



## **Das Grundbedürfnis WOHNEN fördern**

**Wohnen, essen und kleiden gehören zu den zentralen Grundbedürfnissen. Für Zürich, das sowohl Arbeits- als auch Wohnstadt sein will, ist es also wichtig, genügend Wohnraum anbieten zu können. Und weil das Sozialleben nur dann gut funktioniert, wenn die Durchmischung der Bevölkerung stimmt, braucht es Wohnungen mit unterschiedlichem Preisniveau. Die städtische Wohnbauförderung hat das möglich gemacht.**

Seit genau 100 Jahren betreibt die Stadt Zürich Wohnbauförderung – im Sinne einer sozialpolitischen Daueraufgabe. Das Resultat kann sich sehen lassen: Rund ein Viertel (50'000 Einheiten) des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes erfüllt die Vorgaben der „Gemeinnützigkeit“. Deren wichtigstes Kriterium ist die auf Dauer angelegte Preisgünstigkeit auf Basis der Kostenmiete.

Gerade für schmale Einkommen sind bezahlbare Wohnungen lebensnotwendig. Im Kanton Zürich liegt der Median für das Brutto-Einkommen bei knapp 6000 Franken im Monat, dh. die Hälfte der Erwerbstätigen muss mit weniger - manchmal auch deutlicher weniger - auskommen. Betroffen sind Menschen aus Branchen wie Detailhandel, Bau- und Gastgewerbe, Reinigung/Entsorgung, die für unsere Stadt unverzichtbar sind. Preiswerte Wohnungen sind aber auch für junge Familien wichtig, selbst bei akademischer Ausbildung. Die Stadt will, dass diese Menschen hier wohnen können, auch um die Arbeitswege zu verkürzen.

### **Einfluss auf Miete und Standards - stadtweit**

Günstige Wohnungen helfen der Stadt, Sozialkosten in Millionenhöhe zu sparen: Haushalte ohne grossen Geldbeutel können so das Wohnen eigenverantwortlich bezahlen, was für das Selbstwertgefühl wichtig ist. Zudem fallen die Zuschüsse im Fall von Sozialhilfe dank tieferen Mieten viel geringer aus.

Die Wohnbauförderungs-Instrumente wirken aber nicht nur bei der Miete dämpfend, sondern auch bei Wohnfläche und Baukosten, die sie gegen oben begrenzen. Das kommt am Ende allen zugute, die Wohnraum nachfragen.

### **Genossenschaften mit grösstem Angebot**

Am meisten gemeinnützige Wohnungen bieten die Baugenossenschaften an (rund 38'000 der 50'000). Private Vereine und Stiftungen steuern etwa 2000 Einheiten bei. Eine wichtige Anbieterin ist die Stadt selber: Ihre 53 Wohnsiedlungen sowie die drei öffentlich-rechtlichen Stiftungen („Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich“, „Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien“ und „Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich“) stellen rund 10'000 Wohnungen zur Verfügung.

Auslöser für den Bau von städtischen Siedlungen war die akute Wohnungsnot zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Damals, 1907, entstand mit Limmat 1 die erste städtische Wohnsiedlung. Die neuste, die Nr. 53 („Stiglen“), wurde 2001 in Seebach vollendet. Bei zwei Siedlungen sind Ersatzneubauten aktuell: Die „Werdwies“ in der Grünau wird 2007 vollendet, bei der „Rautistrasse“ fehlt nach der Zustimmung durch den Gemeinderat nur noch die Baubewilligung.

### **Wohnen für alle - ein Ziel des Stadtrates**

Das Legislaturziel „10'000 Wohnungen in 10 Jahren“ brachte 1998 neuen Schwung in die städtische Wohnpolitik. Mit „Wohnen für alle“ wurde das Ziel 2002 bewusst breiter gefasst und auf all jene Gruppen ausgedehnt, die auf dem freien Markt nur mit Mühe etwas Bezahlbares finden.

Die Impulse zeigen Wirkung - bei privaten und gemeinnützigen Wohnbauträgern. Gerade die Baugenossenschaften sowie die drei städtischen Stiftungen und die Liegenschaftenverwaltung sind aktiver geworden, haben beispielhafte Neubauprojekte und Sanierungen realisiert und so ihren Bestand vergrössert und aufgewertet.

### **Wohnbauförderung ist mehr als bauen**

Dank den Instrumenten der Wohnbauförderung, die 1907 begründet und seither gezielt weiter entwickelt wurden, verfügt die Stadt über Einflussmöglichkeiten, die weit über den Bau eigener Wohnungen hinausgehen.

Das bekannteste Förderinstrument sind zinslose, rückzahlbare Darlehen, die aus Rahmenkrediten (Wohnbauaktionen) stammen. Diese Kredite, die den Stimmberechtigten regelmässig vorgelegt werden, fanden bisher immer deutliche Mehrheiten - ein letztes Mal im Mai 2006, als 79,2 Prozent ja zu 30 Mio. sagten. Insgesamt wurden bislang über 400 Mio. Franken Darlehen gesprochen, die zum Teil bereits zurückbezahlt sind.

Aus den Rahmenkrediten erhalten die gemeinnützigen Bauträger auf Gesuch hin Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit, bei Bauten in der Verantwortung der Liegenschaftenverwaltung sind es Abschreibungsbeiträge. Damit wird ein Teil der Wohnungen gezielt und langfristig verbilligt - insbesondere für Familien, Betagte, Behinderte und für Jugendliche in Ausbildung. Wer eine verbilligte Wohnung bezieht, muss strengen Kriterien genügen (Einkommen, Belegung), die selbstverständlich kontrolliert werden.

Die Stadt zeichnet zudem bei Baugenossenschaften Anteilkapital, was ihr einen Sitz im Vorstand und damit Mitbestimmung ermöglicht. Zu den Förderinstrumenten gehören weiter Restfinanzierungsdarlehen (bis zu 94%) durch die Pensionskasse Stadt Zürich.

### **Städtisches Land im Baurecht**

Das wohl wirksamste Fördermittel ist die Abgabe von Land im Baurecht, bei der die Stadt Eigentümerin bleibt. Dass die Stadt überhaupt Land abgeben kann, ist der Bodenpolitik vor

allem in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu verdanken; damals erwarb die Stadt bewusst Landreserven für den sozialen Wohnungsbau.

Wer Land im Baurecht erwirbt, kann auf dem Areal Bauten errichten und bezahlt einen Baurechtszins. Dem Baurecht liegen bewusst relativ günstige Landwerte zugrunde, damit die Anfangsmieten tragbar werden. Im Gegenzug müssen Genossenschaften und Stiftungen etliche Verpflichtungen eingehen, z.B. ist der Stadt 1 % der Bruttogeschossfläche im Rohbau unentgeltlich für öffentliche Aufgaben (Kindergarten, Krippe, usw.) zu überlassen. Wer Baurechtsland will, muss zudem einen Architekturwettbewerb durchführen. Damit sichert sich die Stadt städtebauliche und architektonische Qualität. Derzeit sind gut 90 Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgern aktiv. In Zukunft könnte dieses Instrument an Bedeutung verlieren - weil es nicht mehr viele grössere Grundstücke gibt.

### **Ein Erfolgsprojekt, das die Gemeinschaft fördert**

Die seit 100 Jahren bestehende Wohnbauförderung ist ein Erfolgsprojekt. Mit ihren vielfältigen Instrumenten hat sie erreicht, dass die Stadt über eine gut durchmischte Bevölkerung und viele bezahlbare Wohnungen verfügt. Die in Zürich aktiven und sozial engagierten Baugenossenschaften haben Siedlungen gebaut, die nicht nur architektonisch interessant sind, sondern in denen auf privater Initiative viele Leistungen für das Gemeinschaftsleben erbracht werden - von der Altersbetreuung über Mittagstische bis hin zu Gemeinschaftsräumen, Kulturaktivitäten, Spielplätzen und Gemeinschaftskompostieranlagen.

Dass in den Siedlungen die gezielt verbilligten (subventionierten) und die freitragenden Wohnungen direkt neben- oder übereinander liegen, ist bewusst geplant. So leben Menschen mit niedrigen und höheren Einkommen wie selbstverständlich beisammen. Das baut Berührungsgänge ab, ermöglicht Erfahrungen mit der Situation der andern und stärkt den sozialen Zusammenhalt. Gerade in der heutigen Zeit ein nicht zu unterschätzender Vorteil und für den Standort Zürich eine wichtige zusätzliche Qualität.

Martin Vollenwyder, Vorsteher Finanzdepartement

August 2007