

# 100 Jahre mehr als wohnen : "den genossenschaftlichen Wohnungsbau muss man langfristig betrachten"

Autor(en): **Vollenwyder, Martin / Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 5

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107569>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Interview mit Stadtrat Martin Vollenwyder, Vorsteher des Finanzdepartementes der Stadt Zürich

## «Den genossenschaftlichen Wohnungsbau muss man langfristig betrachten»



Foto: zfg.

**Wohnen:** Die Stadt Zürich erhält punkto Lebensqualität immer wieder Bestnoten. Dabei zählen wirtschaftliche Stärke, Bildungsangebot und Kulturleben, aber auch die Wohnsituation. Gleichzeitig besitzt Zürich den grössten Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen in der Schweiz. Besteht aus Ihrer Sicht ein Zusammenhang?

**Martin Vollenwyder:** Das ist sicher so. Zürich hat in den vergangenen hundert Jahren immer wieder Wachstumsschübe erlebt, die einen Mangel an billigem Wohnraum mit sich brachten. Dank den Baugenossenschaften waren und sind auch Menschen mit geringem Einkommen in der Lage, ihre Wohnungsmiete selbst zu tragen. Das hebt nicht nur das Selbstwertgefühl des Einzelnen, sondern hat eine grosse Bedeutung für das Ganze. Denn damit haben die Baugenossenschaften wesentlich dazu beigetragen, dass Zürich durch alle Schichten hindurch nach wie vor eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft hat.

Stadtrat Martin Vollenwyder setzt sich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Zürich ein. Denn der Vorsteher des Finanzdepartementes, dem auch die Wohnbauförderung und die städtischen Liegenschaften unterstehen, ist von der sozialen Bedeutung des Angebots der Gemeinnützigen überzeugt. Allerdings muss die Rechnung auch für die Stadt aufgehen. Nur so profitieren möglichst viele Menschen von günstigem Wohnraum.

**Die Stadtzürcher Baugenossenschaften profitieren stark vom Wohnbauboom. Liegt das auch an den städtischen Förderprogrammen?**

Verschiedene Elemente tragen dazu bei. Das eine ist sicher, dass die Stadt beschloss, 10 000 Wohnungen in zehn Jahren zu bauen. Dieses Ziel haben wir erreicht: Nach acht Jahren konnten wir die zehntausendste Wohnung kürzlich einweihen. Dabei gaben wir den Baugenossenschaften Grundstücke im Baurecht ab, unterstützten aber auch private Investoren. Nun fragt sich, ob das einfach im richtigen Zeitpunkt gekommen ist oder auch einen gewissen Anstoss gegeben hat. Zum andern spielt natürlich das Zinsumfeld eine Rolle. Es ist derzeit wieder viel einfacher, zu günstigen Fremdmitteln zu kommen. Und schliesslich ist ein wesentlicher Aspekt, dass das genossenschaftliche Bauen in Zürich eine jahrzehnte-, ja jetzt sogar eine jahrhundertlange Tradition besitzt. Wenn man sich die Grössenordnung anschaut – die Baugenossenschaften besitzen 36 000 von insgesamt 200 000 Wohnungen in der Stadt –, dann besteht schon allein durch die schiere Masse eine grosse Kraft.

**Wird dieser Boom anhalten?**

Wir erleben derzeit einen Schub, und ein weiterer ist noch unterwegs. Im Rückblick wird man jedoch wohl dereinst sagen müssen: Es war eine Schubphase, wie es sie immer gegeben hat. Denn jetzt haben wir das Problem, dass nicht mehr genügend Land da ist, das wir umnutzen können. Es wird schon wieder Areale geben, die frei werden, aber das dauert nun wieder zwanzig, dreissig Jahre. Die Stadt

unterstützt diese Entwicklung, indem sie gezielt Land hinkauft.

**Sie haben die Vergabe von städtischem Land im Baurecht als wichtige Fördermassnahme erwähnt. Nach welchen Kriterien vergibt die Stadt Zürich Grundstücke?**

Ich habe eine ungeschriebene Regel für die Portfoliopolitik der Stadt festgelegt. Grundsätzlich soll die Stadt Zürich Landbesitz ausserhalb der Stadt eher verkaufen, denn dafür ist der Verwaltungsaufwand zu gross. Auch Grundstücke innerhalb der Stadt, die weniger als 5000 Quadratmeter messen, sollen veräussert werden. Ab 5000 Quadratmetern kommt man langsam in eine Grössenordnung, wo ein Landstück eine strategische Reserve für die Stadt bedeuten kann. Gleichzeitig macht es ab dieser Grösse auch für eine Baugenossenschaft Sinn zu bauen. Deshalb geben wir solche Parzellen im Baurecht ab.

**Wann kommen Gemeinnützige zum Zug, wann gewinnorientierte Investoren? Von Baugenossenschaften hört man bisweilen, die Baurechtskonditionen der Stadt seien nicht sehr grosszügig.**

Die zu vergebenden Grundstücke werden ausgeschrieben. Dabei kommt es bisweilen tatsächlich zu Diskussionen mit Baugenossenschaften, obwohl festzuhalten ist, dass sie immer noch sehr preiswert zum Land kommen und in den letzten Jahren viele Zuschläge erhalten haben. Bei einer kürzlichen Vergabe in Zürich Nord war jedoch das Angebot der Baugenossenschaften mit Abstand am schlechtesten, es betrug gerade die Hälfte des Bestofferierenden, der nicht extrem ge-



Foto: Roger Frei

In der Grünau hat die Stadt mangelhafte 50er-Jahr-Blöcke durch die Neubausiedlung Werdwies ersetzt. Das Projekt besitzt sowohl in Bezug auf die Architektur als auch auf die Berücksichtigung ökologischer Anliegen Vorzeigecharakter (siehe auch wohnen 6/2006).

winnorientiert war. Obwohl wir gerne bereit sind, Hand zu bieten, müssen wir uns in einem solchen Fall dem übergeordneten Ziel eines effizienten Mitteleinsatzes beugen.

**Wie sieht dieses Ziel aus?**

Man muss sehr aufpassen, dass man nicht einfach nur für eine Generation X ein paar hundert günstige Wohnungen bereitstellt. Erhält die Stadt keinen genügenden Rückfluss an Mitteln aus dem Baurecht, geht das auf Kosten der nächsten Generation. Denn schliesslich machen die Mieter der ersten Generation lohnmässig meist eine Entwicklung durch – zum Glück, muss man sagen. Wenn wir ihnen nun den Mietzins auf alle Ewigkeit hinaus verbilligen und dafür der Rückfluss fehlt, dank dem wir für andere Menschen etwas anpacken können, ist das ökonomisch falsch. Zusammengefasst: Es ist möglich, dass andere Gemeinden günstigere Konditionen bieten. Wenn Sie es aber langfristig betrachten, liegen wir in Zürich richtig. Denn mit unseren Bedingungen wird die Stadt in der Lage sein, auch später wieder Land im Baurecht abzugeben.

**Mit welchen weiteren Massnahmen fördert die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau?**

Wir konnten im vergangenen Jahr die Förderung nochmals markant ausbauen. Die Stadt hat vier Kreditvorlagen durchgebracht, darunter den Wohnbaukredit von insgesamt 30 Millionen Franken, wovon fünf Millionen für die Eigentumsförderung reserviert sind. Hinzu kommt der Jugendwohnkredit, dank dem wir kürzlich eine ganz neue Form der Unterstützung leisten konnten. Bei den neuen Studentenwohnungen auf dem Accu-Areal in Neu-Oerlikon finanzierten wir den Innenausbau, da die Studentische Wohngenossenschaft Woko mit dem privaten Investor nur einen sogenannten Rohbau-Mietvertrag abgeschlossen hat. Schliesslich haben wir die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich und die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Fa-

milien so mit Mitteln versehen, dass sie viel freier agieren können. Insgesamt haben wir 115 Millionen Franken in diese vier Gefässe investiert. Ich glaube, es gibt nicht viele Kommunen im deutschsprachigen Raum, die in jüngster Zeit nochmals einen solchen Akzent gesetzt haben.

**Welche Bedeutung haben subventionierte Wohnungen heute noch?**

Wir brauchen subventionierte Wohnungen – aber nicht alle bei der gleichen Baugenossenschaft oder in der gleichen Überbauung. Bei den städtischen Siedlungen möchte ich, dass ihr Anteil nicht mehr als ein Viertel beträgt, sonst entstehen Probleme mit der Durchmischung. Aber wir kommen natürlich nicht darum herum, auch für die ganz tiefen Einkommen Wohnraum bereitzustellen. Ich bin froh, wenn die Baugenossenschaften dafür ein offenes Ohr haben, denn sonst müssen wir den Anteil subventionierter Wohnungen im kommunalen Wohnungsbau erhöhen.

**Viele Baugenossenschaften finden die Einkommensgrenze bei den subventionierten Wohnungen zu tief. Für eine Familie liegt sie je nach Förderkategorie bei nur gerade 53 000 oder 63 000 Franken.**

Wir haben das Problem, dass der Kanton die Einkommensgrenzen nicht flexibel ausgestaltet hat. Das bereitet auch mir Bauchweh. Wenn wieder einmal ein grösserer Teuerungsschub kommt oder dank der Konjunktur ein Lohnwachstum, haben plötzlich viel weniger Menschen ein Anrecht auf eine solche Wohnung. Das hat auch Folgen für den erzielten Ertrag, der nicht mehr ausreicht, um neu zu bauen. Deshalb bin ich der Meinung, man müsste diese Grenzen in einem ökonomisch und sozialpolitisch sinnvollen Mass anpassen. Es ist eines meiner Anliegen, die Wohnbauförderung nach den Wahlen mit dem Kanton nochmals anzuschauen.

**Das Legislaturziel, 10 000 neue Wohnungen bereitzustellen, ist erreicht. Trotzdem ist die**

**Leerstandsquote in Zürich immer noch sehr tief, und es fehlt an Familienwohnungen.**

Ich bin mir nicht sicher, ob die letzte Aussage noch stimmt. Wir stellen fest, dass bei den 5½- und 6½-Zimmer-Wohnungen der Markt spielt und die Nachfrage nicht mehr so gross ist. Bei solchen Neubauwohnungen stösst man in Bezug auf Flächenkonsum und Kosten natürlich je nach Einkommenschicht an eine Grenze. Was noch fehlt, sind 4½-Zimmer-Wohnungen. Hier werden wir darauf achten, dass bei den Architekturwettbewerben, die wir für die Baugenossenschaften durchführen, ein entsprechender Schwerpunkt gesetzt wird. Dabei ist allerdings zu beachten: Zürich ist attraktiv, die Bevölkerung wächst wieder. Das kompensiert einen grossen Teil der zusätzlichen Wohnflächen.

**Wie wird sich Zürich weiterentwickeln?**

Generell darf man feststellen: Wir wachsen wieder. Die Einwohnerzahl beträgt wieder über 370 000, das sind pro Jahr 1500 bis 2000 Menschen mehr, die in dieser Stadt leben. Die Statistik zeigt dabei etwas ganz Erstaunliches: Zwischen 2002 und 2006 sind in der Stadt Zürich sage und schreibe 4000 Kinder zwischen 0 und 4 Jahren hinzugekommen. Nun hoffe ich, dass all diese neu gegründeten Familien auch in der Stadt bleiben und nicht, wie dies bisher oft passierte, vor der Schulphase wegziehen. Das ist eine spannende Situation, die wir erst in fünf, sechs Jahren beurteilen können. Es könnte aber durchaus sein, dass mein Kollege Gerold Lauber vom Schul- und Sportdepartement vor einer grossen Herausforderung steht. Daneben verzeichnet Zürich einen starken Zustrom von über 55-Jährigen. Das sind meist gute Steuerzahler, die genug vom Rosenschneiden im Eigenheim haben und nach der Familienphase wieder die Vorzüge der Stadt suchen. Ich bin überzeugt: Der Trend zurück in die Stadt wird weiter anhalten.

**Warum setzt die Stadt Zürich so sehr auf Familien?**

Gemeinden, die das nicht tun, werden langfristig grosse Probleme haben. Schauen Sie sich die reichen Schwyzer Ortschaften an. Die haben Steuerstrukturen, die für eine Familie mit Durchschnittsverdienst nicht interessant sind. Damit lässt sich heute viel Geld für Bildung und Schulhausbau einsparen. Doch auch die Reichen werden alt und benötigen dereinst Altersheime und -wohnungen oder Spitex-Pflegedienste. Das ergibt einen plötzlichen Kostenschub. Vielleicht werden diese Gemeinden jedoch dann zumal über zuwenig Nachwuchs verfügen, der diese Lasten trägt. In der Stadt Zürich dagegen haben wir diese Schwelle bereits überschritten: Der Anteil Betagter wächst erstmals nicht mehr. Kommt hinzu, dass man in einem grossen Organismus solche Entwicklungen, seien es nun Al-

tersheime oder Schulen, viel besser abfedern kann.

**Bei Neubauprojekten setzen manche Baugenossenschaften auf ein höheres Einkommenssegment. Was halten Sie von dieser Entwicklung?**

An und für sich ist das eine gute Entwicklung. Sie bedeutet auch, dass sich die Baugenossenschaften von ideologischen Vorstellungen etwas befreit haben. Wer dies tut, hat gemerkt, dass eben auch der mittlere und höhere Einkommensbereich für die Durchmi-

Foto: Stadt Zürich



Das nächste Ersatzneubauprojekt der Stadt Zürich ist beschlossene Sache. An der Rautistrasse in Zürich Altstetten werden siebengeschossige Bauten dafür sorgen, dass noch mehr Menschen in Genuss einer günstigen Wohnung kommen.

schung einer Stadt matchentscheidend ist. Dazu gehört, dass diese Menschen mehr Steuern bezahlen. Da komme ich wieder zum vorher Gesagten: Wir müssen die Stadt finanziell fit halten, damit sie ihre Funktionen in allen Bereichen auf lange Sicht erfüllen kann.

**Die Stadt Zürich hat im vergangenen Jahr die Ersatzneubausiedlung Werdwies erstellt (vgl. wohnen 6/2006). Werden weitere Neubauten hinzukommen?**

Mit selber Bauen sind wir zurückhaltend. Die Instandsetzung und Erneuerung unserer eigenen Siedlungen mit insgesamt rund 13 000 Wohnungen nimmt uns stark in Anspruch. Hinzu kommt, dass wir uns pro Legislatur höchstens eine Ersatzneubausiedlung leisten können. Schliesslich muss ja auch Rotationsfläche für die Menschen zur Verfügung stehen, die ausziehen müssen. Als Nächstes werden wir die Siedlung Rautistrasse ersetzen, wo wir dank Verdichtung zweieinhalb mal mehr Wohnungen werden anbieten können als vorher – und erst noch viel grössere.

**Ihre Partei gehört auf nationaler Ebene zu den Gegnern der Wohnbauförderung. Sie selbst und andere FDP-Exponenten, die Exekutiv-**

**ämter in Städten innehaben, stehen dagegen für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Woher diese Diskrepanz?**

Sie ist aus dem kurzfristigen Denken entstanden. Das ist in den letzten Jahren ein generelles Phänomen, an dem die Wirtschaft nicht ganz unschuldig ist. Was die Wohnbauförderung und der genossenschaftliche Wohnungsbau im Speziellen an sozialem Sprengstoff verhindern, kann man nur auf der Langzeitachse verstehen. Menschen mit tiefem Einkommen sollen nicht um Zuschüsse bitten müssen, sondern mit dem, was sie verdienen, für sich und ihre Familien sorgen können. Das ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Eigenverantwortung – ein Anliegen, das meiner Partei eigentlich nahesteht.

**Sie wenden sich also gegen das Sparen um jeden Preis.**

Sparen bedeutet ja meist nur: Ich mache das Gleiche wie vorher, aber mit weniger Geld. Das ist so un kreativ! Eigentlich muss man sich doch stets fragen: Mache ich das Richtige, braucht es das noch, wo braucht es mehr? Aber wir haben die Tendenz, alles additiv weiterzuführen. Das ist in der Finanzpolitik für mich ein völlig falscher Ansatz. ☹

INTERVIEW: RICHARD LIECHTI

Anzeige

«Ich, intelligent und sensibel, möchte Ihnen an die Wäsche».



Mehr Informationen zur neuen, intelligenten Spirit XLI, der ersten Waschmaschine mit Schmutzsensoren, bei:  
Schulthess Maschinen AG, 8633 Wolfhausen,  
Tel. 0844 880 880, info@schulthess.ch oder  
unter [www.schulthess.ch/xli](http://www.schulthess.ch/xli)

Swiss Made

Bleiben Sie anspruchsvoll



**SCHULTHESS**