

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Zürich



**Gemeinnütziger Wohnungsbau und
Wohnbauförderung im Kanton Zürich :
FAKTEN UND ARGUMENTE**



FAKTEN UND ARGUMENTE

Der folgende Text unter dem Titel «Fakten und Argumente» bildet eine Zusammenfassung und Lesehilfe zu einer Sammlung von Dokumenten zum gleichen Thema. Ein Verzeichnis der Dokumente befindet sich in der Beilage. Sofern sie nicht schon mit dem Text mitgeliefert wurden, können diese Dokumente zusätzlich angefordert werden – einzeln oder in einem Sammelordner.

Bezugsquelle für die sowie weitere Exemplare der vorliegenden «Fakten und Argumente» :

SVW, Sektion Zürich
Triemlistrasse 185
8047 Zürich
Telefon 01/462 06 33
Fax 01/462 06 77
E-Mail: svw-zh@svw.ch

Redaktion der «Fakten und Argumente» :

Hans Conrad Daeniker
AmGleis GmbH Uster
Telefon 01/994 32 71
Internet: www.amgleis.ch

Redaktionsschluss Mai 2000



INHALT

Vorbemerkung	3
A. Geschichte und aktuelle Bedeutung des genossenschaftlichen (und übrigen gemeinnützigen) Wohnungsbaus	5
B. Die aktuelle Wohnbauförderung in Bund, Kanton und Gemeinden und die Selbsthilfe der Baugenossenschaften	9
C. Entwicklung des Wohnungsmarkts	17
D. Die vielfältigen (Neben-)Wirkungen der Wohnbauförderung	21
E. Perspektiven für die Wohnbauförderung des Bundes	23
F. Perspektiven für die Wohnbauförderung des Kantons	25
G. Die Position des SVW Zürich	29
Verzeichnis der Dokumente	32

VORBEMERKUNG

Der Text «Fakten und Argumente» gibt einen Überblick über Geschichte und Gegenwart des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Wohnbauförderung im Kanton Zürich. Wo nötig werden auch die Leistungen des Bundes und der Gemeinden gewürdigt. Die Verweise im Text (kursive Zahlen in Klammern) beziehen sich auf die Nummern der Dokumente gemäss beiliegendem Verzeichnis.

Der Text und die Dokumente sind aus der Sicht des SVW (Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften) und damit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verfasst worden. Genossenschaften sind die weitaus wichtigsten, aber nicht die einzigen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, zu welchem ausserdem die Kommunen sowie Stiftungen zählen.

Eine weitere Klärung ist nötig in Bezug auf die Begriffe «Bau», «Erneuerung» und «Eigentum»: In der politischen Umgangssprache ist meist einfach die Rede vom Wohnungsbau. Die Wohnbauförderung beinhaltet jedoch immer – oder kann jedenfalls beinhalten – Beiträge zur Förderung von Sanierungen oder Strukturveränderungen sowie die Förderung des Wohneigentums.

Schliesslich ist eine letzte Feststellung sehr wichtig: Gemeinnütziger Wohnungsbau heisst nicht staatlicher Wohnungsbau und nicht subventionierter Wohnungsbau! Die meisten gemeinnützigen Wohnbauträger sind privatrechtlich organisierte Selbsthilfeunternehmen, und der ganz grosse Teil (über 80 Prozent) ihrer über 50000 Wohnungen kommt ohne jede Subvention aus.



A. GESCHICHTE UND AKTUELLE BEDEUTUNG DES GENOSSENSCHAFTLICHEN (UND ÜBRIGEN GEMEINNÜTZIGEN) WOHNUNGSBAUS (11)

1892 wurde die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft als erste wirkliche Mietergenossenschaft im Kanton Zürich gegründet; sie besteht heute noch. 1910 folgte die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals und 1916 die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Der 1919 gegründete Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) machte es sich zur Aufgabe, Know-how und Finanzierungshilfen für die junge Genossenschaftsbewegung zu vermitteln.

Im Juli 1919 bewilligte das eidgenössische Parlament erstmals Subventionen, um die Wohnungsproduktion anzukurbeln. Das Ziel war nicht nur, die Wohnungsnot zu bekämpfen, sondern auch den sozialen Unruhen und Umsturtendenzen nach dem Landesstreik entgegenzuwirken.

In Zürich und Winterthur entstanden mehrere hundert Gemeindeförderungswohnungen. In den Industriedörfern am See, in Horgen, Wädenswil, Richterswil sowie in Küsnacht und im Zürcher Oberland wurden die neu entstehenden Baugenossenschaften von den Gemeinden mit Darlehen und Land gefördert. In Winterthur ist die Heimstättengenossenschaft (1924) die grösste, aber nicht die einzige Gründung aus jenen Jahren.

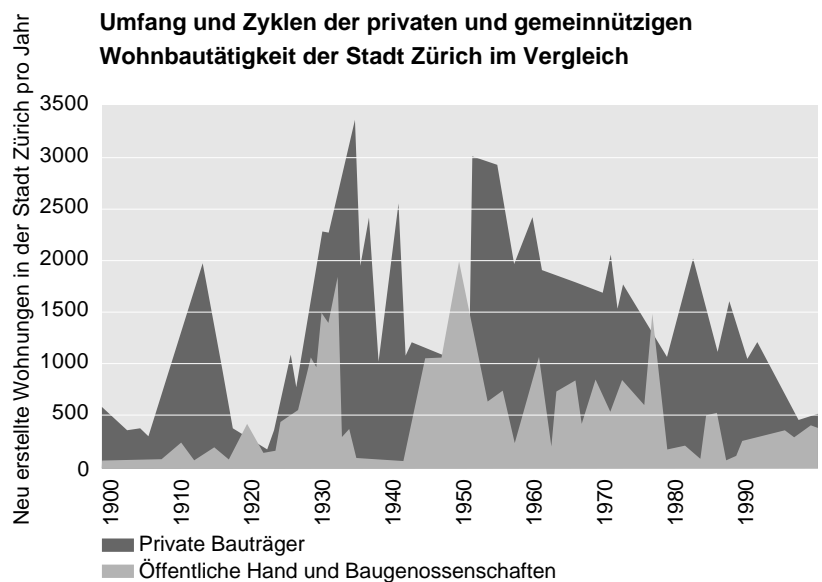
Die Stadt Zürich beschloss 1924 Richtlinien für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, die sich viele Jahrzehnte lang bewährten. Eine Initiative, die auch den Kanton zur Wohnbauförderung verpflichtete, erzielte am 13. Februar 1927 im Kanton eine klare Mehrheit. Seit dem 6. Dezember 1931 ist die Wohnbauförderung im Gesetz verankert.

Mit den Fördermassnahmen lösten Kanton und Städte einen eigentli-

chen Bauboom aus. Jedes Jahr wurden nun über tausend Wohnungen durch kleine und grosse Baugenossenschaften neu erstellt. Rund 54 500 Wohnungen haben bis heute im Kanton Zürich von staatlicher Förderung profitiert, sei es in Form von günstigen Zweithypotheken und Landbeschaffung oder direkt in Form von Subventionen.

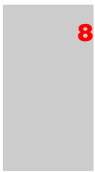
Die nachfolgende Grafik zeigt am Beispiel der Stadt Zürich den Umfang und die Zyklen des Wohnungsbaus durch private und gemeinnützige Bauträger. Entsprechende Zahlen für den ganzen Kanton liegen erst ab 1947 vor (43).

Zürich steht mit dieser Förderungspolitik hinter Basel-Stadt an der



Spitze der Schweizer Kantone; selbst ein Stadtkanton wie Genf hat geringere Leistungen vorzuweisen. In Zürich hatte der gemeinnützige Wohnungsbau einen quasi überparteilichen, staatsbürgerlichen Wert, und der Beitrag der Genossenschaften für eine gesunde Stadtentwicklung wurde hoch geschätzt. Die demokratische Zürcher Kantonsverfassung hatte schon 1869 die Förderung von Genossenschaften im Allgemeinen zur Staatsaufgabe erklärt und gibt der Wohnbauförderung so bis heute eine anerkannte Grundlage.

So gelang es im Kanton Zürich, die Wohnbauförderung zu etwas Selbstverständlichem zu machen, das nicht nur den Ärmsten der Gesellschaft zukommen soll und nicht nur in Krisenzeiten angewendet wird: Bis heute sind im Kanton Zürich 13 Prozent aller Wohnungen von Gemeinden oder gemeinnützigen Genossenschaften gebaut worden, in der Stadt Zürich sogar 25 Prozent.



B. DIE AKTUELLE WOHNBAUFÖRDERUNG IN BUND, KANTON, GEMEINDEN UND DIE SELBSTHILFE DER BAUGENOSSENSCHAFTEN (12, 21)

Sowohl die Bundesverfassung (Sozialziele, Art. 41 BV) als auch die Zürcher Kantonsverfassung (Art. 23 KV) enthalten Grundlagen, auf die sich die Wohnbauförderung und die Förderung des Genossenschaftswesens stützen können. Die Förderungs- und Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Bereich Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ist in Artikel 108 BV geregelt.

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG) stammt aus dem Jahre 1974. Mit diesem Gesetz verfolgt der Bund die folgenden drei Hauptziele:

- Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus (z.B. vorsorglicher Landerwerb, Wohnungsmarkt- und Bauforschung).
- Massnahmen zur Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (z.B. mit «Fonds de roulement»).
- Finanzierungshilfen und Massnahmen zur Verbilligung der Wohnkosten. Bürgschaften, die sogenannte Grundverbilligung (GV, mittels Finanzierungsvorschüssen) und die Zusatzverbilligungen (ZV, mittels nicht rückzahlbarer Beiträge) sind die wichtigsten Instrumente des aktuellen Wohnbau- und Eigentumsförderungssystems des Bundes. Sie haben zum Ziel, Investitionen in den Wohnungsbau zu erleichtern und die Wohnkosten auf ein tragbares Niveau zu senken. Der Bund unterstützt damit unter anderem den Bau, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietwohnungen.

Für Subventionsgeschäfte, die nach dem Wohnbauförderungsrecht des Kantons Zürich erfolgen, richtet der Bund ausschliesslich die Zusatzverbilligungen aus; das heisst, in solchen Fällen kommt das WEG-Grundverbilligungssystem nicht zur Anwendung. In den Jahren 1991

bis 1999 hat das Bundesamt für Wohnungswesen im Kanton Zürich aufgrund des WEG Leistungen für folgende Mietwohnungen und Wohneigentumsobjekte zugesichert :

- Erstellung, Sanierung und Erwerb von 5183 Mietwohnungen (davon rund 1700 Erwerb).
- Förderung Wohneigentumsobjekte: 851 Wohnungen (davon indirekte Hilfe wie Verbürgung des Baukredits für 214 Wohnungen).

1999 hat der Bund im Kanton Zürich Zusatzverbilligungen (nicht rückzahlbare Beiträge) im Umfang von 12 Millionen Franken direkt an Vermieter und Eigentümer ausbezahlt. Aus zwei «Fonds de roulement» des Bundes sind in den letzten Jahren zinsgünstige und rückzahlbare Darlehen von 66 Millionen Franken an gemeinnützige Wohnbauträger im Kanton Zürich gewährt worden. Die zwei Fonds haben einen Gesamtbestand von 163 Millionen Franken (Ende 1998) und werden vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) und vom Schweizerischen Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB) verwaltet.

Die kantonale Wohnbauförderung

Die kantonale Wohnbauförderung geht auf das Jahr 1918 zurück. Aktuell basiert sie auf dem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums (WBFG) vom 24. September 1989 und auf der zugehörigen Wohnbauförderungsverordnung (WBFVO) vom 9. Dezember 1998 (21, 22) . Aufgrund dieser Erlasse fördert der Kanton den Bau, die Sanierung und den Erwerb preisgünstiger Wohnungen für Personen mit höchstens mittleren Einkommen und Vermögen. Gefördert werden Wohnungen für Familien und Alleinerziehende (Familienwohnungen), Wohnungen für Personen im Alter von über 60 Jahren (Alterswohnungen) und Wohnungen für Behinderte.

Folgende Förderungsleistungen sind möglich:

- Gewährung zinsloser und zinsgünstiger (2%) Darlehen für den Bau und die Sanierung von Mietwohnungen. Seit 1998 werden jedoch nur noch Wohnungen für Personen mit kleinem Einkommen und Vermögen unterstützt (Wohnungen Kategorie I), doch sind die Folgen dieser Einschränkung umstritten (23). Die Kombination der verschiedenen Subventionen von Gemeinde, Kanton und Bund lösen für eine neue Familienwohnung I eine Mietzinsverbilligung von insgesamt rund 40% aus.
- Ausrichtung von Beiträgen und Übernahme von Bürgschaften für den Erwerb von Wohneigentum. Dadurch können unter Berücksichtigung der Zusatzverbilligung des Bundes die anfänglichen Eigentümerlasten um rund 30% verbilligt werden.

Die Koordination und Verknüpfung der kantonalen Wohnbauförderung mit Leistungen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG) sind durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion und dem Bundesamt für Wohnungswesen gewährleistet (21). Danach richtet der Bund für kantonale Subventionsgeschäfte in der Regel die Zusatzverbilligungen (ZV) aus. Bei den ZV handelt sich um nicht rückzahlbare Beiträge für finanzschwache Haushalte. Die kantonale Wohnbauförderung erfolgt jedoch ohne die WEG-Grundverbilligung und ist somit nicht betroffen von deren Systemschwächen und Verlusten. Die Funktion der WEG-Grundverbilligung wird durch die Gemeindeleistungen und die kantonalen Wohnbaudarlehen ersetzt, wobei die Mietzinse immer nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt werden (kein Aufschub der Mietzinsanpassungen wie beim GV-Modell des Bundes).

Quelle: Fachstelle Wohnbauförderung des Kantons Zürich. Die aufgeführten Zahlen enthalten keine Wohnungen, die ausschliesslich mit Hilfe des Bundes realisiert wurden (reine WEG-Geschäfte).

In den Zahlen sind auch die Wohnungen enthalten, die im Rahmen der kantonalen Wohneigentumsförderung unterstützt wurden. Die Eigentumsförderung war nur bis 1950 erfolgreich; danach nahm die Bereitschaft der Gemeinden ab, Leistungen zu erbringen (gleichwertige Gemeindeleistungen).

Beim überwiegenden Teil handelt es sich um Mietwohnungen von gemeinnützigen und kommunalen Wohnbauträgern. Ein Grossteil der Wohnungen unterliegt nicht mehr den kantonalen Subventionsbestimmungen, so beispielsweise die ganze Wohnbauaktion aus Arbeitsbeschaffungsmitteln.

Der Kanton Zürich hat bis Ende 1999 rund 54 500 Wohnungen unterstützt. Davon waren noch rund 10 000 den staatlichen Subventionsbestimmungen unterstellt. Für alle übrigen Wohnungen wurden die Darlehen zurückbezahlt, während die Mietzinse, dank der gemeinnützigen Ausrichtung der Bauträger, in aller Regel auf Dauer tief blieben. Das Geld ist also zurückgeflossen, während der Nutzen erhalten blieb.

Die letzten Rahmenkredite für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus und des selbst genutzten Wohneigentums wurden vom Kantonsrat im Mai 1998 beschlossen (24, 25) und werden voraussichtlich 2001 aufgebraucht sein. Ob die bisherige Wohnbauförderung danach weitergeführt wird, ist politisch umstritten (25/26).

Kantonale Förderung des Mietwohnungsbaus 1991–1999

Art der Bauten	Anzahl Geschäfte	Wohnungskategorie: Anzahl subventionierte Wohnungen						Total subv. Wohnungen	Darlehensbetrag Fr.
		FW		AW		BW			
		I	II	I	II	I	II		
Neubau	91	691	436	309	121	32	11	1600	112 142 000
Sanierung	28	584	231	500	61	-	-	1376	15 136 300
Total	119	1275	667	809	182	32	11	2976	12 278 300

Wohnbauförderung der Gemeinden

Wohnbaupolitik und Wohnbauförderung sind im Kanton Zürich auch traditionelle Gemeindeaufgaben. Die Gemeinden steuern die Siedlungsentwicklung im Rahmen ihrer Bau- und Zonenordnungen. Zusätzlich bestimmen sie frei, ob und in welchem Umfang eine kommunale Wohnbauförderung erfolgen soll. Die kantonale Wohnbauförderung kommt nur zum Tragen, wenn die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt. Als solche gilt auch die Abgabe von Gemeindeland zu günstigen Kauf- oder Baurechtsbedingungen. Auch Leistungen Dritter, die nicht selbst Träger des Bauvorhabens sind, können als Gemeindeleistungen angerechnet werden.

Rund 60 % der vom Kanton unterstützten Wohnungen befinden sich in der Stadt Zürich, 9% in der Planungsregion Winterthur und Umgebung sowie 7% in der Region Oberland. In den Neunzigerjahren haben vermehrt auch Landgemeinden einzelne Wohnbauvorhaben unterstützt, vor allem im Rahmen von Baurechtsverträgen. Hingegen sind nur wenige Gemeinden bereit, selbst genutztes Wohneigentum zu unterstützen; deshalb wurde im letzten Jahrzehnt auch die kantonale Eigentumsförderung nur für wenige Wohneigentumsobjekte ausgelöst, obwohl die Nachfrage nach öffentlicher Unterstützung durchaus sehr gross war.

Epochen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich 1919–1999

Epoche	Wohnbauaktionen	Anzahl unterstützte Wohnungen (Zusicherungen)
1919–1932	Kleinwohnungsbau	7 583
1946–1947	Wohnbauaktion aus Arbeitsbeschaffungsmitteln	6 896
1940–1989	Wohnbauförderung während und nach dem 2. Weltkrieg	36 966
1991–1999	Wohnbauförderung seit 1991	3 083
Total	80 Jahre Wohnbauförderung des Kantons Zürich	54 528

In vielen Fällen kam allein die Wohneigentumsförderung des Bundes zum Tragen, die keine Leistungen von Kanton und Gemeinden voraussetzt (reine WEG-Geschäfte).

Prägendes Merkmal der Wohnbauförderung in der Stadt Zürich ist die auf Dauer angelegte Objekthilfe. 1907 wurde die Wohnbauförderung zur Gemeindeaufgabe erklärt, 1910 wurden die Regeln zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus festgelegt und 1924 modifiziert. Über Baurechtsverträge sichert die Stadt die zweckgemässe Verwendung von Boden und Bauten. In solchen Verträgen macht die Stadt die Durchführung von Wettbewerben zur Bedingung, um qualitativ hochwertige Bauten zu erwirken. Städtebauliche und architektonische Qualität zeichnen auch die kommunalen Siedlungen aus. Die Stadt selber hat im 20. Jahrhundert 56 Siedlungen mit 7500 Wohnungen errichtet.

Ein Teil der Wohnungen in genossenschaftlichen und kommunalen Siedlungen wird über Subventionen verbilligt; damit soll einkommensschwächeren Teilen der Bevölkerung eine gesicherte Existenz ermöglicht werden. Die städtischen Subventionen wurden seit 1942 im Rahmen sogenannter Wohnbauaktionen periodisch von den Stimmberechtigten beschlossen – letztmals 1990 ein Gesamtkredit von 40 und 1996 ein solcher von 20 Millionen Franken. Mit Hilfe der Subventionen von Bund, Kanton und Stadt kann eine Neubauwohnung im optimalen Fall über 40 Prozent vergünstigt werden. Für den Bezug solcher Wohnungen gelten die Einkommenslimiten des Kantons Zürich.

1999 hat der Stadtrat das Projekt «10000 Wohnungen in 10 Jahren» zu seinem Legislatorschwerpunkt erklärt (27). Durch Neubau oder durch Umstrukturierung bestehender Bausubstanz sollen insbesondere grössere Wohnungen entstehen, und der Trend zur Abwanderung von Familien und guten Steuerzahlenden soll umgekehrt werden. Gemeinnützigen Bauträgern kommt bei der Realisierung dieses Projekts eine

grosse Bedeutung zu. Unter anderem deshalb hat der SVW, mit Unterstützung der Stadt, die «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau» lanciert.

Gegenseitige private Selbsthilfe der Baugenossenschaften

Obwohl sie keine Förderung durch die öffentliche Hand darstellt, sondern rein privat erfolgt, sei hier auch die gegenseitige Selbsthilfe im Kreis der Baugenossenschaften genannt. Am bedeutendsten ist die «Stiftung Solidaritätsfonds des SVW», deren Mittel aus freiwilligen jährlichen Beiträgen der Baugenossenschaften gespiesen werden. Ende 1999 waren vom Stiftungsvermögen in der Höhe von 24,5 Mio Franken total 37 zinsgünstige Darlehen mit insgesamt 12 Mio Franken an Baugenossenschaften im Kanton Zürich ausgerichtet.

Die einzelnen Baugenossenschaften treffen ferner oft Massnahmen, um aus eigener Kraft die Mietzinsen neuer oder neu renovierter Wohnungen nach sozialen Gesichtspunkten zu verbilligen. Zu erwähnen sind hier namentlich die Mietzins-Ausgleichsfonds, die vor allem in grösseren Genossenschaften anzutreffen sind.

Die ebenfalls von Baugenossenschaften sowie einer Gruppe von Banken getragene Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften HBG hatte Ende 1999 im Kanton Zürich 18 von ihr verbürgte Objekte vorzuweisen, mit einem Zuwachs von mehr als 100 Wohnungen im betreffenden Jahr. Die Geschäftsführung der HBG obliegt der Zürcher Kantonalbank.

Bedarf nach neuen Finanzierungsinstrumenten

Ein wachsendes Problem stellt der Systemwechsel dar, den die Banken beim Rating gemeinnütziger Baugenossenschaften vorgenommen haben. Sie beurteilen die Genossenschaften, welche nicht gewinnstrebig arbeiten und naturgemäss einen eher kleinen Eigenkapitalanteil haben, nach den gleichen Kriterien wie renditeorientierte Investoren auf dem Immobilienmarkt. Diese neue Ratingpolitik führt dazu, dass sich die Fremdfinanzierungskosten für kleinere und neue Baugenossenschaften mit kleinem Eigenkapitalanteil tendenziell erhöhen und somit die Mietzinse verteuern. Immer höhere Eigenkapitalforderungen aufgrund neuer Finanzierungsbewertungen führen dazu, dass der notwendige Unterhalt oder Renovationen nicht mehr finanziert werden können und dass an sich gesunde Baugenossenschaften in existenzielle Liquiditätsprobleme kommen können. Der gemeinnützige Wohnungsbau braucht deshalb neue Instrumente, die die Auswirkungen dieser Systemänderung auffangen helfen. Dies können sein:

- Nachrangige, normal verzinsliche Darlehen oder Verbürgungen der öffentlichen Hand für gemeinnützige Baugenossenschaften (allenfalls verknüpft mit einem Leistungsauftrag).
- Verbürgungen der Fremdfinanzierung zwischen 60 und 90% des Anlagewertes.

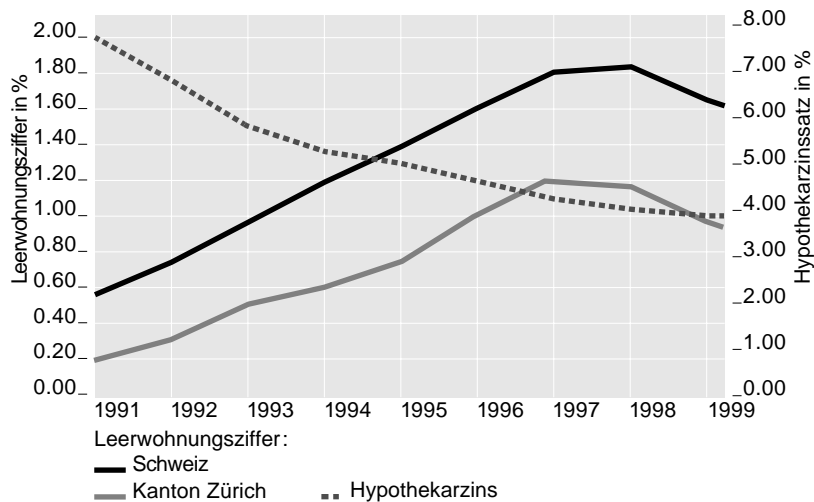
Zudem müssten in den kantonalen Reglementen höhere Rückstellungen gefordert und im Rahmen der Mietzinskalkulation erlaubt werden, damit das notwendige Eigenkapital schneller gebildet werden kann.

Eine weitere Antwort auf die geschilderten Probleme muss sein, die bestehenden übergreifenden Finanzierungsinstrumente der Verbände und die Finanzkraft der grossen Genossenschaften vermehrt zu nutzen und zu koordinieren.

C. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTS (12, 42)

Die vorübergehende Phase sinkender Hypothekarzinsen und steigender Leerwohnungsbestände in den Neunzigerjahren ist vorbei. Eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum wird mittelfristig wieder höhere Wohnkosten verursachen. Ausserdem ist der Erneuerungsbedarf beim alten Wohnungsbestand gross und löst ebenfalls höhere Mietzinse aus. Der Leerwohnungsbestand nimmt ab. Eine neue Wohnungsnot für preisgünstige Objekte ist deshalb mittelfristig eher wahrscheinlich.

Entwicklung des ZKB-Hypothekarsatzes für Neubauten und der Wohnungsziffern im Kanton Zürich und in der Schweiz 1991–1999



Die künftige Nachfrage wird stark bestimmt durch den gesellschaftlichen Wandel (mehr Haushalte mit Singles oder Alleinerziehenden, mehr Wohngemeinschaften), die Demografie (stabile Bevölkerungszahl, wachsender Anteil der Senioren) sowie die von der Wirtschaftslage abhängige Kaufkraft der Haushalte. Dazu kommen ein wachsender Wohnflächenbedarf und oft der Wunsch nach einem zusätzlichen Arbeitsplatz in der Wohnung. Aus diesen Gründen wird sich die Nachfrage nach grösseren Wohnungen überdurchschnittlich entwickeln.

Nebst der Wohnungsgrösse entscheiden Standort, Umfeld und Ausbaustandard über die Nachfrage. Auch die Mobilität der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beeinflusst die Wohnungswahl. Künftig dürfte die Nachfrage zusätzlich durch Personen belebt werden, die als Wochenaufenthalter im Raum Zürich arbeiten und hier eine Zweitwohnung nutzen, deren Familien aber im Ausland oder ausserkantonale wohnen. Denn Phänomene wie die Flexibilisierung der Arbeitswelt und die «Arbeit auf Zeit» haben eher zur Folge, dass Kernfamilien oder Angehörige der Arbeitnehmer sesshaft werden, als dass sie den Wohnort ständig wechseln. Die gute Verkehrserschliessung der Städte Zürich und Winterthur erlaubt grössere Pendlerstrecken als früher und beeinflusst die Wahl des Wohnortes ebenfalls stark. Schliesslich ist im Kanton Zürich auch der Trend nach mehr selbst genutztem Wohneigentum spürbar.

Die Wohnungsnachfrage wird sich also auch künftig aus verschiedenen Gründen schnell verändern. Sie ist bedeutend dynamischer als das Wohnungsangebot. Dieses ist eher statisch; der jährliche Wohnungszuwachs im Kanton Zürich beträgt nur rund 1% des Bestandes. Somit kann sich ein Wohnungsüberangebot innert kurzer Zeit in Wohnungsmangel und steigende Mietzinse verwandeln.

Sozial benachteiligte und finanzschwache Personen haben nach wie vor Mühe, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Von der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt haben vor allem die Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen profitiert.

Im Laufe der Neunzigerjahre hat sich die Struktur der leer stehenden Wohnungen im Kanton Zürich grundlegend verändert: Anfang des Jahrzehnts standen fast nur neu erstellte, meist teure und grosse Wohnungen leer. Ende des Jahrzehnts sind es immer häufiger ältere Kleinwohnungen mit ein bis drei Zimmern; weil sie oft eine ungenügende Qualität und ein schlechtes Umfeld aufweisen, sind sie als Familien- oder Alterswohnung ungeeignet. Die Wohnbedürfnisse in diesem Bereich haben sich stark verändert. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Gross- und Neubauwohnungen sowie Einfamilienhäuser heute viel weniger leer stehen als zu Beginn der Neunzigerjahre, während die Situation bei Klein- und Altbauwohnungen mit Mängeln genau umgekehrt ist.

Strukturelle Mängel des Wohnungsmarktes:

1. Zwar hat sich auf dem Land das Angebot an preisgünstigen Wohneigentumsobjekten in den letzten Jahren verbessert. Doch junge Familien und Haushalte mit wenig Eigenkapital können kaum Wohneigentum erwerben, da die Finanzierungsinstitute in der Regel Eigenmittel von 20% und mehr verlangen.
2. Das Angebot stimmt nicht überall mit der Nachfrage überein. In den Städten Zürich und Winterthur und in einigen Agglomerationsgemeinden hat es zu wenige grosse und zu viele kleine Wohnungen. Um diesen strukturellen Mangel zu beheben und den grossen Erneuerungsbedarf in den Kernstädten zu erfüllen, müssen öfters Ersatzneubauten erstellt werden.
3. Arbeitende mit tiefen Löhnen oder unregelmässigen Einkommen, Arbeitslose, Suchtkranke, Ausländerinnen und Ausländer je nach Herkunft und Hautfarbe haben auf dem freien Markt grosse Schwierigkeiten, aus eigener Kraft eine bezahlbare Wohnung zu finden. Viele dieser Personen sind auf soziale Wohnungsvermittlung, Mietzinsgarantien und Wohnbetreuung angewiesen.

4. Die Zahl der sozial und finanziell schlecht gestellten Personen mit Wohn- und Mietzinsproblemen steigt, obwohl die Wohnkosten in den letzten Jahren stabil geblieben, teilweise sogar gesunken sind. In den nächsten Jahren wird sich die Wohnsituation für diese Menschen und für Arbeitende mit tiefen Löhnen, die sogenannten «working poor», eher noch verschärfen (steigende Land- und Baukosten sowie höhere Hypothekarzinsen).

D. DIE VIELFÄLTIGEN (NEBEN-)WIRKUNGEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand wird oft allein unter sehr engen Kostengesichtspunkten wahrgenommen. Vielen Politikern ist zum Beispiel nicht einmal bewusst, dass es sich bei den Rahmenkrediten der kantonalen Wohnbauförderung für den sozialen Mietwohnungsbau um zinslose oder zinsgünstige Darlehen handelt, die zurückgezahlt werden müssen. Diese Darlehen haben folgende zwei Funktionen:

- Sicherstellung der Finanzierung des Wohnbauvorhabens (die kommunalen und kantonalen Darlehen decken einen Grossteil der 2. Hypothek ab).
- Verbilligungswirkung der Wohnkosten durch tiefere Kapitalzinskosten.

Der Geschäftsbericht des Regierungsrates gibt jedes Jahr darüber Auskunft, welche Darlehen wieder zurückgeflossen sind (41); die Genossenschaften sind gewissenhafte Schuldnerinnen, und die finanzielle Belastung des Kantons beschränkt sich somit einzig auf die Zinsdifferenz zu einem kommerziellen Kredit. Diese Zinsdifferenz stellt die eigentliche Subventionsleistung dar.

Wenn die Optik allein auf die Rechnung der Fachstelle Wohnbauförderung beschränkt wird, bleiben wichtige und finanziell wirksame Effekte der Wohnbauförderung ausgeklammert, welche in anderen Direktionen der kantonalen Verwaltung und in den Gemeinden zum Tragen kommen. So kommt eine überschlagsmässige Rechnung des ABZ-Präsidenten Peter Schmid zum Ergebnis, dass die öffentliche Hand im Kanton Zürich dank Einsparungen bei Fürsorge- und Ergänzungsleistungen per Saldo jährlich 16 Mio Franken aus der Wohnbauförderung gewinnt. Noch nicht eingerechnet sind dabei die vielfältigen Zusatzlei-

stungen in genossenschaftlichen Siedlungen wie die Nachbarschaftshilfe, von der Genossenschaft bezahlte Sozialarbeitende und so weiter (33).

Solche umfassenden Modellrechnungen über Kosten und Nutzen der Wohnbauförderung müssten vom Kanton unbedingt – und direktionsübergreifend – an die Hand genommen werden, bevor schwerwiegende politische Entscheide gefällt werden.

In einer noch breiteren Optik sind die folgenden nützlichen Nebenwirkungen der Wohnbauförderung zu erwähnen:

- Konjunkturpolitik: antizyklisches Verhalten; Verflüssigung des Marktes.
- Städtebauliche Aspekte: Die gemeinnützigen Bauträger haben in der Regel mehr Verständnis für langfristige städtebauliche Verantwortung und für die Notwendigkeit einer Wohnungs-Strukturerneuerung; sehr häufig tragen sie mit der Durchführung von Wettbewerben zu wegweisenden architektonischen Lösungen bei.
- Aus staatspolitischer Sicht ist die Wohnbauförderung zu begrüßen, weil sie Hilfe zur Selbsthilfe leistet (und damit nebenbei oft ein direktes staatliches oder kommunales Engagement im Wohnungsbau erübrigt) und Innovationen fördert.

E. PERSPEKTIVEN FÜR DIE WOHNBAUFÖRDERUNG DES BUNDES (61-64)

Die Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes wird momentan aus zwei Gründen grundsätzlich diskutiert und in Frage gestellt:

- Im Rahmen der Neuordnung des Finanzausgleichs zwischen Bund und Kantonen (NFA) wird die Aufhebung der Kompetenz des Bundes für die Wohnbau- und Eigentumsförderung postuliert. Der Zürcher Regierungsrat hat diesen Schritt in seiner Vernehmlassung befürwortet, während sich die Gemeinden (einschliesslich der Stadt Zürich) für ein weiteres Engagement des Bundes aussprachen. Sollte der Ausstieg des Bundes aus der Wohnbauförderung Tatsache werden, wäre der Kanton künftig noch stärker gefordert, seine Verantwortung auch wirklich wahrzunehmen.
- Die Probleme mit dem WEG-Förderungssystem, vor allem mit dem Grundverbilligungsmodell, rufen zweifellos nach einem grundlegenden Systemwechsel. In einem Bericht an den Bundesrat empfiehlt die Eidgenössische Wohnbaukommission (EWK) deshalb 1999 folgende fünf Schwerpunkte für eine allfällige zukünftige Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes:
 1. Sicherstellung der Wohnraumversorgung für finanz- und sozial-schwache Gruppen.
 2. Förderung von preisgünstigem Wohneigentum.
 3. Wohnungs- und Siedlungserneuerung in den Kernstädten und Randregionen.
 4. Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

5. Verbesserung der Wissens- und Entscheidungsgrundlagen.

Aus der Sicht der EWK sollen künftig – so weit es um sozialpolitische Aufgaben geht – die Kantone und Gemeinden die finanzielle Hauptlast der künftigen Wohnbauförderung tragen; insbesondere empfiehlt sie die Einführung eines Wohngeldes («Subjekthilfe») auf kantonaler Ebene. Die bisher vom Bund eingegangenen WEG-Verpflichtungen würden bei diesem bleiben («WEG-Auslaufmodell»).

Die ersten Entscheide zur Wohnbauförderung des Bundes werden voraussichtlich im Jahr 2000 fallen.

F. PERSPEKTIVEN FÜR DIE WOHNBAUFÖRDERUNG DES KANTONS ZÜRICH

Im Mai 1998 hat der Kantonsrat letztmals Rahmenkredite zur Wohnbauförderung gesprochen. Die bürgerliche Mehrheit machte damals jedoch deutlich, dass sie künftig eine Fortsetzung der Wohnbauförderung in der bisherigen Form nicht mehr unterstützen werde (25).

Der Regierungsrat hat angekündigt, er werde per Ende 2000 mögliche Änderungen vorschlagen (26).

Die folgende Auslegeordnung zeigt die grundsätzlich möglichen Handlungsvarianten auf, die teilweise auch in Kombination beschlossen werden könnten (26, 51):

1. Ende der Wohnbauförderung durch Ausstieg oder Auslauf

Aus neoliberaler Sicht ist die Wohnbauförderung abzulehnen, weil der Markt auch dieses Problem am effizientesten regle und der Staat sich auf seine Kernaufgaben zu beschränken habe.

Ein gänzlicher Ausstieg bedingt jedoch eine Aufhebung des geltenden Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes; ein solcher Beschluss kann ins Referendum gezogen werden und ist nicht von vornherein mehrheitsfähig. Ausserdem müssten die laufenden Darlehensverträge weiter bewirtschaftet werden, und die Fachstelle Wohnbauförderung müsste, wenn auch in verkleinertem Umfang, noch etliche Jahre weiterbestehen.

Eine kalte Abschaffung der Wohnbauförderung würde darin bestehen, dass einfach keine neuen Rahmenkredite gesprochen werden, ohne aber das Gesetz zu ändern. Ein solches Vorgehen ist schwieriger zu bekämpfen, da unmittelbar kein referendumsfähiger Beschluss gefasst werden muss. Nur mit der Einreichung einer Initiative, die einen neuen Kreditbeschluss verlangt, wäre dieses Auslaufmodell zu verhindern.

2. Weiterführung unter veränderten Bedingungen

Folgende Verbesserungen werden diskutiert (sie wurden teilweise bereits 1997 von der Wohnbauförderungskommission vorgeschlagen):

- Ersatz des Familienbegriffs durch zivilstandsneutrale Belegungsvorschriften.
- Anpassung der Belegungsanforderungen namentlich bei Alterswohnungen.
- Anpassung der Einkommensgrenzen.
- Wiederaufnahme der Förderung auch von Familienwohnungen der Kategorie II (früher «allgemeiner Wohnungsbau»); damit würde eine sozial erwünschte bessere Durchmischung der Mieterschaft erreicht.
- Zweckgebundene Weiterverwendung der rückfliessenden Mittel aus Wohnbaudarlehen.
- Schaffung neuer Bürgschaftsinstrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus; diese können die Finanzierungsengpässe junger Genossenschaften lindern.
- Verzicht auf das Erfordernis einer gleich grossen Gemeindeleistung als Voraussetzung für kantonale Darlehen; damit würde ein wesentlicher Grund dafür entfallen, dass die Eigentumsförderung im Kanton Zürich bisher gescheitert ist.

3. Ausgliederung der Wohnbauförderung, z. B. an eine Stiftung, Weiterverwendung der rückfliessenden Mittel

Bei einer veränderten Weiterführung der Wohnbauförderung in Form eines «Fonds de roulement» – sei es durch den Staat oder durch eine öffentlich-rechtliche Stiftung – würden die bisher in die Staatskasse

zurückfliessenden Darlehen zweckgebunden weiterverwendet und bei Bedarf aufgestockt. Mit der Übernahme der Verwaltungskosten in die Fonds- oder Stiftungsrechnung würde die Staatsrechnung entlastet, allerdings auch der Umfang der möglichen Förderung reduziert. Ferner würde auch der Einsatz privater Mittel aus Schenkungen und Sponsoring möglich. Ausserhalb der Schusslinie der Tagespolitik könnte die Wohnbauförderung möglicherweise effizienter und sachdienlicher arbeiten; das erfreuliche Gedeihen der Stiftung PWG (zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum) in der Stadt Zürich ist ein Beispiel dafür.

4. Systemwechsel von Objekt- zu Subjektförderung (oder vom gemeinnützigen Wohnungsbau zur Fürsorgeleistung) (73)

Das geltende Instrumentarium der Wohnbauförderung unterstützt und verbilligt grundsätzlich den Bau von Wohnungen, also von «Objekten». Der Begriff «Subjekthilfe» suggeriert demgegenüber ein grundlegend anderes Prinzip. Das vernebelt jedoch die Sicht auf die tatsächlichen Verhältnisse. Denn effektiv kommen die Leistungen der Wohnbauförderung auch im geltenden Instrumentarium nur solchen Personen zugute, die genau definierte Kriterien erfüllen. Sobald dies nicht mehr der Fall ist, müssen die Darlehen vorzeitig zurückbezahlt werden (sogenanntes «Auskaufen» von Wohnungen), oder es werden bei vorübergehender Zweckentfremdung Mietzinszuschläge erhoben und so die Verbilligungswirkung aufgehoben. In der Stadt Zürich fliessen diese Mietzinszuschläge in einen Zweckerhaltungsfonds. Dabei werden die Fondsmittel wiederum für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt. Die Mietzinszuschläge, die der Kanton erhebt, werden der allgemeinen Staatskasse gutgeschrieben.

Die Alternative zum geltenden Instrumentarium wird als «Subjekthilfe» (oder «Wohngeld») bezeichnet; deren Leistungen würden direkt an die Anspruchsberechtigten ausbezahlt statt via gemeinnützige Wohnbauträger. Auf diese Art könnten zielgenau und unabhängig vom aktuellen

Wohnungsangebot alle potenziellen Nutzniessenden erreicht werden. Die Leistungen wären nicht rückzahlbar.

Um mögliche Missbräuche auf Mieter- wie auch auf Vermieterseite zu verhindern und eine Mindestqualität zu garantieren, wäre jedoch ein erheblicher Verwaltungsaufwand zu leisten. Ausserdem wären wegen der wesentlichen Mietzinsdifferenz zwischen Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern und denjenigen auf dem freien Markt erheblich mehr Mittel in Wohngeld zu stecken als in die bisherigen Wohnbauförderungskredite, nur um schon um gleich viele und gleich günstige Wohnsituationen zu schaffen.

Studien des Bundesamtes für Wohnungswesen und Hochrechnungen der Fachstelle Wohnbauförderung rechnen je nach Modell und Annahmen mit jährlichen Kosten für den Kanton Zürich zwischen 77 und 24 Millionen Franken (12, Seite 28 ff.) – das ist auch unter der restriktivsten Annahme ein Mehrfaches der bisherigen jährlichen Aufwendungen für Wohnbauförderung; dieser Betrag müsste vor allem durch die Gemeinden aufgebracht werden. Schliesslich ist zu bedenken, dass eine Subjekthilfe sich im Gegensatz zur Objekthilfe nicht nachhaltig auswirkt; unterstützt würde einzig der Konsum, nicht aber die Produktion und der langfristige Nutzen des Gutes Wohnungen.

G. DIE POSITION DES SVW ZÜRICH

(verabschiedet vom Sektionsvorstand am 20. April 2000)

- Wir gehen davon aus, dass es, unabhängig von den jeweiligen wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen, auch im reichen Kanton Zürich immer Menschen geben wird, für die der Markt keine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen im Sinne der Sozialziele der Bundesverfassung bereitstellen wird.
- Wir, Genossenschaften, Stiftungen und kommunale Wohnbauträger, wollen wie bisher einen Beitrag leisten, indem wir den Staat bei der Erfüllung seines Verfassungsauftrages unterstützen.
- Mit aller Deutlichkeit warnen wir vor den verhängnisvollen Langzeitfolgen, die eine ersatzlose Abschaffung der Wohnbauförderung nach sich ziehen würde – eine Abschaffung der Förderung von Behinderten- und Alterswohnungen wäre ohnehin nicht möglich.
- Gegen einen allfälligen Abschaffungsbeschluss des Kantonsrates würde der SVW Zürich das Referendum ergreifen.
- Es ist jedoch sinnvoll, von Zeit zu Zeit bisherige und lieb gewordene Vorgehensweisen in Frage zu stellen und zu überprüfen. Wir fordern deshalb präzise Entscheidungsgrundlagen und eine umfassende Studie über die Vor- und Nachteile der bisherigen Praxis, bevor eine allfällige Neuregelung der Wohnbauförderung beschlossen wird.

Unsere Forderungen sind:

1. Weiterführung der Wohnbauförderung mit regelmässigen und bedarfsgerechten Rahmenkrediten und mit verbesserten Bedingungen.
2. Zweckgebundene Wiederverwendung der rückfliessenden Darlehen (Fonds de roulement).
3. Die jüngsten Änderungen der Wohnbauförderungsverordnung mit ihren nachteiligen Auswirkungen sind wieder rückgängig zu machen. Das heisst insbesondere:
 - Es braucht wieder eine Förderung der Kategorie Familienwohnungen II.
 - Eine Anpassung der Einkommens- und Vermögenslimiten auf ein vernünftiges Niveau, vor allem auch bei den Alterswohnungen.
 - Weiter fordern wir, den Familienbegriff durch Belegungsvorschriften zu ersetzen, die nicht nur die Anzahl Personen und Zimmer berücksichtigen, sondern auch die Wohnungsgrösse in m² und ihre Lagequalität.
 - Neu soll auch durch Förderung von sinnvollen Grundrissänderungen der Strukturwandel ermöglicht werden.
4. Auf die Bedingung einer gleich hohen kommunalen Förderung als Voraussetzung für kantonale Unterstützung ist zu verzichten.
5. Aufbau eines Verbürgungsinstrumentes als Ergänzung zur Bundesbürgschaft gemäss WEG.
6. Ergänzend, zur Schliessung von Lücken, ist die Einführung der Subjekt-hilfe zu prüfen mit klar definierten Anforderungen an die Anspruchsberechtigung und an Preis und Qualität der Mietobjekte.

Sollte es unmöglich sein, für einen neuen Rahmenkredit gemäss dem geltenden Gesetz für die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung Mehrheiten zu finden, schlagen wir die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung vor, die diese staatliche Aufgabe wahrnimmt. Das Stiftungsvermögen soll mit den rückzahlbaren Darlehen früherer Wohnbauförderungen geäufnet werden, so dass diese Mittel weiterhin zweckgebunden eingesetzt werden können. Zusätzlich sind der Stiftung nach Massgabe von Konjunkturlage und Inflation für finanz- und sozial-schwache Gruppen weitere angemessene Mittel zuzuweisen.

Eine weitere Stiftungsaufgabe wird die Vermittlung von Wissen und Erfahrung zur Selbsthilfe bei der Neugründung von gemeinnützigen Wohnbauträgern sein. Ebenso sind die Vermittlung von Kapital, Fremdfinanzierungen und Gewährung von Bürgschaften wichtige Hilfestellungen in der meist schwierigen Anfangsphase neuer Projekte. Eine wesentliche Aufgabe ist auch die Förderung von Neubauvorhaben mit hoher Gestaltungsqualität und sozialer Durchmischung sowie die beispielhafte Erneuerung bestehender Siedlungen und Quartiere.

Wir sind überzeugt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger auch in Zukunft für den Staat unersetzliche Partner sind, welche eine kostengünstige, effiziente und gerechte Verwendung staatlicher Mittel bei der Beschaffung von Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen gewährleisten.

Die transparente und offene Rechnungslegung, der kostengünstige Ausbaustandard ihrer Wohnungen und das hohe soziale Bewusstsein garantieren dafür, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger die öffentlichen Mittel verantwortungsvoll verwenden.

VERZEICHNIS DER DOKUMENTE

Die Verweise im Text «Fakten und Argumente» beziehen sich auf die Nummern der Dokumente.

Die Dokumente können einzeln oder in einem Sammelordner bezogen werden bei:

SVW, Sektion Zürich
Triemlistrasse 185
8047 Zürich
Telefon 01/462 06 33
Fax 01/462 06 77
E-Mail: svw-zh@svw.ch

Zur Geschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

11. Daniel Kurz: «Wurzeln und Entwicklungslinien des gemeinnützigen Wohnens». Aus: «Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert», Zürich 2000

Wohnbauförderung durch Bund, Kanton und Gemeinden: Geschichte, Überblick und Ausblick

12. Christian Caduff: «Die Rolle und Verantwortung der öffentlichen Hand im gemeinnützigen Wohnungsbau». Aus: «Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert», Zürich 2000

VERZEICHNIS DER DOKUMENTE

Geltende gesetzliche Grundlagen und aktuelle Beschlüsse in Kanton und Stadt Zürich

21. Förderung des Mietwohnungsbaus im Kanton Zürich (Eine Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton). Broschüre, Fachstelle Wohnbauförderung, Zürich, Februar 1999
22. Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohnungseigentums vom 24.9.89 und zugehörige Wohnbauförderungsverordnung WBFVO vom 9.12.98. Broschüre, Zürich, Januar 1999
23. Mike Weibel: «Der Teufel steckt im Detail» (Kritik der neuen WBFVO), Wohnen 11/99
24. Antrag und Weisung des Regierungsrates vom 28.10.97 über die Bewilligung eines Rahmenkredites von 15 und 2 Mio Franken auf die Dauer von drei Jahren. (So beschlossen vom Kantonsrat am 18.5.98)
25. Ratsbericht der «NZZ» vom 19.5.98 über obiges Geschäft
26. Protokoll des Zürcher Kantonsrates über obiges Geschäft
27. Mike Weibel: «Stadt Zürich macht Dampf» (Zusammenfassender Artikel zum Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren»), Wohnen 6/99

VERZEICHNIS DER DOKUMENTE

Weitere Dokumente (nicht Bestandteil der Dokumentation; zu beziehen direkt bei den jeweiligen Quellen)

- SVW und Amt für Wohnbauförderung: Musterbaurechtsvertrag mit Empfehlungen zur Förderung des gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbaus. Februar 1995
- Wüest & Partner (im Auftrag des Regierungsrats): Der Wohnungsmarkt und die kantonale Wohnbauförderung. Bestandesaufnahme und Fazit. Statistische Berichte 3/1997
- Wohnbaukommission des Kantons Zürich: Empfehlungen zur Wohnbauförderung des Kantons Zürich, August 1997
- Rundschreiben der Volkswirtschaftsdirektion vom 24.12.98 zur neuen WBFVO
- Antwort des Regierungsrates vom 15.9.99 zur Anfrage vom 28.6.99 betr. neue WBFVO
- Hochbau- und Finanzdepartement der Stadt Zürich: Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». Broschüre, April 1999

Akteure der Wohnbauförderung

30. Geschäftsbericht 1999 des SVW, Sektion Zürich
31. Mitgliederverzeichnis des SVW, Sektion Zürich
32. Namen und Adressen (bzw. Verweis auf Adressverzeichnisse) weiterer Akteure: Fachstelle Wohnbauförderung, kantonale Wohnbaukommission, Mitglieder der zuständigen Kantonsrats-Kommission, SVW Schweiz, Förderstelle usw.

VERZEICHNIS DER DOKUMENTE

33. Peter Schmid: Perspektiven der Genossenschaftsbewegung. Neue Aufgaben und Methoden in einem veränderten Umfeld. Aus: «Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert», Zürich 2000

Aktuelle Zahlen

41. Geschäftsberichte des Regierungsrats und Jahresrechnungen von 1996 bis 1999, Position «Wohnbauförderung»
42. Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2000: Statistiken zum Bau- und Wohnungswesen
43. Anteil der Wohnbaugenossenschaften an den neu erstellten Wohnungen im Kanton Zürich 1947–1998; Bundesamt für Statistik/Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2000
44. Anteil der Genossenschaftswohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Kanton Zürich 1969–1990; Bundesamt für Statistik/Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2000

Weiteres Dokument:

- Amt für Wohnbauförderung des Kantons Zürich: «Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich 1996–2010», Broschüre, März 1998

VERZEICHNIS DER DOKUMENTE

Wohnbauförderung wie weiter?

51. Mike Weibel: «Liquidation, Systemwechsel oder...?» Eine Auslegung zur Zukunft der Wohnbauförderung im Kanton Zürich, Wohnen 1/2000.

Weiteres Dokument:

- Konzept zur Zukunft der kantonalen Wohnbauförderung (Reformvorschlag Nr. 34 im Rahmen der «ALÜB», Dezember 1998; nicht veröffentlicht)

Stellungnahmen auf eidgenössischer Ebene

61. Resolution der SVW-Jahresversammlung vom 5.6.1999 gegen Rückzug des Bundes aus der Wohnungspolitik
62. Verband Liberaler Baugenossenschaften: «Sozialer Wohnungsbau soll Bundessache bleiben». «NZZ», 19.7.99
63. Fritz Nigg: 10 Thesen des Komitees WohnBund gegen die Abschaffung der Wohnungs- und Eigentumsförderung auf Bundesebene. 29.7.99
64. Dagmar Anderes: «Gegen Verlagerung der Bundeskompetenz» – Die Vernehmlassungen der Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus zum neuen Finanzausgleich zwischen Bund und Kantonen. Wohnen 11/99



VERZEICHNIS DER DOKUMENTE

Stellungnahmen des SVW Zürich

71. Bericht über die ausserordentliche GV der SVW-Sektion Zürich vom 31.1.00 zur Wohnbauförderung. Wohnen 2/2000
72. Resolution der Sektion Zürich vom 31.1.00, «Mehr Einsatz für die öffentliche Wohnbauförderung»
73. SVW Zürich: Argumentarium Objekt- und Subjekthilfe, 20.4.2000

SVW Zürich
Triemlistrasse 185
8047 Zürich

Telefon 01/462 06 33
Fax 01 /462 06 77
E-Mail svwzh@svw.ch