



ETH Forum

# Wohnungsbau 2016

14. April 2016 | Referent: Peter Schmid, ABZ-Präsident



# Leitende Fragen

Die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gesellschaft und die Volkswirtschaft.

Wie kommt dieser zu den günstigen Mieten?

Welche Rolle spielt die Wohnbauförderung?

**Was ist der gerechte Preis?**

# Gemeinnützigkeit

## Art. 37 Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- a. den Zweck verfolgt, **dauerhaft** den Bedarf an Wohnraum zu **tragbaren** finanziellen **Bedingungen** zu decken;
- b. die **Dividende** gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973<sup>1</sup> über die Stempelabgaben **beschränkt**;
- c. die Ausrichtung von **Tantiemen verbietet**;
- d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach **Rückzahlung** des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens **dem** in Buchstabe a erwähnten **Zweck** zuwendet.

# Wer kann gemeinnützig sein?

## Alle Rechtsformen

- a. Genossenschaften
- b. Private und öffentlich rechtliche Stiftungen
- c. Aktiengesellschaften
- d. Vereine
  - ... die die Bedingungen der Wohnraumförderungsverordnung erfüllen
- e. Öffentliche Hand ... wo sie die Kostenmiete anwendet

# Wer kann gemeinnützig sein?

## Alle Rechtsformen

Anteil ca. 70 bis 80%  
(eigene Schätzung)

- a. Genossenschaften
- b. Private und öffentlich rechtliche Stiftungen
- c. Aktiengesellschaften
- d. Vereine
- ... die die Bedingungen der Wohnraumförderungsverordnung erfüllen
- e. Öffentliche Hand ... wo sie die Kostenmiete anwendet

z.B. Stadt Zürich mit  
rund 9000 Wohnungen

# Mitgliedergenossenschaften

Mieter = kollektiver Miteigentümer =  
dritter Weg zwischen Miete und  
Eigentum

Selbstgewählte Lebensform mit  
gemeinschaftlichem und selbst-  
bestimmtem Wohnen im Vordergrund

- Freiwillig gemeinnützig
- Freiwillig Kostenmiete
- Freiwillig Belegungsvorschriften
- Freiwillig Investitionen in Ökologie usw.

→ **Gemeinwohlorientiert ohne  
staatliche Unterstützung!**

→ **Wohnrecht als Mitglied!**



z.B. Kraftwerk1 auf dem Zwyci-Areal

# Was führt zu den günstigen Mieten?

1. Spekulationsentzug der Immobilie  
(keine Aufwertung nach Markt- oder Ertragswert)
2. Kein Gewinn, der entzogen wird
3. Anwendung der Kostenmiete
  - Alle effektiven Kosten (inkl. Verzinsung EK)
  - genügend Rückstellungen und Wertberichtigungen
4. Praktisch kein Einfluss der früheren Wohnbauförderung auf heutige Miete

....und was trägt die Wohnbauförderung bei?

# Wohnbauförderung auf drei Ebenen

## **Bund**

- Fonds de roulement  
(zinsgünstige nachrangige Darlehen)
- Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger  
(zinsgünstige bundesverbürgte Anleihen anstelle Bankenfinanzierung)
- *Darlehen für indirekte (= objektgebundene) Subjekthilfe  
(derzeit sistiert)*

Praktisch  
keine Kosten!

## **wenige Kantone**

- Starthilfe oder Projektierungsdarlehen
- Hilfe beim Landerwerb, Baurecht
- *Darlehen für indirekte Subjekthilfe*

Praktisch  
keine Kosten!

# Wohnbauförderung auf drei Ebenen

## Gemeinden

- Verkauf von Land (z.T. vergünstigt)
- Abgabe von Land im Baurecht
  
- Beteiligung beim Eigenkapital
- Zinsgünstige Darlehen für die Finanzierung der Bauten
- Verbürgung von Darlehen oder Hypotheken
- Abschreibungsbeiträge
  
- Starthilfe und Unterstützung Projektentwicklung
- Personelle Unterstützung
  
- *Darlehen für indirekte Subjekthilfe*

Keine bis  
wenig Kosten!

# Wohnbauförderung Stadt Zürich

- Früher Verkauf von Land, heute Baurecht
- Eigener kommunaler Wohnungsbau
- Gründung eigener Stiftungen mit Einlagen sowie Abschreibungsbeiträge (PWG)
- Beteiligung beim Eigenkapital
- Verbürgung von 2. Hypotheken städtische Pensionskasse
- Städtische Vertretung in Vorständen
- Einrichtungsbeiträge für Jugendwohnhilfe und Studentisches Wohnen
- *Darlehen für indirekte Subjekthilfe*

Erfolgsrezept  
25% gemeinnütziger  
Anteil!

# Exkurs: Baurechte = Subventionen?

**Ein Baurecht selbst bedeutet in sich einen Minderwert des Landes gegenüber dem Verkauf (in der Regel ca. 25%)**

## **Eigentumsbeschränkungen + Mehrkosten**

- Kostenmiete (kein Gewinn)
  - Heimfallregelung
  - Zwang zu Subventionierung
  - Belegungsvorschriften
  - Teil Wohnungen an Sozialhilfe
- Energetische Mehrleistung
  - Kunst und Bau
  - Abgabe 1% Fläche gratis

= tieferer Landpreis  
gerechtfertigt,  
keine Subvention!

# Fazit Wohnbauförderung

Wohnbauförderung in der Schweiz geschieht für gemeinnützige Wohnbauträger vorwiegend durch gute Rahmenbedingungen und nicht durch Subventionen.

Geschätzte Subventionierung Bund, Kantone und Gemeinden rund CHF 20 Mio. pro Jahr.

Kein Einfluss  
auf die Mieten

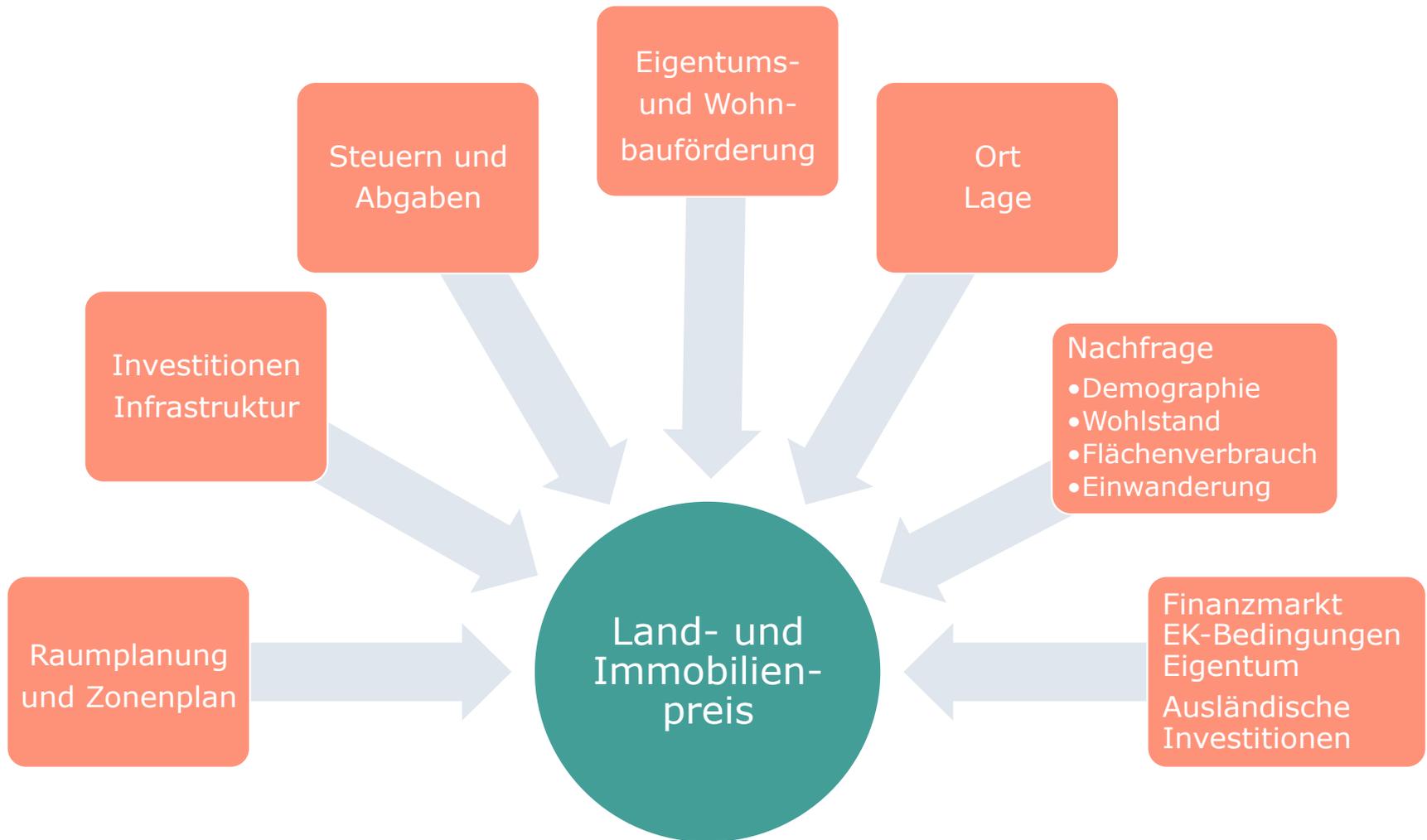
Zum Vergleich:

- Wohnbauförderung Österreich ca. Euro 3,2 Mia.
- Stadt Hamburg Objekthilfe ca. Euro 0,8 Mia.

Drei Instrumente helfen besonders:

- Verkauf oder **Abgabe von Land** im Baurecht
- Hilfe bei der **Finanzierung** (insbesondere Eigenkapital)
- Wo kein Land: **Abschreibungsbeiträge** für Kauf

# Der Immobilienmarkt und die Preise

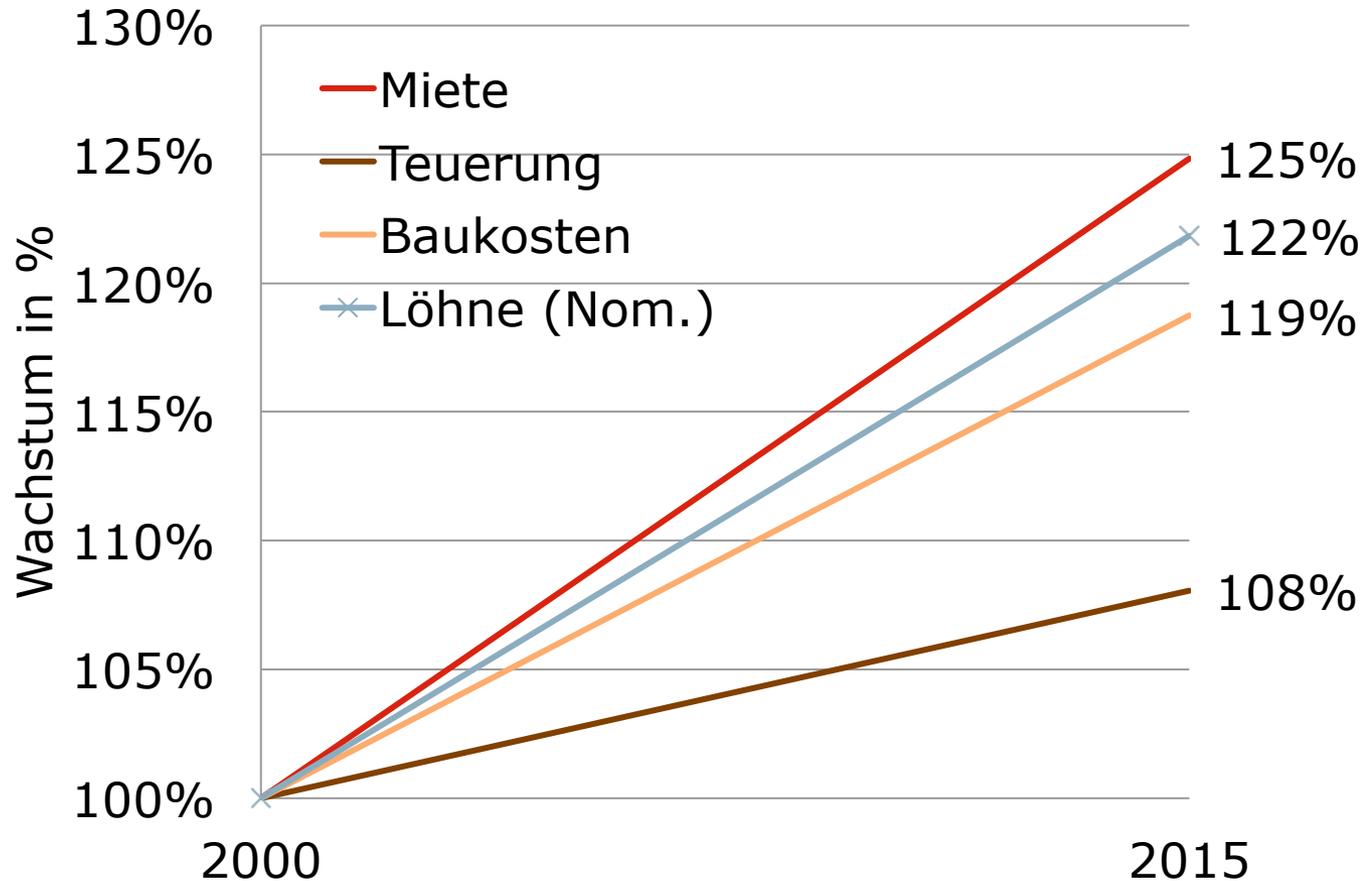


# Freier Markt?



# Volkswirtschaftliche Entwicklung

## Entwicklungen 2000–2015

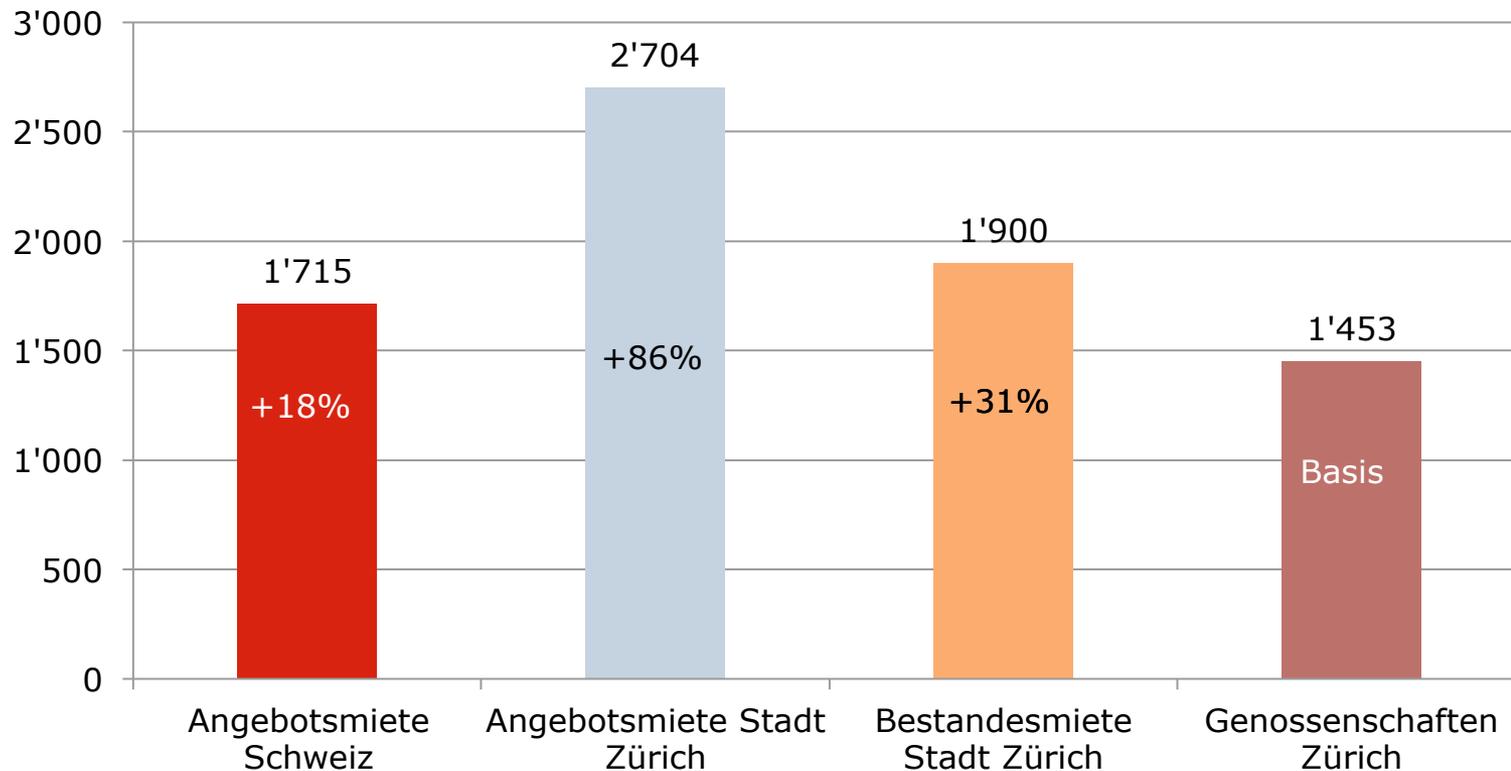


Zinsen:  
2000 4%  
2015 1.75%

Quellen: BfS; Statistik Zürich; GVZ

# Durchschnittliche Angebotsmieten

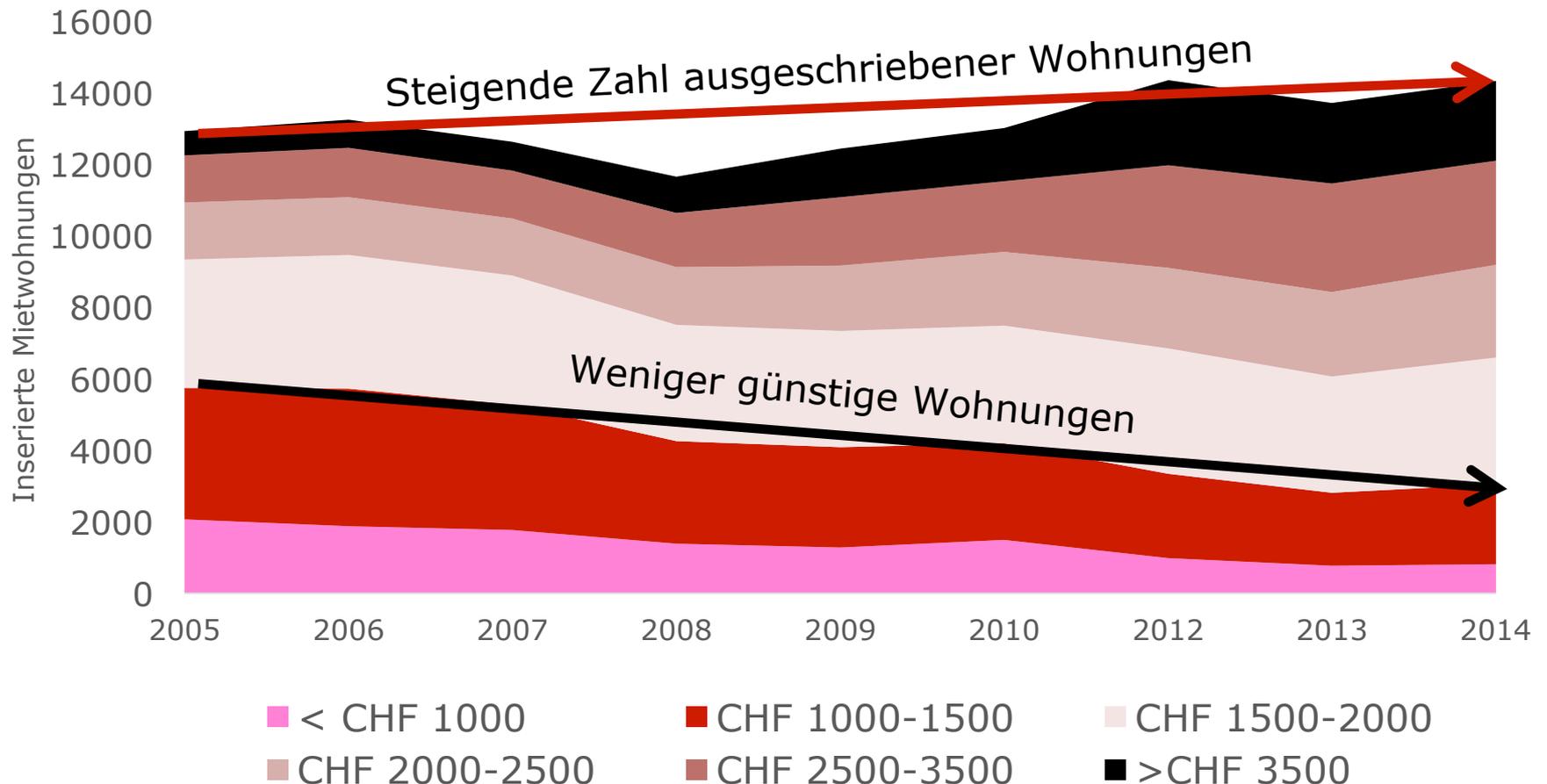
## Miete 4,5-Zi. 105 m<sup>2</sup>



Quellen: Wüest und Partner, Stadt Zürich, Kostenstatistik wbg zürich

# Entwicklung Angebotsmieten Zürich

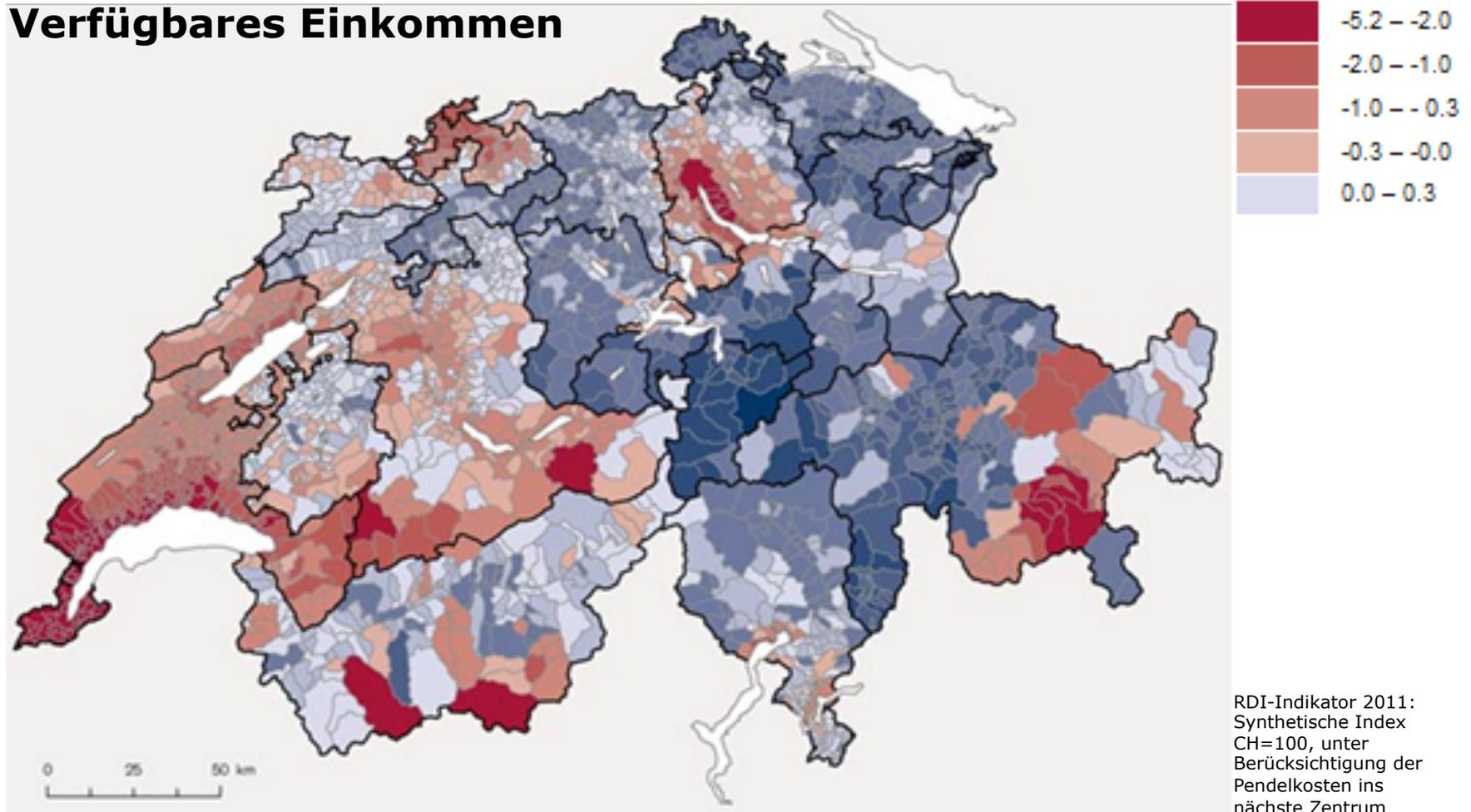
## Inserierte Mietwohnungen Stadt Zürich, nach Preissegment



Quellen: Ad-Scan (Meta-Sys AG)

# Grosse regionale Unterschiede

## Verfügbares Einkommen



Quelle: **Credit Suisse** Economic Research

# Folgen

## Höhere Mieten =

- Mehr Eigentumswohnungen
- Mehr Flächenkonsum
- Mehr Zersiedlung  
= Mehr Infrastrukturkosten und mehr volkswirtschaftliche Verluste
- Weniger für Konsum zur Verfügung
- Segregation der Bewohnenden  
= «Aussterben» der Städte
- Sinkendes Sozialkapital und soziale Kohäsion
- Höhere Fürsorge- und Ergänzungsleistungen, mehr Fürsorgefälle

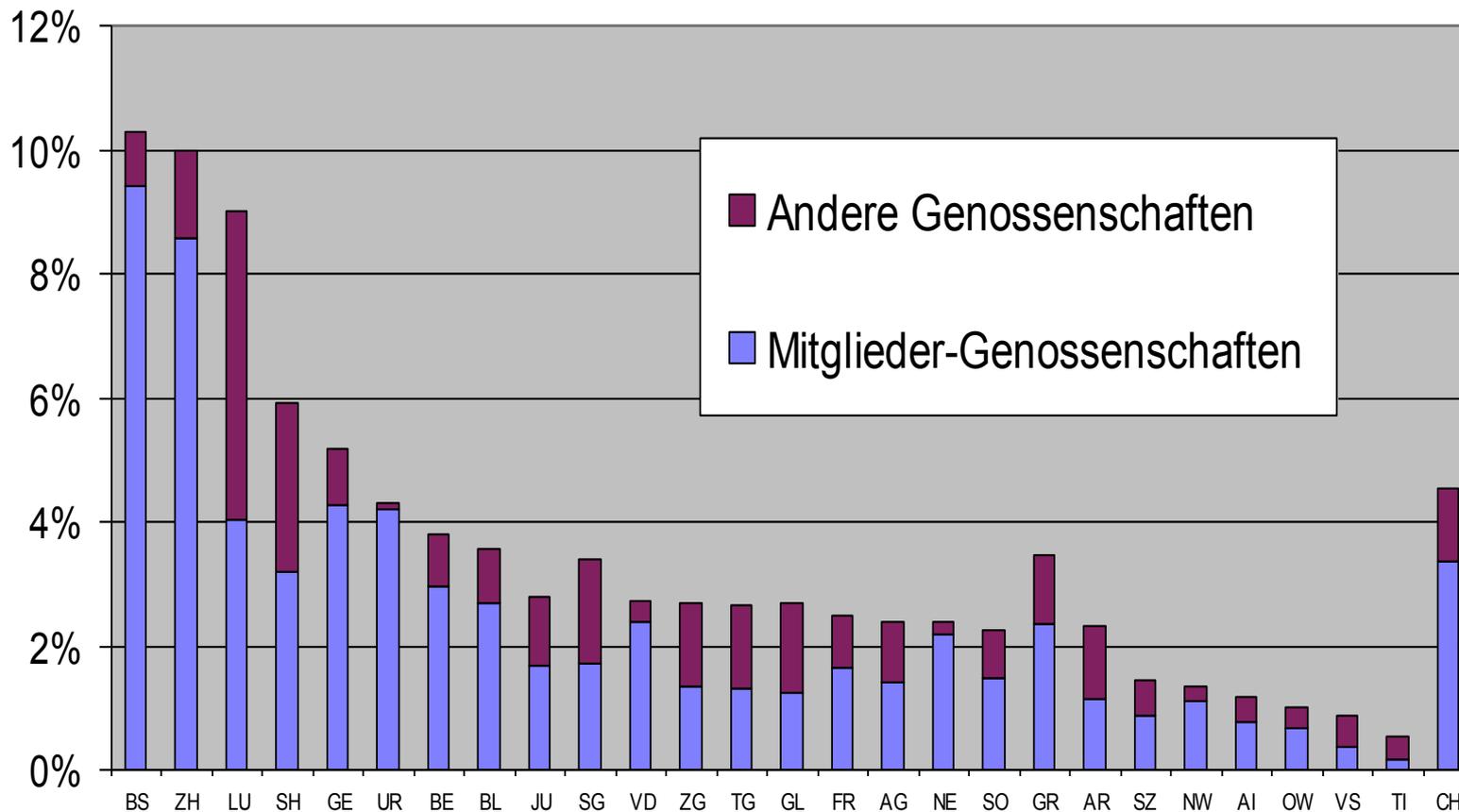
Die negativen Folgen werden im Marktpreis nicht antizipiert. Die Allgemeinheit zahlt!

# Gemeinnütziger Wohnungsbau hilft!

- ✓ Weniger Umverteilung von Vermögen, mehr für Konsum
- ✓ Bessere Nutzung der Wohnflächen
- ✓ Weniger Zersiedelung und volkswirtschaftliche Verluste
- ✓ Weniger Infrastrukturkosten (Grenzkosten)
- ✓ Bessere Durchmischung der Bevölkerung (Wohnen für alle) und Sicherung lebendige Quartiere
- ✓ Weniger Gewinnabflüsse (auch ins Ausland)
- ✓ Mehr Nachbarschaft und Gemeinschaft sowie Engagement
- ✓ Weniger Sozialkosten für die öffentliche Hand, weniger Fürsorgefälle
- ✓ Hohe zahlbare Wohnqualität, Hohe auch internationale Attraktivität der Stadt

# ... und jetzt?

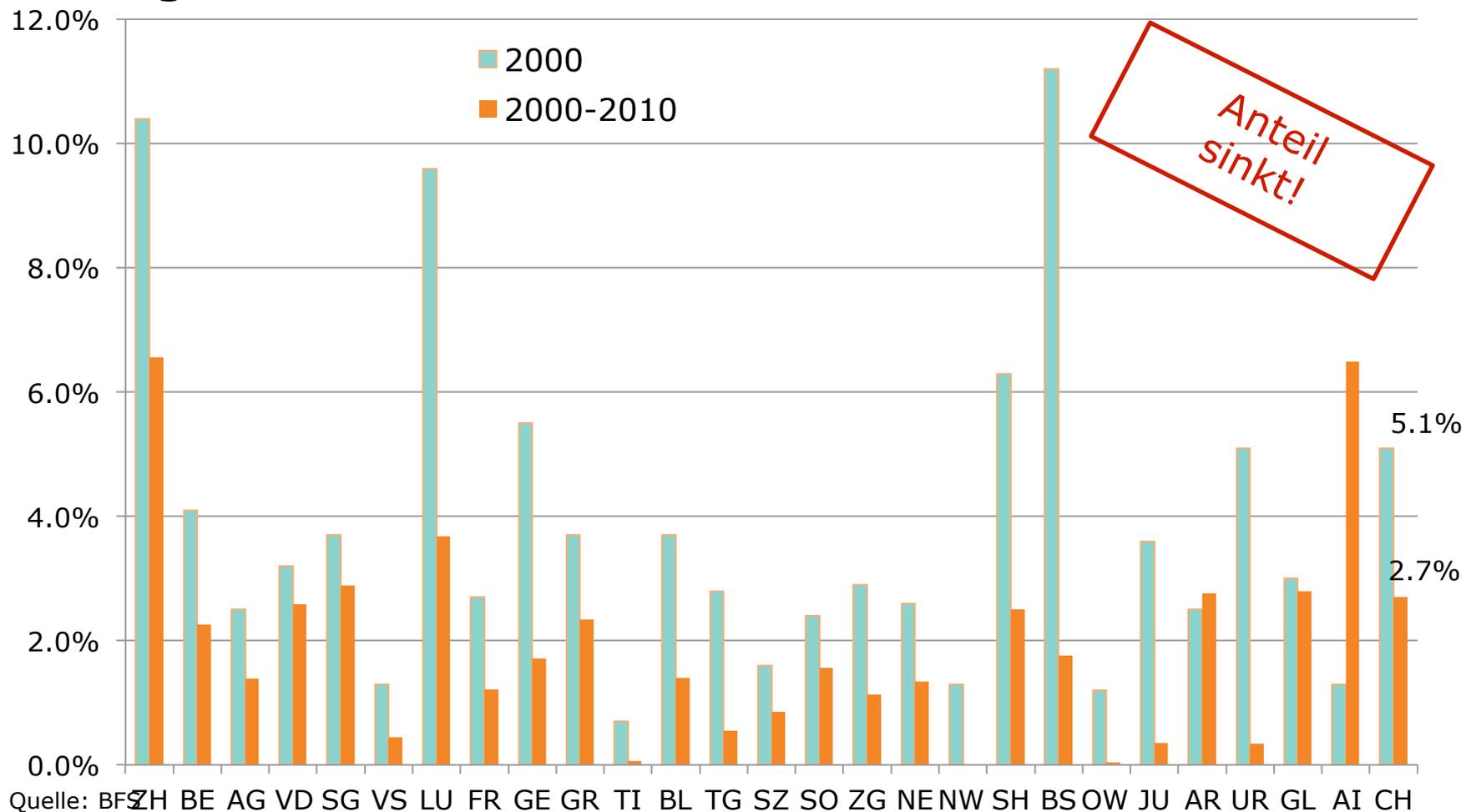
## Marktanteil der Genossenschaften im Jahr 2000



Quelle: BFS Volkszählung, 2000

# ... und jetzt?

## Anteil genossenschaftliche Neubauten von 2000–2010



Quelle: BFS

# Warum sinkender Marktanteil?

## Vielfältige Gründe:

- Viele «eingeschlafene» und träge gemeinnützige Wohnbauträger  
= wenige müssten noch mehr bauen!
- Wenige Gemeinden oder Kantone bauen selbst noch Wohnungen. Kein Kerngeschäft mehr!
- Probleme zu zahlbarem Land zu kommen
- Abnehmende Wohnbauförderung  
→ Vorurteile und Ängste der Politik
- Widerstand der Immobilienwirtschaft
- Leidensdruck nur in den Zentren  
= zu wenig politischer Druck...

# Ein gerechtes Modell?

## Drei Fragen:

1. Ist die volkswirtschaftliche Umverteilung durch Spekulation mit dem (knappen) Boden gerecht?
2. Ist es gerecht, wenn die Steuerzahler an die Aufwertungen zahlen aber nur wenig am Gewinn partizipieren?
3. Ist es gerecht, wenn die Steuerzahler die mit dem «Markt» verbundenen Folgekosten zahlen?

# Und der individuell gerechte Preis?

## **Er wäre gerecht, wenn ...**

1. ... alle Wohnraum finden, der noch bezahlbar ist und man noch genug zum leben hat.
2. ... niemand unfreiwillig aus seinen/ihren sozialen Strukturen vertrieben wird
3. ... niemand durch die Mietpreissteigerungen fürsorgeabhängig wird

# Was bräuchte es?

Mehr **politische Einsicht** und weniger Schwarz/Weiss

**Gleich lange Spiesse** für alle → Wohnbauförderung als Kompensation für Marktnachteile

Wohnbauförderung nicht als Subvention sondern als **Investition** in den sozialen Frieden und in die volkswirtschaftliche Effizienz

→ Die Investitionskosten sind tiefer als die Folgekosten

**Werden auch Sie Botschafter/in !**



# Vielen Dank.



Allgemeine  
Baugenossenschaft  
Zürich  
[www.abz.ch](http://www.abz.ch) | [info@abz.ch](mailto:info@abz.ch)

Geschäftsstelle  
Gertrudstrasse 103  
8003 Zürich  
T 044 455 57 57

Peter Schmid  
ABZ-Präsident  
D 044 455 27 27  
[peter.schmid@abz.ch](mailto:peter.schmid@abz.ch)