispielsweise mit der Gemeinde – bestimmte Bedingungen vorgeben. Die meisten, vor allem die grossen Genossenschaften, wenden von sich aus Belegungsvorschriften an. Zusammen mit den vergleichsweise kleinen Wohnflächen verhindert dies, dass gut Verdienende die günstigen Wohnungen blockieren oder Einzelpersonen zu viel Wohnraum beanspruchen.

Können nur Genossenschaften preisgünstig bauen?

Nein, preisgünstig bauen können auch kommerzielle Investoren. Die Frage ist, wie sie mit den einmal geschaffenen Wohnungen später umgehen. Entscheidend ist also die lange Sicht: Nur gemeinnützige Genossenschaften sind auf Dauer zur Kostenmiete verpflichtet; dank ihrer langfristigen Perspektive legen sie grosses Gewicht auf sorgfältigen Unterhalt und Erneuerungen.

Was ist besser: Verkauf von Land oder Abgabe im Baurecht?

Wohnbaugenossenschaften bevorzugen in der Regel den Kauf von Land. Jungen Genossenschaften mit schwacher Kapitalbasis kann ein Baurecht allerdings den Start erleichtern.

Für die Gemeinde ist das Baurecht deshalb interessant, weil es regelmässige Einnahmen und die langfristige Verfügung über das Land sichert.

Die Gemeinde kann sowohl den Baurechts- wie auch einen Kaufvertrag mit Leistungsaufträgen verbinden und so beispielsweise den Wohnungsstandard, die Mietzins-

gestaltung und die Vermietungspolitik beeinflussen. Zu starre Vorschriften können allerdings die Vermietbarkeit erschweren oder gar verunmöglichen.

Wie wichtig ist staatliche Unterstützung für die Genossenschaften?

Wohnbaugenossenschaften sind gemeinschaftlich organisierte Eigentümer und als solche selbständige, private Unternehmen wie andere auch. Viele traditionelle Genossenschaften haben in ihren Anfängen von der Unterstützung ihrer Gemeinde profitiert – zum Beispiel durch rückzahlbare Darlehen oder durch die Vermittlung von Bauland. Diese Leistungen sind jedoch längstens zurückerstattet oder fallen gegenüber anderen Faktoren kaum mehr ins Gewicht. Konkret: Ob eine Genossenschaft vor 80 Jahren Bauland zum Preis von 5 oder 15 Franken pro m² erwerben konnte, spielt heute keine Rolle mehr. Die anderen Investoren hatten damals dieselbe Möglichkeit. Viel wichtiger ist, dass sie das Land noch immer zum damaligen Preis statt zum heutigen Marktpreis von 2000 Franken in den Büchern führt und die Mieten entsprechend kalkuliert.

Wenn Projekte jüngerer oder älterer Genossenschaften heute solche Starthilfen erhalten, ist auch dies wieder eine kostenvergünstigende Massnahme, die der Gesellschaft auch nach Jahrzehnten noch Nutzen bringt.

Bauen Genossenschaften auch auf privatem, also auf eigenem Land?

Ja! Schätzungsweise 85% der Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich stehen auf privat erworbenem Land (Stadt Zürich: rund 70%). Eigenes Land war überhaupt der Ursprung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Der Druck kommerzieller Investoren treibt insbesondere beim Wohneigentum die Bodenpreise in Höhen, die den Wohnbaugenossenschaften die Erstellung von günstigem Wohnraum verunmöglichen.

STIMMEN ZUM GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU



Christoph Ziegler, Gemeindepäsident von Elgg:

«Alle Ideen privater Investoren und der Gemeinde waren gescheitert. Erst das Projekt der Genossenschaft WAK in Zusammenarbeit mit der Gemeinde hatte Hand und Fuss. Es bringt nicht nur Wohnen, sondern auch Gewerbe und Kultur ins Zentrum des Städtchens.»

Projekt «Bärenhof» der Genossenschaft WAK, Bezug 2015: 6 Eigentums- und 10 Mietwohnungen, Quartierraum, Bankfiliale und Physiotherapie



Philipp Kutter, Stadtpräsident von Wädenswil:

«Die gute Durchmischung der Bevölkerung ist in jeder Gemeinde wichtig. Wohnbaugenossenschaften leisten hierzu einen wertvollen Beitrag – mit oder ohne öffentliche Unterstützung.»



Doris Meier-Kobler, Gemeindepäsidentin von Bassersdorf:

«Mit dem Investorenwettbewerb haben wir uns nicht ausschliesslich an Genossenschaften gewendet. Aber deren Projekt hat uns am meisten überzeugt.»

Projekt «Breitpark» der Genossenschaft WSGZ, Bezug 2011: 56 Alters- und Familienwohnungen in gemischter Überbauung, Quartiercafé, Begleitung durch die Genossenschaft ZukunftsWohnen



Kurt Roth, Gemeindepäsident von Wiesendangen:

«Die Gemeinde hat ihr eigenes Landstück eingebracht und die privaten Nachbarn mit ins Boot geholt. Der gemeinsame Gestaltungsplan wurde zur Basis für einen guten Mix aus privaten, genossenschaftlichen und öffentlichen Angeboten.»

Projekt «Wiesenthal» der Genossenschaften HGW und GAW und von Privaten: 59 genossenschaftliche Familien- und Alterswohnungen, 16 Plätze in Pflegewohngruppen, Altersanlaufstelle, Gemeinschafts-Arztpraxis, 27 privat erstellte Wohnungen

© Fotos: Jolanda Flubacher Derungs

ADRESSEN UND WEITERFÜHRENDE LINKS

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
044 360 28 40, info@wbg-schweiz.ch

www.wbg-schweiz.ch

Regionalverband Zürich

260 Mitglieder mit 60 000 Wohnungen

Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
043 204 06 33, info@wbg-zh.ch

www.wbg-zh.ch

Regionalverband Winterthur

45 Mitglieder mit 6700 Wohnungen

Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur
052 242 60 06, info@wbg-winterthur.ch

www.wbg-winterthur.ch

Bundesamt für Wohnungswesen

Eidgenössische Gesetzesgrundlagen, Studien,
Merkblätter, Statistik, Links zu Fachstellen für Wohn-
bauförderung in Kantonen und Städten

www.bwo.admin.ch

Fachstelle Wohnbauförderung Kanton Zürich

Kantonale Gesetzesgrundlagen und Verordnungen

www.awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbaufoerderung.html

Büro für Wohnbauförderung Stadt Zürich

Kommunale Erlasse, Rechnungsreglement und weitere Grundlagen,
die auch von manchen Wohnbaugenossenschaften in Landgemeinden
angewandt werden

www.stadt-zuerich.ch/content/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung.html

Wohnungspolitik Schweiz

Aktuelle Informationen über den gemeinnützigen
Wohnungsbau und die Wohnungspolitik in der ganzen
Schweiz

www.wohnungspolitik-schweiz.ch



Impressum

Text: Hans Conrad Daeniker

Redaktion: Stefan Weber Aich

Gestaltung: www.metaphor.ch

Druck: www.zimmi.ch

November 2015