

## Versteckte Subventionen

*Baugenossenschaft zahlt in Zürich über 80 Prozent weniger für Land als ein privater Investor*

**In der Nähe des Waidspitals sollen 100 neue Wohnungen entstehen: 30 Eigentums- und 70 Genossenschaftswohnungen. Weil die Stadt das Land für die berücksichtigte Baugenossenschaft stark verbilligt, droht die Vorlage im Parlament zu scheitern.**

*Christina Neuhaus*

Im November letzten Jahres sprachen sich mehr als drei Viertel der Stadtzürcher Stimmberechtigten für einen wohnpolitischen Grundsatzartikel aus: Bis 2050 soll der Anteil an genossenschaftlichen Wohnbauten von heute einem Viertel auf ein Drittel steigen. Bevor sich der Stadtrat hinter das auf zwei Initiativen aus SP- und EVP-Kreisen zurückgehende Anliegen stellte, hatte sich der freisinnige Finanzvorsteher Martin Vollenwyder noch unverhohlen ablehnend geäußert. In einer Modellrechnung schätzte er die Kosten für die öffentlich geförderte Wohnbautätigkeit auf 15,6 Milliarden Franken.

### Erstmals Direktvergleich

Dank einem Wohnbauprojekt in Zürich Höngg, das genossenschaftlichen Wohnungsbau und die Erstellung privater Eigentumswohnungen verknüpft, ist es nun zum ersten Mal möglich, einen Direktvergleich zwischen den beiden Finanzierungsmodellen anzustellen: Von den rund 100 Familienwohnungen, die an der Stelle der bestehenden Personalhäuser des Waidspitals geplant sind, sollte die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) zwei Drittel realisieren. Die Zielgruppe sind «mittlere Einkommensschichten». Auf dem restlichen Drittel plante die Firma HRS Investment aus Frauenfeld Eigentumswohnungen. Beide Projekte werden im Baurecht realisiert.

Während die kommerzielle Investorin allerdings einen Marktpreis von 3616 Franken pro Quadratmeter zu bezahlen hat, beträgt der Baurechtszins Landwert für die Genossenschaftswohnungen 648 Franken pro Quadratmeter. Der Wert des Landes wird von der städtischen Schätzungskommission auf 1338 Franken pro Quadratmeter beziffert. Zur Eruiierung des Landpreises bei genossenschaftlichem Wohnungsbau wendet die Stadt Zürich seit 1965 eine Berechnungsregel an, die den Preis des Landes mit 16 Prozent und die Baukosten mit 84 Prozent bemisst. Dabei handelt es sich allerdings nur um eine Richtlinie des Stadtrats zuhanden der ein Landgeschäft vorbereitenden Stadtverwaltung.

In den beinahe 50 Jahren, in denen die Regel zur Anwendung kommt, haben sich die Landpreise in Zürich jedoch stark verteuert. Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümergebietes, jedenfalls schätzt, dass der Landpreis an der Töschstrasse gemessen an den Gesamtkosten mindestens 25 Prozent betragen müsste. Das, so Leiser, sei zudem eine konservative Schätzung, die die Kosten eines möglichen Heimfalls des Areals an die Stadt berücksichtige.

Für das 17 700 Quadratmeter grosse Areal am Käferberg, eine der schönsten Südlagen der Stadt, bedeutet die Anwendung der Regel, dass die kommerzielle Investorin einen 5,5-mal höheren Landpreis bezahlen soll als die Baugenossenschaft. Bei genauerer Betrachtung des Projekts zeigt sich zudem, dass die geplanten Genossenschaftswohnungen trotz Kostenmiete für die mittleren Einkommensschichten alles andere als günstig sind. Für eine Fünfeinhalbzimmerwohnung rechnet die BEP mit einem Mietzins von 2800 Franken. Der effektive Mietzins dürfte sich jedoch bis zur Erstellung der Wohnungen um bis zu 20 Prozent verteuern.

Nach Ansicht der FDP-, der GLP- und der CVP-Fraktion im Zürcher Gemeinderat sowie von drei EVP-Gemeinderäten stehen die finanziellen Konditionen, zu denen die Genossenschaft das Land erhalten soll, deshalb in keinem Verhältnis zum eigentlichen Wert des Landes. Angesichts des gehobenen Mietsegments sei es nicht einzusehen, weshalb die Steuerzahler auf einen angemessenen Baurechtszins verzichten sollten, argumentieren sie. In einer Motion fordern sie deshalb, dass der Baurechtszins auf den von der Schätzungskommission veranschlagten Wert von 1338 Franken angesetzt wird.

In der zuständigen Finanzkommission des Gemeinderats hat das vom Stadtrat beantragte Landgeschäft deshalb für engagierte Diskussionen gesorgt. Wie Kommissionspräsident Severin Pflüger (fdp.) auf Anfrage bestätigte, hat die Kommission das Geschäft kurz vor den Ratsferien noch abschliessen können. Während sich die bürgerlichen Parteien am Wortlaut der Motion orientieren und einen höheren Baurechtszins für das genossenschaftlich genutzte Land fordern, verlangen die Grünen, dass das ganze Land dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugeführt werden soll.

Ein Sonderzüglein fährt die AL, die dem Projekt der BEP ebenfalls skeptisch gegenüberzustehen scheint. Sie verlangt, dass das Landgeschäft zum neu angesetzten Baurechtszins zu tätigen sei, der finanzielle Gewinn dafür an einer anderen, weniger begehrten Wohnlage für genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendet werden soll.

In einem zweiten Antrag fordert Kommissionsmitglied Niklaus Scherr zudem die Realisierung von studentischem Wohnen an der Tièchestrasse, sollte der erste Antrag keine Mehrheit finden. Bereits heute wohnen in den 250 Zimmern der ehemaligen Personalhäuser rund 200 Studierende und etwa 50 Spitalmitarbeiter. Der Mieterlös der Einzimmerwohnungen beträgt knapp eine Million Franken - notabene sogar etwas mehr als die jährlichen Baurechtszinserträge der beiden geplanten Wohnbauprojekte, die sich auf rund 950 000 Franken belaufen. Die einzige Fraktion, die noch am ursprünglichen Antrag des Stadtrats festhält, ist die SP. Wie Kommissionsmitglied Esther Straub auf Anfrage ausführte, hätte die SP zwar ebenfalls gerne gesehen, wenn das ganze Aral dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugeführt worden wäre. Um das Projekt, das bereits hohe Projektierungs- und Wettbewerbskosten verursachte, nicht in den Sand zu setzen, biete man jedoch Hand für den stadträtlichen Kompromiss, der für einmal auch Wohneigentum berücksichtigt. Für die Argumentation der bürgerlichen Parteien habe sie deshalb kein Verständnis, zumal sie auch den klaren Volksentscheid über die Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus missachteten. Nun sei das ganze Projekt gefährdet. Dass die BEP oder eine andere Baugenossenschaft die Wohnungen unter Bedingungen realisiere, die gegen geltende städtische Richtlinien verstiesse, sei nicht vorgesehen. Schliesslich würden sich die Mietzinse durch die Erhöhung des Baurechtszinses noch mehr verteuern. Für eine Viereinhalbzimmerwohnung in der autoarmen Siedlung müsste eine Familie dann mehr als 3000 Franken bezahlen.

### **Genossenschaften bevorzugt**

Für FDP-Gemeinderat Severin Pflüger handelt es sich beim Baurechtsvertrag für die Genossenschaftswohnungen dagegen eindeutig um eine Subvention, auch wenn für die Wohnungen selbst das Prinzip der Kostenmiete angewandt wird. Selbst wenn die Mietzinse nicht direkt durch die öffentliche Hand verbilligt würden, werde die Genossenschaft durch den tief angesetzten Landpreis auf Kosten der Steuerzahler bevorzugt - eine Bevorzugung, die nicht jenen Familien zugutekomme, welche auf billige Mieten angewiesen seien, sondern Genossenschaftlern, die sich ohnehin Mieten im oberen mittelständischen Segment leisten könnten. Nach Ansicht Pflügers ist es deshalb an der Zeit, die auf das Jahr 1965 zurückgehende Berechnungsregel anzupassen. Werde an der Tièchestrasse der von der Schätzungskommission veranschlagte Landpreis angesetzt, erhöhe sich der Mietzins für eine Viereinhalbzimmerwohnung lediglich um 150 bis 200 Franken. Da sich die Mitteparteien den Bürgerlichen angeschlossen haben, droht das Landgeschäft im Gemeinderat zu scheitern. Es wäre auch ein klarer Auftrag an den Stadtrat, die Praxis in der Wohnbauförderung anzupassen.