



Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz

Marktübersicht im Auftrag der
Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Zürich, 13. Juli 2021

Auftraggeber	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich
Kontaktpersonen	Martin Uebelhart martin.uebelhart@abz.ch Gisela Gerdes gisela.gerdes@abz.ch
Bearbeitung	Wohnbaugenossenschaften Zürich Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich
Kontaktpersonen	Andreas Gysi, Immobilienentwicklung & Akquisition 043 204 06 36, andreas.gysi@wbg-zh.ch Barbara Müller, Grundlagen und Issue Management 043 204 06 39, barbara.mueller@wbg-zh.ch
Datum	Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen zum gemeinnützigem Wohnungsbau	1
	Gemeinnützigem Wohnungsbau	1
	Wohnbaugenossenschaften	1
	Finanzierung im gemeinnützigem Wohnungsbau	2
	Kostenmiete	2
	Bilanzierung und Sicherheit	3
2.	Marktübersicht zum gemeinnützigem Wohnungsbau in der Schweiz	5
	Gebäude- und Wohnungsbestand gemeinnützigem Bauträger	5
	Geografische Verteilung	8
	Mietpreise in Genossenschaftswohnungen	9
	Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen	11
3.	Entwicklungsperspektiven in der Stadt Zürich	14
	Rahmenbedingungen für den gemeinnützigem Wohnungsbau in der Stadt Zürich	14
	Entwicklung des gemeinnützigem Wohnungsbestands in der Stadt Zürich im letzten Jahrzehnt	16
	Ausblick auf die künftige Entwicklung in der Stadt Zürich	18
4.	Literaturverzeichnis	20

1. Grundlagen zum gemeinnützigem Wohnungsbau

Gemeinnützigem Wohnungsbau

Definition	<p>Gemeinnützige Wohnbauträger verfolgen den Zweck, dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Trägerinnen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Gemeinden (kommunaler Wohnungsbau) und gemeinnützige Aktiengesellschaften.</p> <p>Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:</p> <ul style="list-style-type: none">– den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.– die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt.– die Ausrichtung von Tantiemen verbietet.– bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem oben erwähnten Zweck zuwendet; Das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.
Charta	<p>Die Grundsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz¹ festgehalten. Die Charta wurde gemeinsam vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und den beiden Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz) erarbeitet.</p>

Wohnbaugenossenschaften

Definition	<p>Als Selbsthilfeorganisationen bieten Wohnbaugenossenschaften eine Wohnform zwischen Miete und Eigentum an. Wohnbau-, Siedlungs- oder Baugenossenschaften sind privatwirtschaftliche Selbsthilfeorganisationen. Sie bieten eine Wohnform zwischen Miete und Eigentum: Die Genossenschaftsmitglieder kaufen ihre Wohnung nicht, sind aber durch ihr Anteilscheinkapital Miteigentümer an der Genossenschaft. Sie haben dadurch eine hohe Wohnsicherheit und ein Mitspracherecht in der Genossenschaft. Der sogenannte «Dritte Weg im Wohnungsbau» vereinigt die Vorteile von selbstbewohntem Eigentums mit denen von Mietverhältnissen. Viel seltener als die Mitgliedergenossenschaften sind zwei weitere Formen: Unternehmensgenossenschaften kennen keine Bewohnenden als Mitglieder, verpflichten sich aber auch dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Eigentümer-Wohnbaugenossenschaften erstellen Wohnungen, die sie an ihre Mitglieder verkaufen.</p>
Stabilität	<p>Weitreichende Entscheidungen werden in Genossenschaften vom obersten Organ, der Generalversammlung, getroffen. In Mitgliedergenossenschaften sind die Bewohnenden der Siedlungen damit direkt an den Entscheiden beteiligt. Das kann zwar die Entwicklungsprozesse verlangsamen, garantiert aber im Gegenzug breit abgestützte Entscheidungen und sorgt für eine hohe Stabilität.</p>

¹ Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO); Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger; Wohnen Schweiz 2013.

Anzahl	Die Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz ist in zwei Dachverbänden mit ungefähr 1 200 Mitgliedern (Wohnbaugenossenschaften Schweiz) bzw. knapp 400 Mitgliedern (Wohnen Schweiz) organisiert (Doppelmitgliedschaften sind möglich). Eine Auswertung von Handelsregisterdaten ergab 2017 etwa 2000 Wohnbaugenossenschaften, die Wohnungen vermieten. ²
Statistik	Wo nichts anderes erwähnt ist, beziehen sich die Aussagen in dieser Marktübersicht auf den gemeinnützigen Wohnungsbau insgesamt. Die ausgewiesenen Zahlen umfassen aber keine Wohnungen, die sich im Besitz von Gemeinden befinden (kommunaler Wohnungsbau). Enthalten sind hingegen die Wohnungen von gemeinnützigen Stiftungen der Kommunen, sofern sie in einem der Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger organisiert sind. ³

Finanzierung im gemeinnützigen Wohnungsbau

Eigenkapital	Wohnbaugenossenschaften finanzieren ihre Bauten auf dem freien Markt und über spezielle Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wohnbaugenossenschaften verfügen im Allgemeinen über wenig Eigenkapital. Dieses setzt sich aus den Anteilscheinen der Genossenschafter (natürliche und juristische Personen) zusammen und beträgt im Regelfall rund 10 %. Auf dem freien Markt können gemeinnützige Bauträger ungefähr 80 % der Anlagekosten finanzieren. Um die verbleibende Lücke von etwa 10 % zu schliessen, stehen ihnen einige exklusive Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung: Die Stiftung Solidaritätsfonds (mit Solidaritätsbeiträgen der Wohnbaugenossenschaften) und der Fonds de Roulement (mit Bundesgeldern), welche beide durch den Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz geführt werden.
Fremdkapital	Ergänzend zu Finanzierungen auf dem freien Markt durch Banken, Versicherungen, Pensionskassen und Private bietet die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) sehr günstige Finanzierungen ausschliesslich für gemeinnützige Bauträger an. Ebenfalls exklusiv für gemeinnützige Bauträger verbürgt die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (hbg) nachrangige Finanzierungen und schafft dadurch für die Kreditgeber mehr Sicherheiten.

Kostenmiete

Prinzip	Bei der Kostenmiete dürfen die Mieteinnahmen nur die anfallenden Kosten und Rückstellungen decken. Das Prinzip der Kostenmiete ist ein begriffsnotwendiges Element des gemeinnützigen Wohnungsbaus und in den Statuten der allermeisten Wohnbauträger verankert. Es ist zudem eine Fördervoraussetzung für Vergünstigungen der öffentlichen Hand. Die Kostenmiete ist nicht in einem Gesetz oder einer Verordnung definiert. Entsprechend wird sie von Kanton zu Kanton unterschiedlich berechnet. Sie folgt dem Prinzip, dass die Mieteinnahmen nur die anfallenden Kosten (Kapitalkosten, Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten) inkl. Rückstellungen decken. ⁴ Die zulässige Eigenkapitalrendite ist begrenzt. ⁵
---------	---

² Vgl. Schmid, Peter 2018.

³ Telefonische Auskunft von Lukas Walter, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) am 20.5.2021.

⁴ Vgl. Blumer, Daniel; Marbach, Claude; Zahnd Thomas 2018.

⁵ Vgl. Thalmann, Philippe 2019.

Zürcher Modell Häufig wird das Kalkulationsmodell der Stadt Zürich herangezogen. Es erlaubt eine Verzinsung des Eigenkapitals auf Grundlage des Referenzzinssatzes.⁶ Nach dem Zürcher Modell dürfen die Mieteinnahmen nur die Kapitalkosten (Verzinsung des für Erwerb und Erstellung eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals zuzüglich allfällige Baurechtszinsen⁷) sowie die Betriebskosten (Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung sowie Rückstellungen für künftige Erneuerungen) decken. Mietzinsanpassungen erfolgen entsprechend den Anpassungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Eine Anpassung an die sogenannten orts- oder quartierüblichen Mietzinsen ist ausgeschlossen. Gemeinnützige Bauträger, die Baurechte der Stadt Zürich halten oder von Förderinstrumenten der Stadt Zürich profitieren (Beteiligungen oder Darlehen), sind verpflichtet, das Kostenmietmodell der Stadt Zürich anzuwenden.

Bei kleineren Genossenschaften wird die Kostenmiete häufig anhand der effektiven Aufwendungen festgelegt. Dieses Modell hat den Nachteil, dass oft ungenügende Rückstellungen für umfassende Sanierungen und Wertberichtigungen getätigt werden.

Bilanzierung und Sicherheit

Bilanzierung **Wohnbaugenossenschaften bilanzieren die ursprünglichen Land- und Erstellungskosten und passen sie nicht an die Preisentwicklung an.** Grundlage für die Berechnung der Kostenmiete sind die ursprünglichen Anlagekosten, also Land- und Erstellungskosten, welche weder der Teuerung noch der Landpreisentwicklung angepasst werden. Lediglich wertvermehrende Massnahmen bei umfassenden Sanierungen dürfen angerechnet werden.

Genossenschaften bilanzieren grundsätzlich zum Niederstwertprinzip und halten die ursprünglichen Land- und Erstellungskosten für alle Zeiten unverändert in ihren Büchern, obwohl die Landwerte heute um ein Vielfaches höher liegen. Hat zum Beispiel eine Genossenschaft in den 1940er Jahren in Zürich Land zu einem Preis von CHF 50.- pro m² gekauft und der Quadratmeterpreis (inkl. Gebäude) liegt heute bei CHF 9 050.-⁸, verfügt die Genossenschaft über enorme stille Reserven.

Abschreibung Genossenschaften schreiben ihre Liegenschaften in der Regel über einen Lebenszyklus von 100 Jahren vollständig ab. Damit stellen sie sicher, dass sie mit einem Ersatzneubau – ausgehend von den ursprünglichen Landkosten – wieder günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Ein Nebeneffekt dieser Praxis ist, dass bei gleichbleibender Kostenmiete die Überschüsse im Laufe der Zeit zunehmen. Diese müssen zweckgebunden verwendet werden, zum Beispiel für die Vergünstigung von Sanierungen oder für den Erwerb von zusätzlichen Liegenschaften.

Genossenschaften mit einem älteren Liegenschaftsbestand im Alleineigentum verfügen also im Allgemeinen über eine gesunde finanzielle Substanz.

⁶ Vgl. Thalman, Philippe 2019.

⁷ Ein Baurecht bedeutet, dass ein Grundeigentümer einem Baurechtsnehmer zeitlich befristet das Recht gibt, auf seinem Boden zu bauen. Der Baurechtsgeber bleibt Eigentümer des Bodens und erhält einen Baurechtszins. Nach Ablauf des Vertrags geht das Gebäude in das Eigentum des Baurechtsgebers über. Er muss dafür eine angemessene Entschädigung (sogenannte Heimfallentschädigung) bezahlen.

⁸ Medianpreis 2020 pro m² bebautes Bauland für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Zürich (ohne Stockwerkeigentum). Der Grundstückspreis schliesst das auf dem Land stehende Gebäude mit ein. Vgl. Statistik Stadt Zürich 2017: 169.

Sicherheit	Über gemeinnützige Wohnbauträger, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder Konkurs anmelden müssen, sind keine gesamtschweizerischen Daten zugänglich. Die verfügbaren Quellen bestätigen eine hohe Sicherheit. So hat die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes 2003 keine Ausfälle bei ihren Finanzierungen zu verzeichnen. ⁹ Auch die Stadt Zürich hält fest, dass es seit Inkrafttreten des wohnpolitischen Grundsatzartikels 2011 zu keiner Auflösung einer Genossenschaft gekommen ist. ¹⁰
Verkaufsverbot	Die Statuten von Genossenschaften lassen einen Verkauf von Liegenschaften grundsätzlich nicht zu (Spekulationsentzug). Ausnahmen bestehen aus wichtigen Gründen (z.B. in finanziellen Notlagen), der Erlös muss zweckgebunden verwendet werden. Die Musterstatuten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sehen für den Verkauf von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen eine Zweidrittelmehrheit der Generalversammlung vor, bei staatlich geförderten Wohnungen muss sich der Käufer zudem zur Einhaltung der Vorschriften aus der Wohnbauförderung verpflichten. ¹¹ Die Musterstatuten von Wohnen Schweiz erlauben den Verkauf von Grundstücken, gewähren den Genossenschäftern aber ein Vorkaufsrecht und halten ein Spekulationsverbot mit entsprechenden Auflagen fest. ¹²
Vorkaufsrechte	Bei Bauten, die mit öffentlichen Geldern gefördert wurden, können weitere Auflagen bestehen, die im Grundbuch eingetragen werden. So verlangt der Kanton Zürich bei der Veräusserung von Liegenschaften ein Vorkaufsrecht der Gemeinde zu den Selbstkosten. ¹³ Auch die Stadt Zürich hat entsprechende Richtlinien verankert. ¹⁴
	Ist ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand im Grundbuch eingetragen, kann ein Gebäude nur eingeschränkt als Sicherheit für Kapitalgeber angerechnet werden. Dadurch steigt das Risiko für Geldgeber grundsätzlich. Da das Vorkaufsrecht jedoch zugunsten der öffentlichen Hand besteht, relativiert sich das Risiko. Die öffentliche Hand ist in der Schweiz finanzkräftig. Das gilt insbesondere für Stadt und Kanton Zürich, die sich durch eine hohe Solvenz und eine ausgezeichnete Bonität auszeichnen. Es ist davon auszugehen, dass die öffentliche Hand im Notfall von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und die Wohnbauträger unterstützen würde. Vor allen in den Städten hat sie ein grosses Interesse daran, bestehende Siedlungen mit tiefem Mietzinsniveau zu erhalten.

⁹ Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrat 2020.

¹⁰ Vgl. Stadt Zürich, Stadtrat 2020.

¹¹ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2020a.

¹² Vgl. Wohnen Schweiz 2019.

¹³ Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004. Kanton Zürich. 841.

¹⁴ Beschluss des Grossen Stadtrates vom 9. Juli 1924 abgeändert durch Beschlüsse des Grossen Stadtrates vom 15. Dezember 1926 und des Gemeinderates vom 2. Februar 1966 und 11. Juli 2012. Stadt Zürich. 841.110.

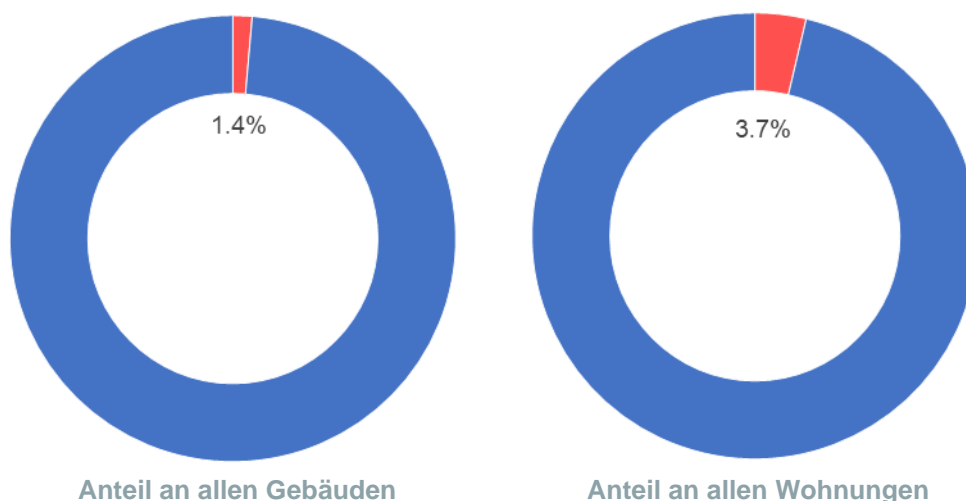
2. Marktübersicht zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz

Gebäude- und Wohnungsbestand gemeinnütziger Bauträger¹⁵

Gesamtbestand

Gesamtschweizerisch betrachtet ist der gemeinnützige Wohnungsbau ein Randphänomen. Von den 1.67 Mio. Wohngebäuden in der Schweiz, befinden sich etwa 23 000 im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern. Das entspricht schweizweit einem Anteil von 1.4 %. Vom gesamten Schweizer Wohnungsbestand von 4.53 Mio. Wohnungen sind rund 168 000 dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzurechnen. Das entspricht einem Anteil von 3.7 %. Etwa 145 000 Wohnungen sind im Besitz von Wohnbaugenossenschaften¹⁶. Gesamtschweizerisch hat der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger in den letzten Jahren abgenommen. Grund dafür ist vor allen das starke Wachstum des konventionellen Wohnungsbaus.¹⁷

Grafik 1: Gebäude- und Wohnungsbestand der gemeinnützigen Bauträger



Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018). Eigene Darstellung.

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen ist also mehr als doppelt so hoch wie der Anteil gemeinnütziger Gebäude an allen Gebäuden. Genossenschaftsbauten sind mit 7.13 Wohnungen pro Gebäude grösser als der Durchschnitt aller Wohngebäude mit 2.72 Wohnungen. Mit Ausnahme der (Reihen)Einfamilienhäuser haben gemeinnützige Wohngebäude in der Regel eine mittlere Zahl von Wohnungen, grosse Gebäude (20 und mehr Wohnungen), bilden gesamtschweizerisch die Ausnahme.

¹⁵ Die Angaben zu den gemeinnützigen Wohnungen stammen aus der Gebäude und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamts für Statistik (BFS), Stand per Ende 2018. Das Gebäude- und Wohnungsregister wird abgeglichen mit einer Liste aller Gebäudeadressen des gemeinnützigen Sektors, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstellt. Die Liste umfasst schätzungsweise 90 % aller gemeinnützigen Wohnungen. Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2021.

¹⁶ Schätzung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2020b.

¹⁷ Vgl. Wüest Partner 2018.

Tabelle 1: Gemeinnützige Wohngebäude nach Anzahl Wohnungen im Gebäude

	Gebäude mit ... Wohnungen				
	1	2	3	4	5–6
Anzahl	6 067	550	543	1 274	5 200
%	26.2 %	2.4 %	2.3 %	5.5 %	22.5 %

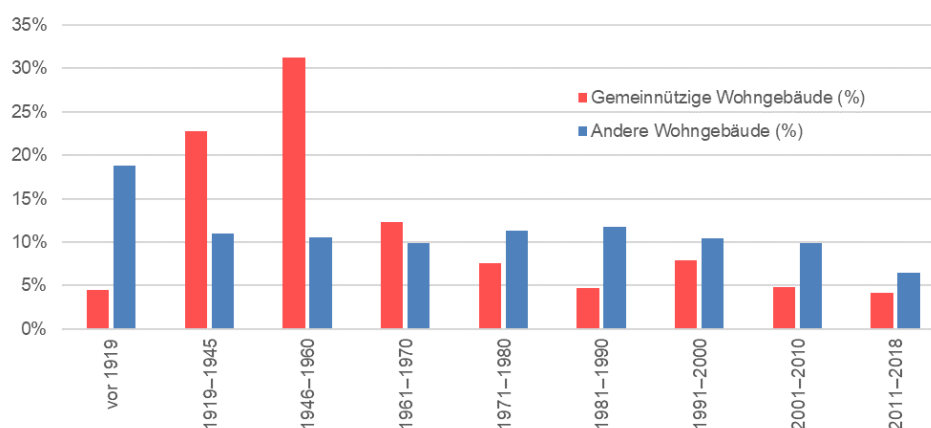
	7–9	10–14	15–19	20+
Anzahl	4 776	2 787	894	1 067
%	20.6 %	12.0 %	3.9 %	4.6 %

Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018)

Baupерioden

Über die Hälfte der gemeinnützigen Wohngebäude wurden zwischen 1919 und 1960 gebaut. Während sich die Wohnbauten der anderen Eigentümer relativ gleichmässig über die Bauperioden verteilen, gab es im gemeinnützigen Wohnungsbau einen klaren Schwerpunkt in der Zwischen- und Nachkriegszeit.

Grafik 2: Gebäudebestand nach Bauperiode im Vergleich



Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018). Eigene Darstellung.

Tabelle 2: Gemeinnützige Wohngebäude nach Bauperiode

	vor 1919	1919–1945	1946–1960	1961–1970	1971–1980
Anzahl	1 032	5 283	7 224	2 857	1 749
%	4.5 %	22.8 %	31.2 %	12.3 %	7.6 %

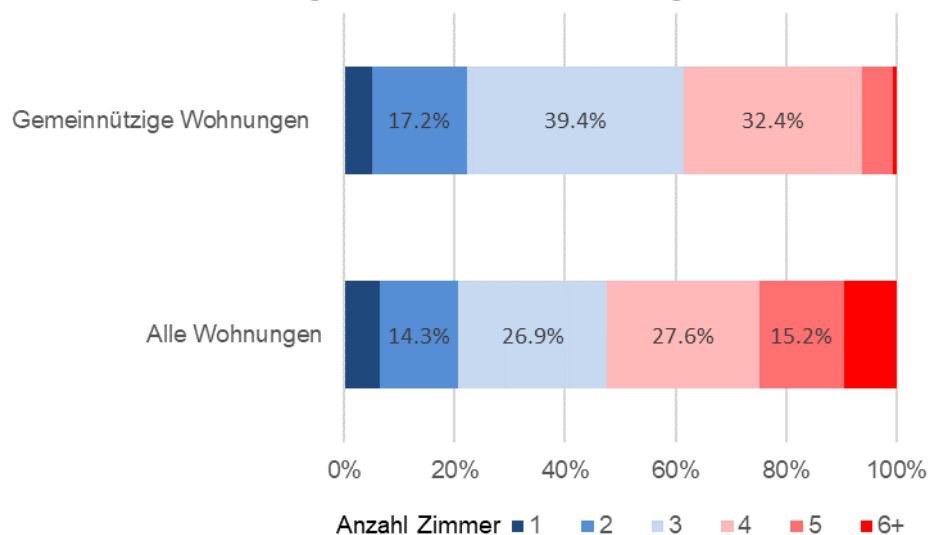
	1981–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2018
Anzahl	1 097	1 840	1 111	(965)
%	4.7 %	7.9 %	4.8 %	(4.2 %)

Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018)

Wohnungsgrössen

Über 70 % der gemeinnützigen Wohnungen haben drei oder vier Zimmer. Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand in der Schweiz sind im gemeinnützigen Wohnungsbau Einzimmerwohnungen und vor allem Wohnungsgrössen ab fünf Zimmern untervertreten. Beim Vergleich ist zu beachten, dass die Daten zu allen Wohnungen viele Einfamilienhäuser enthalten

Grafik 3: Anteil Wohnungen nach Zimmerzahl im Vergleich

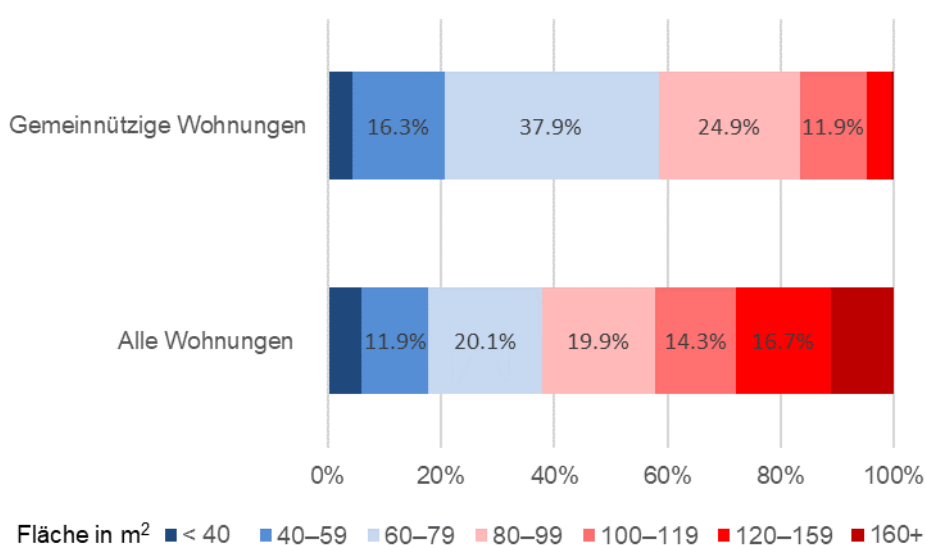


Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018). Eigene Darstellung.

Wohnungsflächen

Gut 60 % der gemeinnützigen Wohnungen sind zwischen 60 und 99 m² gross. Wohnungen mit grosser Wohnfläche sind bei den gemeinnützigen Bau-trägern klar untervertreten. Auch wenn man die Einfamilienhäuser aus der Betrachtung ausschliesst, sind gemeinnützige Wohnungen durchschnittlich 8 m² kleiner als konventionelle Mietwohnungen.¹⁸

Grafik 4: Anteil Wohnungen nach Fläche in m² im Vergleich



Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018). Eigene Darstellung.

¹⁸ Vgl. sotomo 2017.

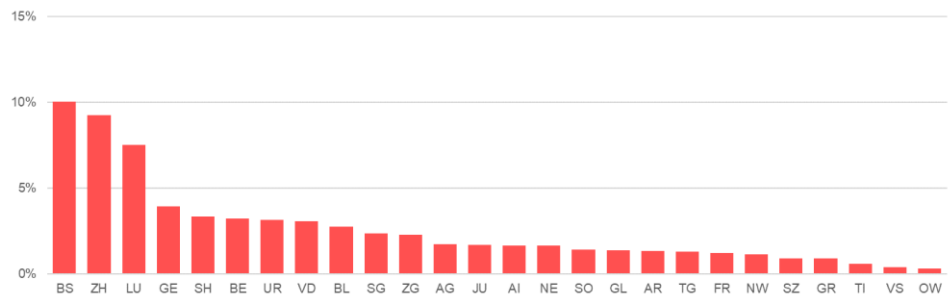
Nutzung **Gewerbenutzungen spielen im gemeinnützigen Wohnungsbau eine untergeordnete Rolle.** 92.4 % der Gebäude von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind reine Wohngebäude. Bei den restlichen handelt es sich grösstenteils um Wohngebäude mit Nebennutzung. Flächenmässig spielen Gewerbenutzungen eine noch kleinere Rolle. So weisen die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Zürich 2.9 % Gewerbeflächen am Total ihrer Flächen aus.¹⁹

Wert der Gebäude **Gemeinnützige Bauträger besitzen in der Schweiz Gebäude im Wert von über CHF 50 Mia.** Der Gebäudeversicherungswert aller Wohnbauten in der Schweiz beträgt CHF 1 770.8 Mia.²⁰ Entsprechend ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauten bei etwa CHF 65.5 Mia. Eine alternative Berechnungsweise, ausgehend vom durchschnittlichen Gebäudeversicherungswert von CHF 313 500 pro Wohnung²¹, ergibt hochgerechnet für alle gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz einen Gebäudeversicherungswert von CHF 52.5 Mia.

Geografische Verteilung

Nach Kanton **Der gemeinnützige Wohnungsbau ist primär ein städtisches Phänomen.** Entsprechend gibt es in städtisch geprägten Kantonen mehr gemeinnützige Wohnungen als in ländlich geprägten. Ausnahmen bilden Kantone, die historisch stark durch die Industrie geprägt waren (z.B. Schaffhausen), Wohnort vieler Eisenbahner oder Armeeangehöriger waren (z.B. Uri) oder eine starke genossenschaftliche Tradition aufweisen (z.B. Luzern).²²

Grafik 5: Anteil gemeinnützige Wohnungen nach Kanton



Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018). Eigene Darstellung.

¹⁹ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020.

²⁰ Vgl. rütti soceco; pom+ 2020.

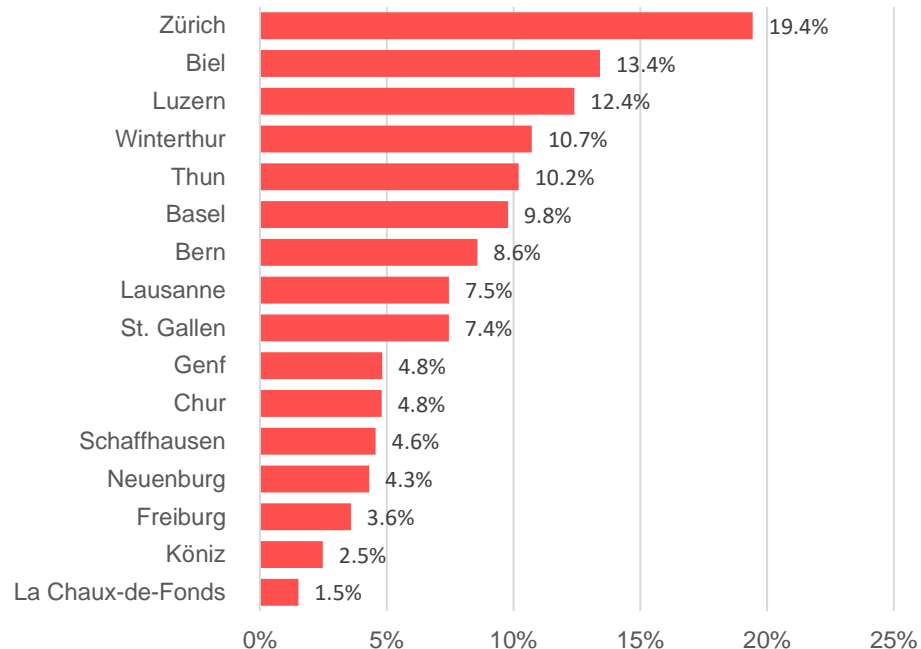
²¹ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020.

²² Vgl. sotomo 2017.

Nach Stadt

In der Stadt Zürich ist der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am höchsten. Mit einigem Abstand folgen Biel und Luzern. Ein Vergleich mit der Auswertung nach Kantonen zeigt, dass die aufgeführten Städte durchwegs mehr gemeinnützige Wohnungen aufweisen als ihr Standortkanton.

Grafik 6: Anteil gemeinnützige Wohnungen in 16 Städten²³



Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen (GWS 2018). Eigene Darstellung.

Mietpreise in Genossenschaftswohnungen²⁴

Nettomieten

Die Nettomieten sind in Genossenschaftswohnungen etwa 15 % tiefer als in Mietwohnungen anderer Anbieter. Ein Teil des Unterschieds erklärt sich gemäss weiterführenden Analysen²⁵ dadurch, dass genossenschaftliche Wohnungen im Durchschnitt kleiner sind als Mietwohnungen. Vergleicht man die Nettomieten pro m² Wohnfläche, beträgt der Preisunterschied 11 %. Der Hauptgrund für die tieferen Mieten bei Genossenschaften ist die Anwendung des Kostenmietmodells d.h. der Verzicht auf eine Rendite. Daneben auch spielen das Alter der Genossenschaft, der Zeitpunkt von Landerwerb und Erstellung der Liegenschaft sowie die Geldentwertung eine Rolle, da die Genossenschaften die Land- und Erstellungskosten nicht der Preisentwicklung anpassen.²⁶

²³ Die Stadt Zürich verzeichnet in ihrem Monitoring 25.9 % gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn per Ende 2019. Die Differenz erklärt sich durch die zusätzliche Berücksichtigung der 6.4 % städtischen Wohnungen. Vgl. Stadt Zürich, Stadtrat 2020.

²⁴ Vgl. Bundesamt für Statistik 2021. Die Angaben zu den Mieten und zu den Bewohnenden stammen aus der Strukturhebung 2019 des BFS. Die Daten werden bei einer Stichprobe der Schweizer Wohnbevölkerung erhoben und sind mit einer statistischen Unsicherheit behaftet (siehe Vertrauensintervall). Die Kategorie «Genossenschaftswohnungen» enthält nur Wohnungen, bei denen die Bewohner/innen angaben, dass sie Genossenschafter sind. Andere Formen gemeinnützigen Wohnens sind unter Mietwohnungen erfasst. Nach Auskunft des BFS geben ein Viertel bis ein Drittel der Befragten irrtümlicherweise an, sie seien Mieter/in, obwohl sie Genossenschafter/in sind.

²⁵ Vgl. sotomo 2017.

²⁶ Vgl. auch Seite 3.

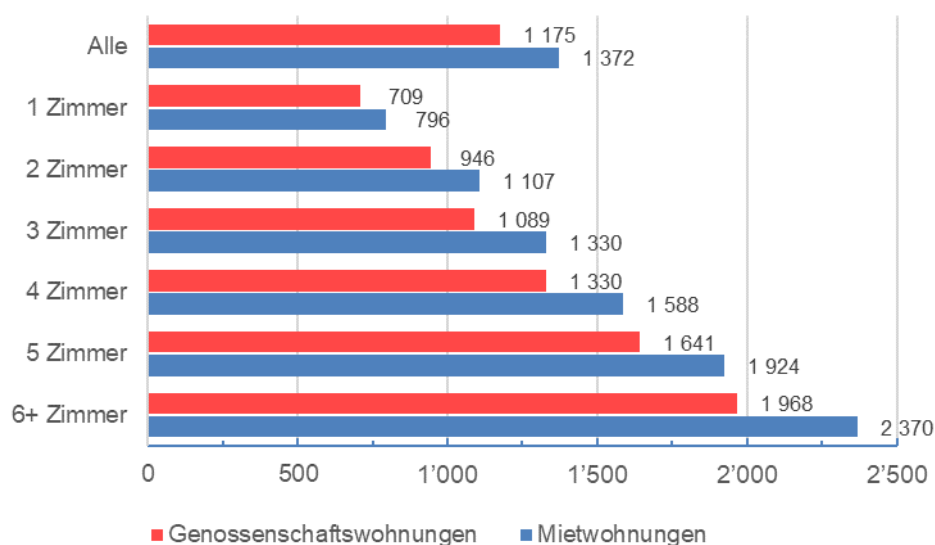
Die Preisunterschiede variieren stark nach der Lage: An Lagen mit sehr hohem Preisniveau (v.a. in Städten) sind gemeinnützige Wohnungen mehr als 25 % günstiger als Mietwohnungen auf dem freien Markt. An Lagen mit sehr tiefem Preisniveau gibt es hingegen keinen Unterschied.²⁷

Tabelle 3: Nettomieten von Genossenschafts- und Mietwohnungen nach Zimmerzahl

	Genossenschafts- wohnungen		Mietwohnungen		Differenz in %
	Durch- schnittlicher Mietpreis	Vertrauens- intervall : ± (in CHF)	Durch- schnittlicher Mietpreis	Vertrauens- intervall : ± (in CHF)	
1 Zimmer	709	47	796	8	-17.0 %
2 Zimmer	946	21	1 107	6	-14.7 %
3 Zimmer	1 089	16	1 330	4	-16.2 %
4 Zimmer	1 330	18	1 588	6	-18.1 %
5 Zimmer	1 641	42	1 924	13	-14.5 %
6+ Zimmer	1 968	182	2 370	42	-10.9 %
Alle	1 175	11	1 372	3	-14.4 %

Quelle: Bundesamt für Statistik (Strukturerhebung/GSW 2019).

Grafik 7: Nettomieten in CHF (ohne Heiz- und Nebenkosten) nach Zimmerzahl im Vergleich

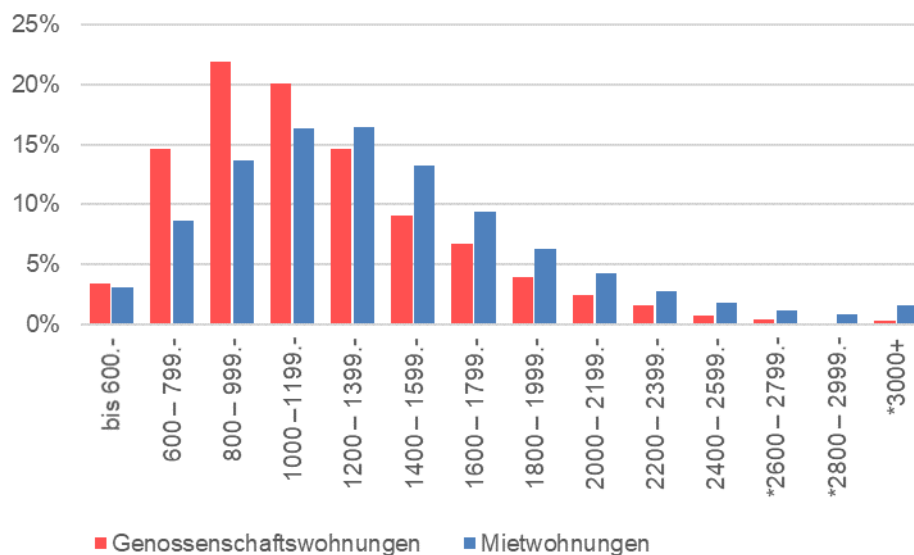


Quelle: Bundesamt für Statistik (Strukturerhebung/GSW 2019). Eigene Darstellung.

²⁷ Vgl. sotomo 2017.

Genossenschaften bieten vorwiegend Wohnungen im tiefen bis mittleren Preissegment an. Die Auswertung nach Preiskategorie zeigt, dass die meisten Genossenschaftswohnungen zwischen CHF 800 und 1 200 monatlich kosten, Nettomieten über CHF 2 000 sind selten.

Grafik 8: Anteil der Wohnungen in den verschiedenen Preiskategorien (Nettomieten in CHF) im Vergleich



* Die Werte für Genossenschaftswohnungen in diesen Kategorien beruhen auf weniger als 50 Beobachtungen und sind mit grösster Vorsicht zu interpretieren.

Quelle: Bundesamt für Statistik (Strukturerhebung/GSW 2019). Eigene Darstellung.

Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen

Gemäss der Strukturerhebung des BFS²⁸ leben 112 000 Haushalte in der Schweiz in Genossenschaftswohnungen. Das entspricht etwa 3.4 % aller Privathaushalte in der Schweiz. Unter Berücksichtigung der Haushaltgrösse kommt man auf mindestens 240 000 Bewohnende in Genossenschaften. Diese Schätzung sind angesichts der ca. 145 000 Genossenschaftswohnungen in der Schweiz eindeutig zu tief. Genauere Zahlen sind jedoch nicht verfügbar.

Für die Darstellung der soziodemografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft von gemeinnützigen Wohnungen greifen wir auf Analysen von sotomo²⁹ zurück. Die Autoren haben die Bewohnerschaft von Genossenschaften, Miet- und Eigentumswohnungen nach soziodemografischen Merkmalen untersucht.

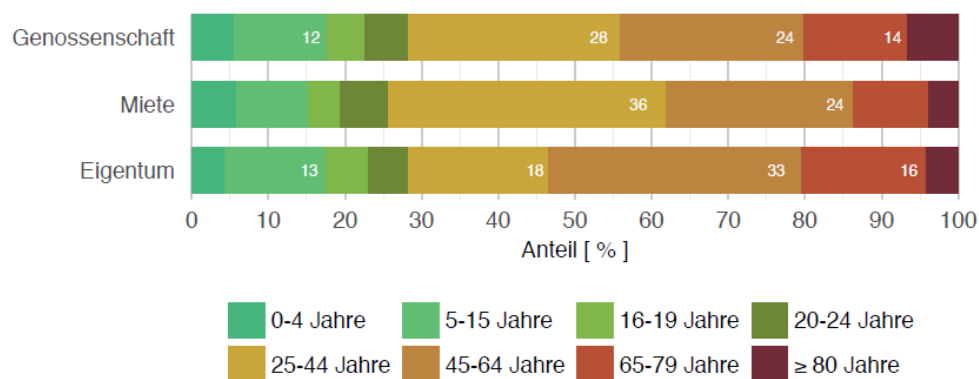
²⁸ Zur Datenquelle vgl. Fussnote 22.

²⁹ Vgl. sotomo 2017. Die Auswertungen von sotomo beruhen auf einer Analyse von Individualdatensätzen aus der gepoolten Strukturerhebung 2010–2014 und der Gebäude- und Wohnungsstatistik des BFS.

Alter

In Genossenschaftswohnungen leben mehr Kinder und mehr ältere Personen als in Mietwohnungen. In Bezug auf den Anteil an jungen und alten Menschen sind sich Eigentums- und Genossenschaftswohnungen sehr ähnlich. Über 80-jährige Personen sind jedoch in den Genossenschaften klar häufiger als in den anderen Wohnformen. Die mittleren Altersgruppen sind in den Mietwohnungen häufiger vertreten, in Genossenschafts- und Eigentumswohnungen seltener.

Grafik 9: Zusammensetzung der Bewohnerschaft nach Alter

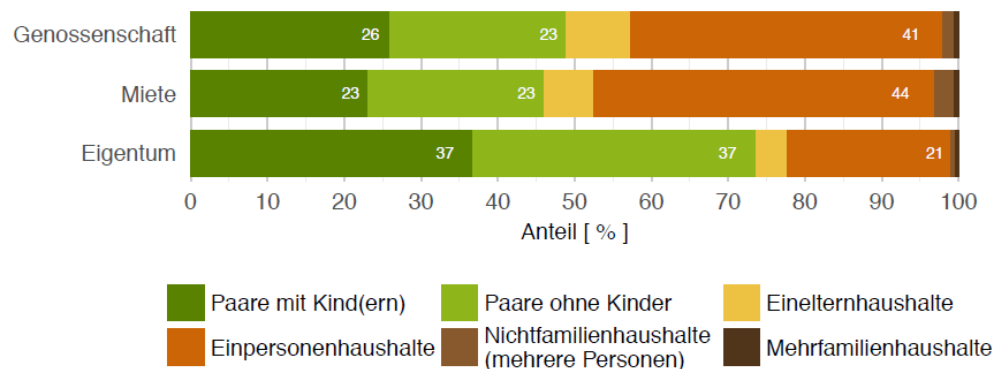


Quelle: sotomo 2017

Haushaltform

Haushalte von alleinerziehenden Elternteilen sind in Genossenschaften häufiger als in anderen Wohnformen. Miet- und Genossenschaftswohnungen unterscheiden sich in der Bewohnerschaft nicht stark. Verglichen mit Mietwohnungen leben in Genossenschaften mehr Haushalte mit Kindern, auffallend ist insbesondere der höhere Anteil an Alleinerziehenden. Die Anteile von Einpersonenhaushalten sind ähnlich gross. Weiterführende Auswertungen zeigen jedoch, dass in Mietwohnungen vor allem jüngere Alleinlebende wohnen. In genossenschaftlichen Wohnungen kommen die Einpersonenhaushalte hingegen aus allen Altersstufen und umfassen auch viele ältere Personen.³⁰ Klar anders zusammengesetzt ist die Bewohnerschaft von Eigentumswohnungen: Sie beherbergen die höchsten Anteile von Paaren mit Kind(ern) und Paaren ohne Kinder.

Grafik 10: Bewohnerschaft nach Haushaltform

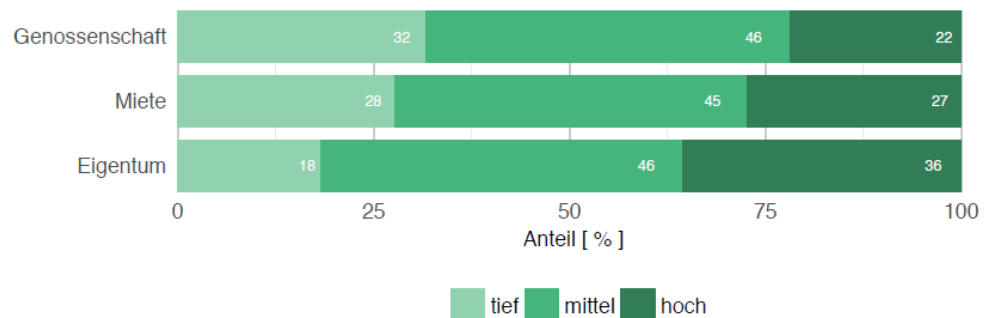


Quelle: sotomo 2017

³⁰ Vgl. sotomo 2017.

Personen in statustiefen Berufen sind in Genossenschaftswohnungen übervertreten. Gesamtschweizerisch sind keine Angaben verfügbar zu den finanziellen Verhältnissen der Bewohnenden von gemeinnützigen Wohnungen. Mit den Daten aus der Strukturerhebung besteht jedoch die Möglichkeit, das Einkommen von Haushalten über den Berufsstatus anzunähern. Dazu wurde der ausgeübte Beruf der Befragten nach einer internationalen Berufsprestige-Skala eingeordnet und mit Angaben zur Branche, zur Firmengrösse und zur Stellung im Beruf der befragten Personen ergänzt.³¹ Der so berechnete Berufsstatus wurde in drei Kategorien eingeteilt (tief, mittel, hoch). Er bildet eine Annäherung an das Einkommensniveau, Personen mit tiefem Berufsstatus erzielen auch ein tiefes Einkommen. Die Auswertungen zeigen, dass in Genossenschaften Personen übervertreten sind, die in statustiefen Berufen arbeiten. Personen aus statushohen Berufen sind hingegen untervertreten. Es leben also in Genossenschaften überdurchschnittlich viele Personen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Grafik 11: Bewohnerschaft nach Berufsstatus



Quelle: sotomo 2017

³¹ Für detaillierte Angaben zur Bildung des Berufsstatus-Index vgl. sotomo 2017: 56.

3. Entwicklungsperspektiven in der Stadt Zürich

Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Zürich

Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in Zürich ist hoch und wird in den nächsten Jahren hoch bleiben. Die Bevölkerung der Stadt Zürich nimmt seit den 1990er Jahren wieder zu und die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch. Die Leerwohnungsquote liegt in der Stadt Zürich aktuell bei 0.15 %. Bis 2040 rechnet die Stadt Zürich mit einer Bevölkerung von 516 000 Personen (mittleres Szenario). Gegenüber 2020 entspricht das einem Zuwachs von 81 000 Personen bzw. 18 %.³²

Beim Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen liegt Zürich im Vergleich zu 20 Schweizer Städten auf dem dritten Rang (nach Genf und Lausanne). Dies trotz dem bereits hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen.³³ Prognosen gehen davon aus, dass sich die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in der Stadt Zürich und im Umland bis 2035 weiterhin stark überdurchschnittlich entwickelt.³⁴ In den Preissegmenten, in denen die gemeinnützigen Bauträger hauptsächlich aktiv sind, ist also weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen zu rechnen.

In der Stadt Zürich kostet eine Genossenschaftswohnung pro m² Wohnfläche knapp 30 % weniger als eine andere Mietwohnung.³⁵ Mit dieser Preisdifferenz können Genossenschaften, ihre Wohnungen auch dann noch problemlos vermieten, wenn sie die Kostenmieten aufgrund steigender Hypothekarzinsen anpassen müssten.

Immobilienmarkt

Das begrenzte Angebot an Bauland schränkt die Wachstumsmöglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Im Stadtzürcher Immobilienmarkt trifft eine hohe Nachfrage auf ein kleines Angebot. Unbebautes Bauland ist auf Stadtgebiet kaum noch vorhanden. Neue Gebäude werden in der Regel auf bereits bebautem Land erstellt. Die Preise dafür sind hoch. 2020 betrug der Medianpreis für bereits bebautes Bauland für Mehrfamilienhäuser CHF 9050.- pro m² (inkl. Gebäude). Er hat sich seit 2010 mehr als verdoppelt. Bereinigt um den Versicherungswert der Gebäude auf dem Land, hat sich der Bodenpreis sogar seit 2015 verdoppelt.³⁶ Preisgünstiger Wohnungsbau ist mit diesen Landpreisen kaum mehr möglich. Genossenschaften können meist nur noch wachsen, indem sie Ersatzneubauten mit mehr Wohnungen auf eigenem Land erstellen, bestehende Siedlungen arrondieren oder Neubauprojekte realisieren auf Land, das ihnen die Stadt Zürich im Baurecht zur Verfügung stellt.

Städtische Politik

Die Stadt Zürich strebt einen Drittel gemeinnützige Wohnungen an. 2011 hat die Stadt Zürich einen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung verankert. Er wurde in einer Volksabstimmung von 76 % der Stimmberechtigten gutgeheissen. Der Grundsatzartikel besagt, dass sich die Stadt aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen einsetzt. Insbesondere sorgt sie dafür, dass sich

³² Vgl. Stadt Zürich, Präsidialdepartement 2021.

³³ Vgl. Wüest Partner 2018.

³⁴ Vgl. Fahrländer Partner 2021.

³⁵ Eigene Berechnungen aufgrund von Daten aus den Strukturhebungen 2017–2019 des BFS.

³⁶ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2021.

der Anteil an preisgünstigen Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern stetig erhöht. Angestrebt wird ein Drittel aller Mietwohnungen bis im Jahr 2050 (Drittelsziel).³⁷ Seit 2011 ist die absolute Zahl der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn (inkl. Wohnungen im Besitz der Stadt Zürich) um ca. 4 700 Wohnungen gewachsen. Ihr relativer Anteil blieb aber konstant, da in dieser Zeitperiode auch der Gesamtbestand an Wohnungen stark zunahm.

Förderinstrumente

Die Stadt Zürich fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau mit verschiedenen Instrumenten. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat in der Stadt Zürich eine lange Tradition. Mit der Abgabe von günstigem Land, zinslosen Darlehen und Kapitalbeteiligungen hat die Stadt in den letzten hundert Jahren den Bau von zahlreichen Genossenschaftswohnungen ermöglicht.

Diese Anstrengungen führt die Stadt Zürich im «Programm Wohnen»³⁸ mit Massnahmen zur Erreichung des Drittelsziels weiter. Für den gemeinnützigen Wohnungsbaus sind folgende Massnahmen wichtig:

- *Abgabe von Baurechten:* Die Stadt sieht vor, weiterhin Bauland und Häuser zu kaufen und sie günstig an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abzugeben. Per Ende 2020 bestanden 112 Baurechte auf denen rund 5400 Wohnungen stehen (inkl. Wohnungen in Bau). Baurechte sind für Genossenschaften eine Möglichkeit, im angespannten Markt zu Bauland zu kommen, sind aber mit zahlreichen Auflagen seitens der Stadt verbunden.³⁹
- *Planungsrecht:* Wenn die Stadt bei Nutzungsplanungen einen planungsbedingten Vorteil schafft, fordert sie im Gegenzug einen Anteil an preisgünstigen und teilweise auch subventionierten Wohnungen. Diese Wohnungen werden von gemeinnützigen Bauträgern, anderen Investoren oder von der Stadt Zürich selbst gebaut.
- *Beteiligung am Genossenschaftskapital und günstige Hypotheken:* Die Stadt Zürich kann Anteilscheine von Zürcher Genossenschaften übernehmen. Insbesondere neu gegründete Genossenschaften benötigen dadurch weniger Eigenmittel. Ausserdem unterstützt die Stadt Zürich Wohnbaugenossenschaften mit Bürgschaften für Finanzierungen. Davon unabhängig vergibt die Pensionskasse der Stadt Zürich Restfinanzierungsdarlehen an gemeinnützige Bauträger.
- *Subventionierte Wohnungen:* Kanton und Stadt Zürich fördern den Bau subventionierter Wohnungen durch zinslose Darlehen und vergünstigen die Mieten von subventionierten Wohnungen gezielt. Subventionierte Wohnungen machen nur gut 3 % des Wohnungsbestandes von Zürcher Genossenschaften aus. Die Mietenden müssen spezielle Einkommens- und Vermögenslimiten erfüllen.⁴⁰

Neben Stadt und Kanton ist auch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) seit ihrer Gründung in der Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv. Laut Leistungsauftrag fördert die Bank den preisgünstigen Wohnungsbau.⁴¹ Die ZKB bietet eine spezialisierte Finanzierungsberatung für gemeinnützige Wohnbauträger an. Aktuell finanziert sie rund 30'000 gemeinnützige Wohneinheiten im Kanton

³⁷ Gemeindeordnung der Stadt Zürich. Gemeindebeschluss vom 26. April 1970 mit Änderungen bis 24. November 2013. 101.100. Artikel 2^{quater}.

³⁸ Vgl. Stadt Zürich, Stadt Zürich, Stadtrat von Zürich 2017.

³⁹ Vgl. Stadt Zürich, Finanzdepartement 2021a.

⁴⁰ Vgl. Kanton Zürich 2021 und Stadt Zürich, Finanzdepartement 2021b.

⁴¹ Kantonalbankgesetz vom 28. September 1997, Kanton Zürich, 951.1.

Zürich über Hypotheken mit, zudem hält sie etliche Anteilsscheine an Genossenschaften.⁴²

Innere Verdichtung **Viele Genossenschaftssiedlungen weisen ein hohes Verdichtungspotential auf.** Um Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu schaffen, setzt die Stadt Zürich auf bauliche Verdichtung nach innen im Bestand. Bereits unter der aktuell gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung BZO 2016⁴³ bestehen in zahlreichen Genossenschaftssiedlungen Ausnutzungsreserven, die (Ersatz)neubauten mit mehr Wohnungen ermöglichen. 2021 gelangt der neue «Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen»⁴⁴ zur Volksabstimmung. Er wird in verschiedenen Quartieren mit Genossenschaftssiedlungen eine höhere Ausnutzung erlauben. Werden die Vorgaben des Richtplans in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt, können Genossenschaften dort dichter bauen.

Die Verdichtung stösst aber auch an Grenzen. So stehen teilweise städtebauliche Überlegungen und der Wunsch nach attraktiven Aussenräumen einer verdichteten Überbauung entgegen. Zudem erschwert die veränderte Rechtsprechung im Lärmschutz das Bauen an stark befahrenen Strassen. Auch Widerstand der Quartierbevölkerung oder der Bewohnenden – in Genossenschaften sind entsprechende Projekte durch die Generalversammlung zu genehmigen – können Projekte verzögern oder verhindern.

Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestands in der Stadt Zürich im letzten Jahrzehnt

Erneuerung **Die Erneuerungsquote im gemeinnützigen Wohnungsbestand ist hoch.** Auch in der Stadt Zürich wurde ein grosser Teil der gemeinnützigen Wohnbauten in den Zwischen- und Nachkriegsjahren erstellt. Per Ende 2019 besaßen die gemeinnützigen Wohnbauträger 20 500 Wohnungen aus der Zeit zwischen 1919 und 1960, fast 50 % ihres Wohnungsbestandes. Diese Wohnungen sind zwischen 60 und 100 Jahre alt und erreichen heute ihren zweiten Sanierungszyklus. Eine Analyse von Statistik Stadt Zürich⁴⁵ über die bauliche Erneuerung in den Jahren 2000–2015 zeigt, dass die Wohnbaugenossenschaften in dieser Zeitperiode jährlich 1.99 % ihres Wohnungsbestandes erneuerten (Bestandeserneuerung und Wohnersatzbau).

Ersatzneubauten **Genossenschaften erstellten in der jüngeren Vergangenheit viele Ersatzneubauten.** Viele Wohnungen, die während der Boomzeit des genossenschaftlichen Wohnungsbau gebaut wurden, sind klein und genügen den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr. Ausserdem gibt es in zahlreichen Quartieren mit gemeinnützigen Wohnungen Ausnutzungsreserven. Diese haben die gemeinnützigen Bauträger in der Vergangenheit genutzt. Per Ende 2000 gab es in Zürich noch 25 000 gemeinnützige Wohnungen aus der Zeit von 1919 bis 1960. Per Ende 2019 waren es noch 20 500 Wohnungen aus dieser Bauperiode. Fast ein Fünftel wurde unterdessen durch Ersatzneubauten abgelöst. Zwischen 2000 und 2015 lag die jährliche Ersatzneubauquote bei Genossenschaften bei 0.67 %, höher als bei allen anderen Eigentümern.⁴⁶

⁴² Vgl. Zürcher Kantonalbank 2020.

⁴³ Vgl. Stadt Zürich, Hochbaudepartement 2021a.

⁴⁴ Vgl. Stadt Zürich, Hochbaudepartement 2021c.

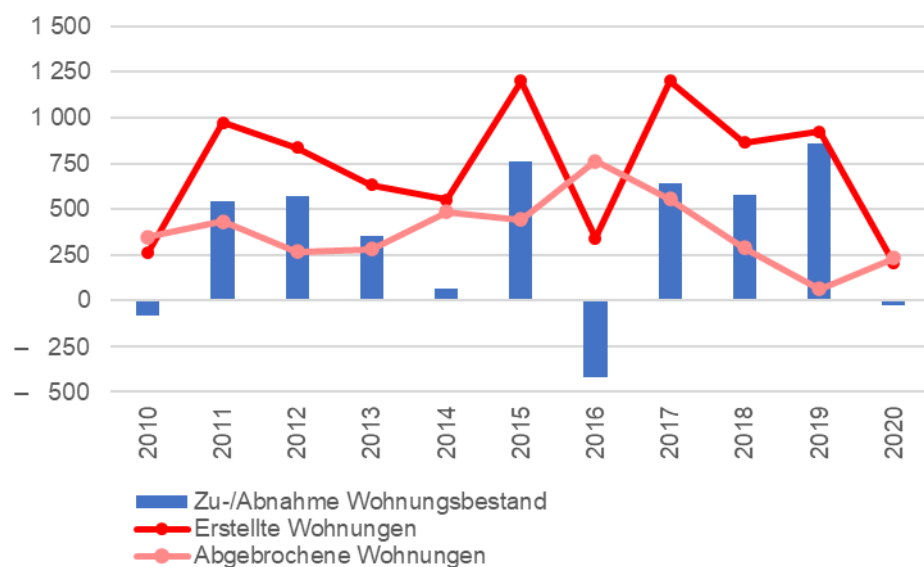
⁴⁵ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2016b.

⁴⁶ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2016b.

Wohnungsbestand

Die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen hat in den letzten zehn Jahren um über 10 % zugenommen. Wohnersatzbauten sind in der Regel mit einer Erhöhung der Wohnungszahl verbunden. Auf diese Weise konnten die Genossenschaften die Zahl der Wohnungen erhöhen, obwohl es wenig eigentliche Neubauprojekte gab. Von 2010 bis 2020 haben Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich 8 000 neue Wohnungen erstellt. Im gleichen Zeitraum wurden 4 160 Wohnungen abgebrochen, unter dem Strich hat der Wohnungsbestand der Genossenschaften also um 3 840 Wohnungen zugenommen. Verglichen mit dem Wohnungsbestand von 36 400 im Jahr 2010 entspricht dies einem Zuwachs von 10.5 %.

Grafik 12: Neu erstellte und abgebrochene Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich 2010 bis 2020



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWS). Eigene Darstellung.

Investitionen

Zürcher Genossenschaften haben in den letzten zehn Jahren mehr als CHF 3 Mia. in Neu- und Umbauten investiert. Laut der amtlichen Statistik der Bauausgaben haben Wohnbaugenossenschaften zwischen 2011 und 2016 im Durchschnitt jährlich CHF 408 Mio. für Hochbauten ausgegeben. Das macht auf zehn Jahre hochgerechnet CHF 4.08 Mia.⁴⁷ Eine alternative Berechnungsweise, ausgehend von CHF 350 000 Erstellungskosten pro neue Wohnung⁴⁸ und 8 000 neu erstellten Wohnungen von 2010 bis 2020 ergibt Bauausgaben für Neubauten von CHF 280 Mio. pro Jahr. Hinzu kommen etwa CHF 50 Mio. jährlich für Umbauten.⁴⁹ Auf zehn Jahre hochgerechnet ergeben sich Ausgaben von CHF 3.30 Mia.

⁴⁷ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2013, 2014, 2015, 2016a, 2017.

⁴⁸ Berechnungsbasis: Gebäudeversicherungswert = 90% der Erstellungskosten. Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020.

⁴⁹ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2016b.

Ausblick auf die künftige Entwicklung in der Stadt Zürich

Entwicklungsgebiete	<p>Die starke Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauträger wird voraussichtlich bis 2030 anhalten. Verschiedene Gründe sprechen dafür, dass die Bautätigkeit der Genossenschaften bis 2030 hoch bleibt. Die Stadt Zürich wird in den Jahren 2023 bis 2025 Land im Baurecht für etwa 1 150 neue Wohnungen an gemeinnützige Bauträger abgeben. Dazu kommen bereits vergebene Baurechte für 300 Wohnungen, die sich in Planung oder im Bau befinden.⁵⁰ Zwei grosse städtische Entwicklungsgebiete sind hervorzuheben: In Leutschenbach befindet sich mit der Thurgauerstrasse eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich. Neben städtischen Wohnungen sollen dort ab 2025 auch bis zu 500 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern entstehen.⁵¹ In Schwamendingen wird 2024 die Einhausung der Autobahn fertiggestellt. Die Aufwertung dieses Gebiets, in dem hohe Ausnutzungsreserven bestehen, wird zu mehreren Ersatz- und Neubauprojekten von gemeinnützigen Bauträgern führen, die teilweise erst nach 2030 abgeschlossen werden.⁵² Ebenfalls für eine anhaltende Bautätigkeit sprechen das Alter des gemeinnützigen Wohnungsbestandes und der damit verbundene Erneuerungsbedarf sowie die Finanzkraft der Genossenschaften, die es ihnen erlaubt, grössere Projekte anzugehen.</p>
Bauvorhaben	<p>Der Zürcher Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften erhebt laufend die Bauvorhaben seiner Mitglieder. Gemäss dieser Erhebung sind für die Jahre 2021 bis 2027 etwa 7 200 neue Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich geplant, also etwa 1 000 neue Wohnungen pro Jahr. Bereinigt um die abgebrochenen Wohnungen sollen 3 700 Wohnungen zusätzlich entstehen, etwa 530 pro Jahr.⁵³ Verglichen mit dem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 384 Wohnungen im letzten Jahrzehnt, ist also von einer stärkeren Bautätigkeit auszugehen. Nimmt man an, dass die Bautätigkeit bis Ende Jahrzehnt auf diesem Niveau anhält, werden in der Stadt Zürich bis 2030 etwa 10 300 neue gemeinnützige Wohnungen gebaut, davon 5 300 zusätzliche. Da die Erhebung alle angekündigten Projekte umfasst, ist sie mit der nötigen Vorsicht zu interpretieren. Es ist immer möglich, dass sich Projekte verzögern oder nicht umgesetzt werden können. Die Stadt Zürich rechnet in ihrem Monitoring bis Ende des Jahrzehnts ebenfalls mit rund 5 000 zusätzlichen Genossenschaftswohnungen.⁵⁴</p>
Investitionen	<p>Geht man wieder von durchschnittlichen Erstellungskosten von CHF 350 000 pro Wohnung aus, werden die gemeinnützigen Bauträger bis 2030 nochmals um die CHF 3.6 Mia. in neue Wohnbauten investieren.</p>

⁵⁰ Vgl. Stadt Zürich 2020.

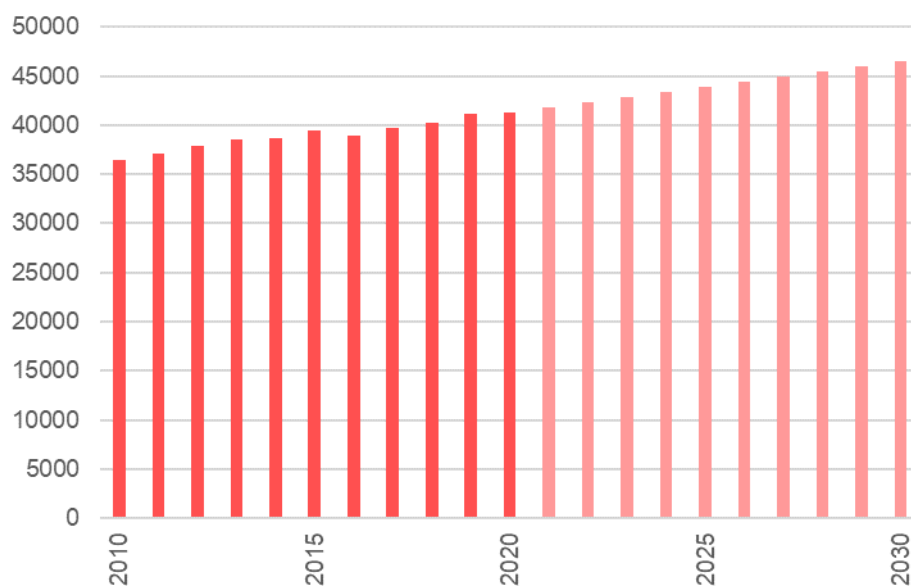
⁵¹ Vgl. Stadt Zürich, Hochbaudepartement 2021b und Stadt Zürich, Stadtrat 2020.

⁵² Vgl. ig pro zürich 12 2021.

⁵³ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2021.

⁵⁴ Vgl. Stadt Zürich 2020.

Grafik 13: Prognostizierte Entwicklung der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich bis 2030



Quelle: Statistik Stadt Zürich und Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich.

Fazit

Die gemeinnützigen Bauträger wachsen in der Stadt Zürich vor allem, indem sie ihren Gebäudebestand erneuern und verdichten. So ist es ihnen in den letzten Jahren gelungen, ihr Wohnungsangebot laufend zu erhöhen – trotz knappem Bauland und hohen Bodenpreisen. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich sogar noch etwas verstärken.

Wohnbaugenossenschaften sind ein gewichtiger Faktor auf den Stadtzürcher Wohnungsmarkt. Sie profitieren in Zürich von guten politischen Rahmenbedingungen und planerischen Vorgaben, die auf eine Verdichtung im Bestand setzen. Dazu kommt der Wille vieler Genossenschaften, der hohen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen mit einer verstärkten Bautätigkeit zu begegnen. Sie können sich dabei auf eine gesunde finanzielle Substanz stützen und Investoren eine hohe Sicherheit bieten. Ihre Rechtsform sorgt zudem für breit abgestützte Entscheidungen und garantiert so Stabilität.

Mit ihrer Bautätigkeit leisten die Zürcher Wohnbaugenossenschaften einen wichtigen Beitrag dafür, dass auch Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen weiterhin in der Stadt Zürich wohnen können und tragen zur Vielfalt und zu einer sozialen Durchmischung der Stadtzürcher Bevölkerung bei.

4. Literaturverzeichnis

Blumer, Daniel; Marbach, Claude; Zahnd Thomas 2018: ABC Projektentwicklung und Architekturverfahren im gemeinnützigen Wohnungsbau. Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Bundesamt für Statistik 2021: Mietpreisstrukturerhebung.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/struktur.html>

Abfrage am 8.6.2021.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2021: Zahlen und Fakten «Wohnraumförderung».

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/zahlen-und-fakten.html>

Abfrage am 12.5.2021.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO); Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger; Wohnen Schweiz 2013: Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Stand 1. Januar 2013.

Fahrländer Partner AG 2020: Immobilien Almanach Schweiz 2021.

ig pro zürich 12 2021: Pläne und Projekte der Anrainer-Baugenossenschaften.

<https://www.prozuerich12.ch/einhausung/plane-und-projekte/> Abfrage am 16.6.2021.

Kanton Zürich 2021: Wohnbauförderung.

<https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbaufoerderung.html#2027945834> Abfrage am 17.6.2021.

rütter soceco; pom+ 2020: Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft in der Schweiz. Bundesamt für Wohnungswesen, Hauseigentümergebund HEV.

Schmid, Peter 2018: Die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz – Eine Bestandsaufnahme. Revidierte Fassung vom 27.07.2018.

Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrat 2020: Botschaft zu einem Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2021–2027. 2. September 2020. 20.074.

sotomo 2017: Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen.

Stadt Zürich, Finanzdepartement 2021a: Grundstücke und Baurechte.

<https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/baurecht.html>

Abfrage am 10.6.2021.

Stadt Zürich, Finanzdepartement 2021b: Wohnbauförderung

<https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html>

Abfrage am 17.6.2021.

Stadt Zürich, Hochbaudepartement 2021a: Bau- und Zonenordnung.

https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/bzo.html#pläne_nach_thema Abfrage am 10.6.2021.

Stadt Zürich, Hochbaudepartement 2021b: Gebiets- und Arealentwicklungen.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/entwicklungsgebiete.html>

Abfrage am 24.6.2021.

Stadt Zürich, Hochbaudepartement 2021c: Kommunalen Richtplan.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/richtplanung/kommunaler-richtplan.html#> Abfrage am 9.6.2021.

Stadt Zürich, Präsidialdepartement 2021: Bevölkerungsszenarien.
<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung/bevoelkerungsszenarien.html#> Abfrage am 9.6.2021.

Stadt Zürich, Stadtrat 2017: Programm Wohnen. Überarbeitete Fassung September 2017, STRB Nr. 778/2017. Stadtentwicklung Zürich.

Stadt Zürich, Stadtrat 2020: Umsetzung wohnbaupolitischer Grundsatzartikel, Bericht 2016–2019. STRB Nr. 828/2020.

Statistik Stadt Zürich 2013: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013.

Statistik Stadt Zürich 2014: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2014.

Statistik Stadt Zürich 2015: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2015.

Statistik Stadt Zürich 2016a: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016.

Statistik Stadt Zürich 2016b: Bauliche Erneuerung in Zahlen. Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000–2015. Analyse 1/2016.

Statistik Stadt Zürich 2017: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017.

Statistik Stadt Zürich 2021: Bodenpreise und Wohnflächenpreise.
<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/datenbanken-anwendungen/bodenpreise.html> Abfrage am 8.6.2021

Thalmann, Philippe 2019: Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen. Lausanne, Lehrstuhl für die Ökonomie der natürlichen und gebauten Umwelt der ETH Lausanne. Fassung vom 10.10.2019.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2020a: Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbauträger. Stand Februar 2020.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2020b: Zahlen zum gemeinnützigem Wohnungsbau in der Schweiz (Merkblatt Nr. 76). März 2020.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020: Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Rechnungsjahr 2018.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2021: Liste der Neu- und Ersatzneubauten. Unveröffentlichte Erhebungsdaten.

Wohnen Schweiz 2019: Musterstatuten für gemeinnützige Baugenossenschaften. Version Januar 2019.

Wüest Partner AG 2018: Immo-Monitoring 2019/1. Herbstausgabe.

Zürcher Kantonalbank 2020: Zürcher Kantonalbank 1870–2020. Jubiläumsbuch.