

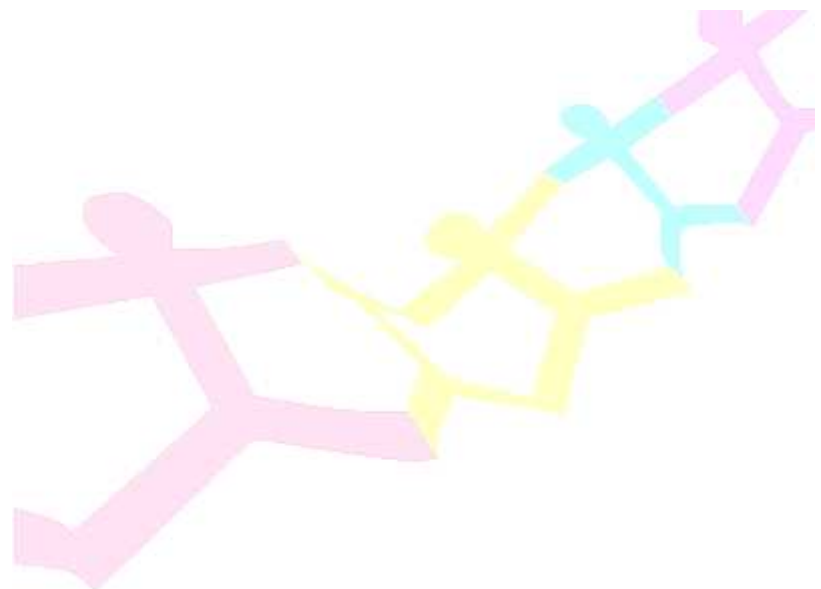
Herausforderung Menschen mit sozialer Benachteiligung



Übernehmen Genossenschaften soziale Arbeit?

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Problemanalyse	3
2.1. Die Fördermittel	4
2.2 Subventionierter Wohnungsbau.....	5
2.3 Bauliche Kosteneinsparungen.....	6
3. Fazit	7
4. Anhang	8



1. Einleitung

In der BG Waidmatt wohnen viele Personen, welche durch Faktoren wie ein fehlender Schulabschluss, Langzeitarbeitslosigkeit, ein geringer sozialer oder beruflicher Status, ethnische Zugehörigkeit und vor allem auch aufgrund einer Ein-Elternschaft sozial benachteiligt sind. Diese Individuen, mehrheitlich Familien, sind auf einen tiefen Mietzins angewiesen. Einen Umzug in eine sanierte Wohnung oder einen Neubau können sie sich aufgrund ihrer ökonomischen Bedingungen nicht leisten.

Als langjährige Mitarbeiterin der BG Waidmatt sind mir die sozial benachteiligten Menschen bestens bekannt. Die einzelnen Schicksale haben mich persönlich schon mehrmals zum Nachdenken gebracht. Aus diesem Grunde sind wir bestrebt den genannten Mietern, im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens, auch in Zukunft bezahlbare Wohnmöglichkeit bieten zu können.

2. Problemanalyse

Aus Kostengründen sind fast alle unsere Benachteiligten in den Siedlungen wohnhaft, welche in den 50ziger Jahren erstellt wurden und nun in naher Zukunft aufgrund der alten Bausubstanz ersetzt oder saniert werden müssen. Durch die nötigen baulichen Arbeiten entstehen hohe Investitionskosten sowohl für Renovationen als auch für Ersatzneubauten. Diese Bauleistungen können selbst von einer Baugenossenschaft nur zu marktüblichen Konditionen bezogen werden. Kosteneinsparungen müssen demnach durch anderweitige Massnahmen erreicht werden. Selbst das Kostenmietenmodell bietet nicht die Möglichkeit, entsprechend tiefe Mietzinsen zu generieren, welche vollumfänglich sozial verträglich sind.

Ebenfalls einen grossen Einfluss auf das Wohnungsproblem hat der über die Jahre massiv angestiegene Platzanspruch pro Person. Die unverdichtete Bauweise, welche von der Stadt Zürich gewünscht wird, ist ferner auch kein positiver Aspekt für tiefe Mietzinsen. Der heutige Markt kann dieser konstant hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum leider nicht gerecht werden. Ferner steht zurzeit bei sehr vielen Genossenschaften ein tiefgreifender Erneuerungsschub vor der Tür, was die gesamte Wohnungslage noch drastisch verschlimmern wird. Denn jede fünfte Wohnung in der Stadt Zürich gehört einer Genossenschaft.

Deshalb ist es wichtig, bereits heute nach einer Lösung für diese Menschen zu suchen und ihnen damit eine unangenehme Notsituation zu ersparen.

In meiner Recherchearbeit habe ich dieses Thema mit diversen Ämtern und Einrichtungen besprochen. Alle Gespräche endeten in den verschiedenen Formen der Wohnbauförderungsmittel sowie den Kosteneinsparungen in der Planung oder der Ausführung der Projekte. Gerne möchte ich zuerst auf diese Fördermittel sowie den subventionierten Wohnungsbau eingehen und anschliessend die architektonischen Aspekte erläutern.

2.1. Die Fördermittel

Die Stadt Zürich unterstützt die Genossenschaften gemäss den Grundsätzen zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus von 1924. (Grundsätze 24)

Folgende Mittel stehen zur Verfügung:

1. Verkauf von Baugelände oder durch Bestellung von Baurechten
2. Gewährung von Darlehen
3. Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Anteilkapital

Die Stadt Zürich erteilt für neue gemeinnützige Bauträger Gründungsdarlehen, welche das erste Bauprojekt mit max. Fr. 50'000.00 unterstützen. Ferner zeichnet sie zudem Anteilkapital bei Baugenossenschaften. Dies ermöglicht ihr gemäss Reglement einen Sitz im Vorstand und die damit verbundene Mitbestimmung.

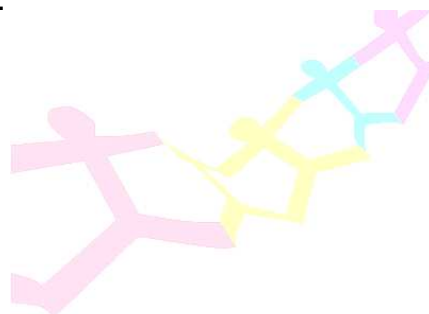
Ebenfalls zu den Fördermitteln der Stadt gehören Restfinanzierungsdarlehen durch die Pensionskasse Stadt Zürich.

Ein bekanntes Mittel des Kantons Zürich sind zinsgünstige Darlehen. Die Rahmenkredite werden den stimmberechtigten Bürgern regelmässig vorgelegt und wurden bisher immer deutlich angenommen. Die gemeinnützigen Bauträger erhalten auf Gesuch hin Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit aus den Rahmenkrediten

Der Bund hat ebenfalls verschiedene Instrumente zur Verfügung. Er erteilt zinsgünstige Darlehen gemäss dem Gesetz zur Wohnraumförderung und unterstützt vor allem Modellprojekte. Ferner bürgt der Bund für die Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) sowie der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), welche sich die Beschaffung von Geldern für die günstige Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zum Ziel gemacht haben.

Ebenfalls im Namen des Bundes wird der Fonds de Roulement des SVW geführt. Die gemeinnützigen Wohnbauträger können hierbei um attraktive Darlehen bis max. Fr. 30'000.00 pro Wohnung und einer Laufzeit von max. 20 Jahren ersuchen.

Via den Solidaritätsfonds des SVW können auch zinsgünstige Finanzierungen für Neubauten und Renovationen beantragt werden. Vor allem innovative und soziale Projekte erhöhen die Chancen für die Unterstützung.



2.2 Subventionierter Wohnungsbau

Die Stadt Zürich sowie der Kanton fördern die Erstellung bezahlbarer Wohnungen gezielt mittels der Auszahlung zinsloser Darlehen zur direkten Verbilligung definierter Wohnungen aus den Rahmenkrediten.

Die Höhe des Darlehens errechnet sich als Prozentsatz aus den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten.

Die folgende Auflistung gibt eine Übersicht über die verschiedenen Laufzeiten und Subventionssätze:

Kanton

Neubauten / Gesamterneuerungen	20 %	20 Jahre
Erneuerungen und Erwerb	15 %	10 Jahre

Stadt

Neubauten, Erneuerungen und Erwerb	20 %	30 Jahre
------------------------------------	------	----------

Nach Ablauf dieser Frist sind die Darlehen zum Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für Wohnbauhypotheken zu verzinsen und innert 10 Jahren zurück zu zahlen.

Als Beispiel folgende Berechnung für einen allfälligen Neubau:

Subventionierungssatz 20 % Stadt 20 % Kanton						Referenzzinssatz 2.75% Verbilligungswirkung in CHF				
Kat.	Anz.	Grösse	Kosten/Whg	Kosten total	Subv.-Satz	Darlehen	pro Jahr	Stadt	Kanton	monatlich
subv.	4	2.5	343'850	1'375'400	20.0%	275'080	7'564.70	157.60	157.60	315.20
subv.	2	3.5	423'200	846'400	20.0%	169'280	4'655.20	193.97	193.97	387.93
subv.	2	4.5	502'550	1'005'100	20.0%	201'020	5'528.05	230.34	230.34	460.67
subv.	2	5.5	608'350	1'216'700	20.0%	243'340	6'691.85	278.83	278.83	557.65
Total	10		1'877'950	4'443'600		888'720	24'439.80	860.73	860.73	1'721.45

Die Höhe der Investitionen darf die folgenden Kostenlimiten (exkl. Allfälligen Energie-Zuschlägen) nicht überschreiten.

pauschalierte Gesamtinvestitionskosten	CHF 52'900	pro Punkt
pauschalierte Erstellungskosten	CHF 42'700	pro Punkt
Pauschalierte wertvermehrende Erneuerungskosten	CHF 29'500	pro Punkt

Eine 2 ½ Zimmerwohnung wird z.B. mit 6.5 Punkte bewertet, demnach beträgt die höchstzulässige Erstellungskosten CHF 277'550 und die Gesamtinvestition CHF 343'850.

Die Mieter der subventionierten Wohnungen müssen die Anforderungen gemäss dem Formular (siehe Anhang Seite 8) erfüllen sowie die Mindestbelegung (Anzahl Zimmer minus 1) einhalten.

2.3 Bauliche Kosteneinsparungen

Wie im Problembeschrieb bereits erwähnt, können die baulichen Arbeiten auch im Genossenschaftswesen nicht günstiger ausgeführt werden. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Kosten von ca. CHF 2'800.00 - 3'000.00 pro m² sind gegeben. Von Vorteil ist es jedoch, wenn der Vorstand sich bereits vor Erteilung der Aufträge über die technischen Rahmenbedingungen (Bausubstanz etc.) Gedanken gemacht hat. Sofern Projektziele bereits bekannt sind und diese auch erreichbar sowie einfach und verständlich sind, können von der Vorstudie bis zum Projekt bei idealer Planung Kosten gespart werden.

Ein konsequent angewendetes Kostenmanagement wird den zukünftigen Bewohnern ebenfalls zu Gute kommen. Wird bereits beim Wettbewerb, bei der Auswahl von Projekten auf Preisgünstigkeit geachtet, ist dies ein grosser Vorteil. Allerdings gehört das Kostenmanagement nicht zu den beliebtesten Kompetenzen vieler Architekten. Deshalb ist der Auswahl der Planungsfirma noch ein viel grösseres Gewicht zu geben als oft vermutet.

Da wir unsere Grundstücke leider nur in den wenigsten Fällen durch einen Landkauf vergrössern können, bleibt bei Ersatzbauten oder Komplettanierungen oft nur die vertikale Verdichtung. Dadurch können wir auf gleicher Grundfläche mehr Wohnraum anbieten.

Meiner Meinung nach können die Mietzinsen vor allem auch durch kleinere, einfache Grundrisse sowie durch vorgefertigte Standardprodukte anstelle sogenannter "vor Ort-Fertigungen" reduziert werden. Viele Familien sind z.B. auch mit einem Wohnzimmer mit 20 m² zufrieden. Es muss nicht zwingend ein doppelt so grosses sein. Ebenfalls werden die Bewohner auch ohne Steamer und andere Luxusgeräte Ihre Mahlzeiten anfertigen können. Ferner sind Parkplätze (ausser die vorgeschriebenen Besucher PP) heute in der Stadt Zürich mit dem ausgereiften öffentlichen Verkehr nicht mehr zwingend nötig. Warum also nicht die gesamte Unterniveau-Garage komplett weglassen und durch einige Mobility Parkplätze und einen kostengünstigen Fahrradstand ersetzen?

Diese Auflistung ist natürlich nicht abschliessend. Doch Sie sehen, dass man durch ein professionelles Baumanagement, überdachten Projekten und "last but not least" mit einem gesunden Menschenverstand den zukünftigen GenossenschaftlerInnen viele Investitionen ersparen und dass dadurch die Mietzinse zu sozialverträglicheren Preisen angeboten werden können.

3. Fazit

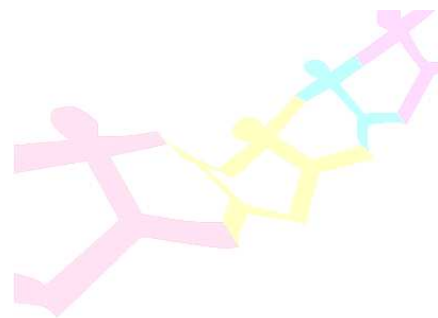
Zurückkommend auf unsere sozial Benachteiligten in unserer Genossenschaft muss ich feststellen, dass wir ihnen nur mittels den genannten Einsparungen und Unterstützungsleistungen eine bezahlbare Wohnung anbieten können. Doch ist die Zukunft von Mietzinsen, wie sie heute in unserer Genossenschaft in Altbauten angeboten werden können, reine Utopie. Keine Genossenschaft wird bei einem Ersatz- oder Neubau solche Mietzinse langfristig halten können. Sollte es zur gegebenen Zeit, trotz all den Vorkehrungen zu Härtefällen kommen, wird eine interne Quersubventionierung zu prüfen sein.

Leider sind die Formalitäten für die Gesuche für die verschiedenen Fördermittel ebenso eine Praxisarbeit für sich. Ich wünschte mir, dass all diese Reglemente und Bestimmungen vereinfacht werden könnten und dadurch sicherlich von mehr Genossenschaften in Anspruch genommen.

Zum Abschluss muss ich feststellen, dass sich das gesamte Wohnungsproblem in der Stadt nicht nur durch die Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgern der öffentlichen Hand lösen lässt, es braucht hierzu Anreize für private Immobilienbesitzer wie durch Steuerrabatte o. Ä., wenn sie die Wohnungen auf der Basis der Kostermiete anbieten. Denn nur mit dem Anteil von 20% aller Wohnungen der Stadt Zürich wird es nie für alle sozial benachteiligten Personen eine entsprechend bezahlbare Wohnung geben. Ebenfalls schade ist, dass die baurechtlichen Grundlagen oftmals eine optimale Ausnutzung der Restparzelle respektive des Baulands verhindern. Einige Anpassungen seitens der Stadt würden eine grosse Möglichkeit für zusätzlichen günstigen Wohnraum darstellen.

Die Grundproblematik zu lösen wird insgesamt aber schwierig sein. Was wir als Genossenschaft zusätzlich machen können ist die Lebenszyklen unserer Bauten durch regelmässigen Unterhalt zu verlängern umso noch einige Jahre länger günstigen Wohnraum anbieten zu können. Die Instandstellungsstrategie macht jedoch nur Sinn, wenn es noch zu früh für eine komplette Sanierung ist und das Gebäude gemäss Bedarfsanalyse nur zum Teil den heutigen Standards angepasst werden soll.

Es ist demnach sehr wichtig und entscheidend, dass die strategische Planung durch den Vorstand frühzeitig und umfassend vorgenommen wird.



4. Anhang

"Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen"



Volkswirtschaftsdirektion
des Kantons Zürich

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Kantonale Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004, Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005

Einkommenslimiten 2010 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2009 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	50'600	56'600	59'700	67'700
2 Personen und mehr	59'700	67'700	70'800	78'900
Bemessungsregeln	Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das steuerbare Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. 1/20 des Vermögens, das Fr. 100'000 übersteigt, wird zum Einkommen hinzugerechnet.			
* Indexierung	Die höchstzulässigen Einkommen werden jährlich per 1. Juli dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April angepasst. Diese Limiten gelten jeweils für das definitive steuerbare Einkommen des Vorjahres. (Limite 2010 gilt für def. steuerb. Einkommen 2009)			
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000			
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.			
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- od. Daueraufenthaltsbewilligung			
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zi.-Whg. = 3 Pers.) Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden (Ausnahme bei 3-Zi.-Whg.: wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilfeberechtigt ist)			
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen (Patchwork-Familien).			
Zusatzverbilligung des Bundes (ZV) nur für Geschäfte bis 2000	Bezügerinnen und Bezüger von ZV 2 oder 4 müssen für die Ausrichtung der ZV die AHV oder eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% beziehen.			
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können diesen Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.			

Fachstelle Wohnbauförderung

Post: Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich
Büro: Neumühlequai 10, Tel 043 259 46 50, Fax 043 259 46 49, e-mail wbf@vd.zh.ch, www.wbf.zh.ch

MB - 08
Juli 2010