

Erhebung zur Wohnbauförderungen und Bau- rechten mit gemeinnützigen Wohnbauträgern im Kanton Zürich

Im Auftrag von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

Autor Peter Schmid

Zürich, 28.1.2022

Mit bestem Dank an das Bundesamt für Wohnungswesen sowie die Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz für deren Unterstützung.

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	3
2	Ausgangslage.....	4
3	Fragestellungen und Inhalt.....	4
4	Grundlagen.....	5
4.1	Der gemeinnützige Wohnungsbau.....	5
4.2	Die Formen der Wohnbauförderung.....	6
4.3	Wohnbauförderungsmassnahmen.....	6
4.4	Gründe für die Wohnbauförderung in Gemeinden.....	6
4.5	Bedingungen der Wohnbauförderung und deren Konsequenz.....	7
4.6	Kosten/Nutzenrechnung von Wohnbauförderungsmassnahmen.....	8
5	Methodik der Erhebung.....	9
6	Ergebnisse.....	10
6.1	Der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Zürich.....	10
6.2	Die Wohnbauförderung des Kantons.....	12
6.3	Die Umfrage bei den Gemeinden.....	12
6.4	Die Umfrage bei den Genossenschaften.....	13
6.5	Die Analyse von GIS und weitere Recherchen zur Wohnbauförderung.....	13
6.6	Baurechte und Verkauf von Land von Gemeinden.....	14
6.7	Weitere Wohnbauförderungsmassnahmen von Gemeinden.....	14
6.8	Die Wohnbauförderung nach Bezirken.....	15
7	Diskussion und Ausblick.....	16
8	Anhang.....	17
8.1	Gemeinden ohne gemeinnützigen Wohnungsbau.....	17
8.2	Gemeinden mit gemeinnützigem Wohnungsbau ohne Wohnbauförderungsmassnahmen...18	
8.3	Gemeinden mit gemeinnützigem Wohnungsbau und ihre Marktanteile.....	19
8.4	Gemeinden mit Wohnbauförderungsmassnahmen.....	20
8.5	Gemeinnützige Bauträger der Stadt Zürich.....	23
8.6	Gemeinnützige Wohnbauträger mit Baurechtsverträgen der Stadt Zürich (GIS).....	25

1 Zusammenfassung

Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich ist in den letzten Jahrzehnten gesunken. Er beträgt heute noch rund 10%. Ohne die Städte Zürich und Winterthur noch etwa 4.5%

Die vorliegende Erhebung weist insgesamt 438 gemeinnützige Wohnbauträger im Kanton Zürich aus. Diese haben einen Bestand von ca. 78'000 Wohnungen, was einem Marktanteil von rund 10% entspricht. Das Bundesamt für Statistik und das Amt für Statistik des Kantons Zürich weisen nachweisbar mit 9.2% einen zu tiefen Anteil an Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern aus. Ebenfalls sind nicht alle Wohnbauträger im GIS des Kantons Zürich (Spezialkarte gemeinnütziger Wohnungsbau) erfasst. Gemäss Zahlen der BfS weisen die höchsten Anteile an gemeinnützigem Wohnungsbau Zürich und Urdorf mit über 15% aus. Sechs Gemeinden folgen mit einem Anteil von über 10%. Der Anteil aller Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern im Kanton Zürich beträgt in der Stadt Zürich 64% und in Winterthur 13%, was heisst dass sich fast 4/5 aller Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern in diesen beiden Städten finden.

Der Kanton Zürich selbst betreibt keine eigentliche Wohnbauförderung, sondern vergünstigt alleine mittels zinsloser Darlehen Wohnraum für Haushalte mit beschränktem Einkommen. Er vergibt auch keine Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträger, sondern verkauft Wohnbauland in der Regel den Meistbietenden.

In 71.6% der Gemeinden des Kantons gibt es gemeinnützigen Wohnungsbau. In Zürich und den Gemeinden um den unteren Zürichsee am meisten, in Andelfingen, Affoltern und Dielsdorf am wenigsten.

Bei den 438 gemeinnützigen Wohnbauträgern handelt es sich vornehmlich um Genossenschaften (89.0%), Stiftungen machen 9.3% und gemeinnützige Aktiengesellschaften noch 2.1% aus.

Von den 116 Gemeinden mit gemeinnützigem Wohnungsbau unterstützen 73 (62.9%) dieser Gemeinden gemeinnützige Wohnbauträger (von allen Gemeinden im Kanton Zürich 45.1%), sei das mit der Abgabe von Land im Baurecht (66, 56.9%) oder dem Verkauf von Land (4, 3.4%), mit Darlehen oder Beteiligungen (17, 14.7%) oder der Gründung eigener Gesellschaften oder Errichtung von Stiftungen (4, 3.4%). In 33 (49%) der fördernden Gemeinden richtet sich die Unterstützung auch an Wohnbauträger, die das Wohnen im Alter zum Thema haben.

Die stärkste Wohnbauförderung geschieht durch die Stadt Zürich, die mit 51 bzw. 33.8% aller gemeinnützigen Wohnbauträgern der Stadt Baurechtsverträge abgeschlossen hat. Zudem beteiligt sie sich an den Wohnbauträgern, hat eigene Stiftungen errichtet und unterstützt die Finanzierung durch verbürgte Zweithypotheiken ihrer Pensionskasse. Bei rund 100 gemeinnützigen Wohnbauträgern ist sie mit 0.6% des Anteilkapitals beteiligt.

So ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den Gemeinden des Kantons Zürich breit verankert. An erster Stelle steht die Abgabe von Land im Baurecht, insbesondere auch für den Bau von Alterswohnungen. Insgesamt stehen jedoch nur rund 15% aller Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Land im Baurecht von Gemeinden. In wie weit es sich bei diesen Baurechten auch um eine effektive finanzielle Förderung (mit finanziellen Einbussen der öffentlichen Hand) handelt, müsste durch eine weitere Studie geprüft werden.

Auf Grund aktueller politischer Prozesse sowie steigender Bodenpreise und Mieten wird angenommen, dass in Zukunft eine vermehrte Wohnbauförderung durch Gemeinden stattfindet, der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus jedoch weiter sinken wird. Dies weil die gemeinnützigen Wohnbauträger aus eigener Kraft bei den stetig steigenden Landpreisen nicht mitbieten können und insbesondere die Stadt Zürich keine grösseren Landreserven mehr im Baurecht vergeben kann.

2 Ausgangslage

Die Volkszählung im Jahr 2000 zeigt (siehe Amt für Statistik des Kantons Zürich, Statistik Info 20/2004), dass in der Schweiz 1/3 der Gemeinden genossenschaftlichen Wohnungsbau aufweisen. Diese Wohnungen machen einen Marktanteil von rund 5% aller Wohnungen aus. Im Kanton Zürich hatten 2/3 der Gemeinden einen Anteil von 10% (ohne andere Rechtsformen) gemeinnützigem Wohnungsbau am Wohnungsbestand. Seit dieser Volkszählung gibt es keine verlässlichen Daten mehr zum gemeinnützigem Wohnungsbau im Kanton Zürich, ebenso keine Erhebung zu den Wohnbauförderungsmassnahmen im Kanton. Diese Erhebung will diese Lücke schliessen.

In der Politik und Öffentlichkeit wird oftmals davon ausgegangen, dass viele Wohnungen im Besitz von gemeinnützigem Wohnbauträgern auf Land im Baurecht der Gemeinden stehen und viele dieser Gemeinden Genossenschaften mittels Baurechtsvergabe unterstützen. Ebenfalls wird davon ausgegangen, dass diese Baurechte (das am meisten angewandte Modell) zu tieferen als marktüblichen Konditionen abgegeben werden, was als Subventionierung interpretiert wird.

wohnbaugenossenschaften schweiz, Regionalverband Zürich, weist in der am 24.4.2014 veröffentlichten Erhebung der Landgeschäfte der Stadt Zürich mit Wohnbaugenossenschaften auf dem Gebiet der Stadt Zürich von 1910 – 2010 nach, dass in der Stadt Zürich nur rund 15% der Wohnungen von gemeinnützigem Wohnbauträgern auf Baurechtsland der Stadt stehen.

Auch eine erste Auswertung der GIS Daten des Kantons Zürich zeigt rund 15% aller Wohnungen auf Land im Baurecht. Es ist jedoch nicht ersichtlich, um welche Baurechtsgebende (Gemeinden Bundesbetriebe, Kanton, Kirch- und Schulgemeinden oder aber auch Private) es sich handelt und in welchen Regionen sich diese konzentrieren.

Somit besteht ein Bedarf nach mehr Erkenntnissen zur Frage, wie und in welchem Umfang die Gemeinden im Kanton Zürich den gemeinnützigem Wohnbau fördern.

3 Fragestellungen und Inhalt

Ziel der Erhebung ist es, folgende Fragen für den Kanton Zürich zu beantworten:

- Wie hoch ist der Anteil der Wohnungen des gemeinnützigem Wohnungsbaus im Kanton Zürich
- Wie gross die Zahl der Baurechte von Gemeinden
- Welche weiteren kommunalen Förderungsmassnahmen gibt es?

In einer weiteren Studie soll erforscht werden, wie die Baurechtsverträge von Gemeinden ausgestaltet sind und ob diese den Kriterien des BWO entsprechen. Dieses schreibt vor, dass Baurechte nicht zu einem höheren Ertrag führen dürfen als wenn das Land zu Marktpreisen verkauft worden wäre. Grundlegenden Gedanken dazu werden bereits in dieser ersten Studie gemacht.

In den ersten einleitenden Kapiteln werden zudem die Grundlagen und grundsätzlichen Überlegungen zur Wohnbauförderung ausgeführt.

4 Grundlagen

4.1 Der gemeinnützige Wohnungsbau

Es können alle juristischen Personen (Genossenschaften, Stiftungen, Aktiengesellschaften aber auch Vereine) gemeinnützig sein, wenn sie die folgenden «technischen» Anforderungen der Verordnung des Bundes zum Wohnraumförderungsgesetz (WFG 841.1) einhalten. In Artikel 37 Abs 1 der Verordnung steht:

Eine juristische Person gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- 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 19731 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 in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

Die verschiedenen Rechtsformen unterscheiden sich dabei wie folgt:

Form	Zweck	Eigentümer	Eigenkapital	Stimmrecht	Kontrolle
Genossenschaft	Wirtschaftlicher Förderauftrag (Selbsthilfe) zugunsten Mitglieder	Mitglieder im kollektiven Eigentum	Gezeichnetes Anteilkapital + selbst erarbeitete Mittel	Kopfstimmprinzip	Durch Mitglieder
Stiftung	Umsetzungsauftrag des Zwecks, öffentlich- oder privatrechtlich	Keine Eigentümer	Stiftungskapital sowie selbst erarbeitetes Kapital	Stiftungsrat beschliesst	Nur Stiftungsaufsicht oder auch Stifter/in
Aktiengesellschaft	Erzielung einer Rendite auf dem Aktienkapital (beschränkt bei gemeinnützigen AGs)	Aktionäre im kollektiven Eigentum	Von den Aktionären gezeichnetes Aktienkapital sowie selbst erarbeitete Mittel	Stimmrecht nach Anteil Aktien	Durch Aktionäre

Zum gemeinnützigen Wohnungsbau werden zum Teil auch diejenigen Wohnungen von Gemeinden gezählt, die ebenfalls zur Kostenmiete vermietet werden. Hier sticht insbesondere die Stadt Zürich hervor, die rund 9'000 Wohnungen selbst bewirtschaftet sowie mehr als 4'500 Wohnungen durch öffentlich-rechtliche Stiftungen hält. Die kommunalen Wohnungen (nicht die Stiftungen) sind jedoch in dieser Erhebung ausgeklammert. Ebenfalls kann in vielen Fällen nicht abschliessend überprüft werden, wie weit die Genossenschaft/Stiftung oder gemeinnützige AG den Kriterien der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes entspricht, da über das HR nur der Zweck eingesehen werden kann. Der Zweck der Statuten muss jedoch mindestens auf die Versorgung mit zahlbarem Wohnraum ausgerichtet sein.

Atypische gemeinnützige Wohnbauträger sind insbesondere Aktiengesellschaften. Sie sind in der Schweiz eher weniger vertreten. Auch ihre Statuten müssen die Anforderungen des Bundes erfüllen und die AG sollte nicht eine maximale Rendite erwirtschaften, sondern – unter Ausgabe einer massvollen Dividende - diese in den Zweck reinvestieren.

Auch Vereine können sich als gemeinnützige Wohnbauträger konstituieren. Es sind jedoch nur wenige Institutionen mit wenigen Wohnungen bekannt, weshalb sie in dieser Studie nicht berücksichtigt werden.

4.2 Die Formen der Wohnbauförderung

Im Folgenden soll aufgezeigt werden, welche Formen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich existieren.

4.3 Wohnbauförderungsmassnahmen

Als Wohnbauförderungsmassnahmen werden Massnahmen definiert, die helfen, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen und nicht über einen Marktmechanismus zu Stande kommen. Es sind insbesondere:

1. Verkauf von Land an ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauräger/innen mit Verzicht auf eine Ausschreibung auf dem freien Markt.
2. Abgabe eines Baurechts an gemeinnützige Wohnbauträger zu vergünstigten Konditionen.
3. Gewährung eines Darlehens¹ zu vergünstigten Bedingungen und/oder zur Unterstützung bei der Finanzierung der Genossenschaft.
4. Finanzielle Beteiligung an der Gesellschaft mit dem Erwerb von Anteilkapital oder Aktienkapital.
5. A-fonds-perdu-Beiträge in Form von Projekt- oder Baubeiträgen, Zinsverlusten auf Darlehen (falls tiefer als zu Selbstkosten), Einlagen in Stiftungen, Temporäre Zinsverzichte auf Baurechtsverträgen.
6. Baurechtliche Massnahmen in Form eines Ausnützungsbonus bei Erstellung von zahlbarem Wohnraum von 10%, Ausscheidung von Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau wobei hier gesetzlich Grundlagen geschaffen sein müssen.

Der letzte Punkt wird im Rahmen dieser Erhebung nicht bearbeitet.

4.4 Gründe für die Wohnbauförderung in Gemeinden

Aus den Zeitungsartikeln über Gemeinden und ihre Wohnbauförderungsmassnahmen (siehe Kapitel Methodik) ergeben sich verschiedenste Motivationen der Gemeinden, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

- Sicherung eines Anteils an Mietwohnungen auch für kleinere und mittlere Einkommen, insbesondere für Bewohner/innen der Gemeinde. Damit Sicherung einer sozialen Durchmischung oder dass in der Gemeinde aufgewachsene Bewohnende ohne Wohneigentum auch in der Gemeinde weiterhin Wohnraum finden. Dies besonders in Gemeinden mit einem hohen Mietzinsniveau und kleinem Mietwohnangebot.
- Angebot von Wohnungen für gemeindeeigene Mitarbeitende (Lehrer, Feuerwehr, etc.) die auf nahen und zahlbaren Wohnraum angewiesen sind bzw. die die Attraktivität als Arbeitgeber steigern.
- Bau und Betrieb von Alterswohnungen für Gemeindebewohnende oft als Kompensation eines fehlenden Marktangebotes.
- Sicherung von zahlbarem Wohnraum für die Zwecke der Sozialfürsorge.
- Unterstützung von Genossenschaften auf Antrag von Bewohnenden, die ein für die Gemeinde attraktives Wohnangebot schaffen (gemeinschaftliche Wohnformen, Quartierangebote, etc.) wollen.
- Sicherung eines höheren Anteils von Mietwohnungen mit aktiven Bewohnenden (für den Erhalt der Vereine)

In den letzten Jahren ist zusätzlich die Akzeptanz der Gemeinden für ein Baurecht gestiegen und die Stimmberechtigten wehren sich häufiger gegen Verkäufe an Meistbietende.

¹ Die Gewährung eines Darlehens für die indirekte Subjekthilfe (siehe Kanton) wird hier nicht als direkte Wohnbauförderungsmassnahme angesehen.

4.5 Bedingungen der Wohnbauförderung und deren Konsequenz

Meist sind Wohnbauförderungsmassnahmen an Bedingungen geknüpft:

a) Kostenmiete

Die Bedingung an eine Kostenmiete bei Baurechten stellt eine grosse Eigentumsbeschränkung dar. So darf die Baurechtsnehmer/in keinen Gewinn auf dem abgegebenen Land erwirtschaften. Mit dieser Einschränkung sinkt der Marktwert des Landes. Langfristig jedoch ist gesichert, dass die Wohnungen preisgünstig bleiben.

b) Zweck des Wohnraums

Oft wird mit dem Baurecht auch ein Zweck festgelegt. Sei es die Schaffung von Alterswohnraum, seien es Familienwohnungen, etc.

c) Destinatäre

Es werden auch Vorgaben für die Destinatäre gemacht. Seien das Angestellte der Gemeinde oder Bewohnende der Gemeinde, die bei der Vermietung bevorzugt werden sollen.

d) Belegungsvorschriften

Um die Zweckbindung insbesondere bei Mietwohnungen zu sichern, werden zum Teil auch Belegungsvorschriften erlassen. Die Zahl der Bewohnenden wird mit der Grösse der Wohnungen verknüpft. Bewohnende müssen bei einer Unterbelegung in eine kleinere Wohnung wechseln.

e) Einkommens- und Vermögenslimiten

Es können auch Einkommens- und Vermögenslimiten für die Bewohnenden definiert werden - entweder in einem Vermietungsreglement, das die Gemeinde erlässt (zB in Küsnacht oder Zumikon) oder durch die Vergünstigung von Wohnungen durch Wohnbauförderungsdarlehen.

f) Bauliche Vorgaben

Unter baulichen Vorgaben fallen beispielsweise Kostenlimiten, Vorschriften über die Grösse der Wohnungen, energetische Standards, die Art der Energiegewinnung oder Energieversorgung. Dazu kommen in der Stadt Zürich noch Vorgaben für Kunst und Bau für die 0.5% bis 1% der Investitionen aufgewendet werden müssen.

g) Inanspruchnahme der Subventionierung eines Teils der Wohnungen

Gemeinden können die Subventionierung eines Teils der Wohnungen mit Hilfe der kantonalen Wohnbauförderung fordern. Die Stadt Zürich fordert derzeit bei neuen Baurechten 30%.

h) Wohnungen für das Sozialamt

Gemeinden können ebenso fordern, dass für einen Teil der Wohnungen das Sozialamt zuständig ist. So fordert zum Beispiel die Stadt Zürich von allen Baurechtsnehmern, dass sie 1% des gesamten Wohnungsbestandes (sic!) dem Sozialamt oder einer sozialen Institution für die Vermietungen an Sozialfälle zur Verfügung stehen muss.

i) Flächen für öffentliche Zwecke

Es können auch Bedingungen gestellt werden, dass die Bauträgerin Flächen für öffentliche Zwecke zu zur Verfügung zu stellen hat (Bibliothek, etc.). Dies entweder gegen Miete oder wie bei der Stadt Zürich 1% der Fläche die gratis abgegeben werden muss.

j) Einsitz in Vorstand/Stiftungsrat oder Verwaltungsrat

Oft nehmen auch Behördenmitglieder Einsitz in die Gremien, insbesondere bei Stiftungen oder Aktiengesellschaften, die durch die Gemeinde beherrscht werden. Die Stadt Zürich hat bei allen unterstützten städtischen Wohnbauträgern das Recht, ein Vorstandsmitglied zu delegieren.

k) Art des Baurechtsvertrags

Im Baurechtsvertrag können ebenfalls weitere Bedingungen und Eigentumsbeschränkungen enthalten sein, die den Marktwert eines Baurechts mindern. So hat die Stadt Zürich zum Beispiel eine Heimfallregelung, die einen Heimfall nur zu den nicht amortisierten Investitionen vorsieht. Auch Rückstellungen werden vom Heimfall abgezogen. Damit wird die Liegenschaft im Heimfall völlig spekulationsfrei übergeben.

Branchenüblich ist jedoch ein Heimfall mit einem Anteil von 80-100% des dannzumaligen Verkehrswertes.

Insbesondere die Bedingungen in Baurechtsverträgen, die zu Mehrkosten oder Mindererträgen führen, haben einen direkten und messbaren Einfluss auf den Wert des Landes. So empfiehlt das Bundesamt für Wohnungswesen eine Reduktion des Landwerts nur schon wegen der Kostenmiete um mindestens 20%. Zusätzliche geforderte Mehrkosten können gemäss der Marktlogik direkt am Landpreis abgezogen werden, was bei einem Landanteil von 25% und aus den Bedingungen entstehenden Mehrkosten von 5% den Landwert um weitere 20% reduziert.

Leider ist der effektive Minderwert von Eigentumsbeschränkungen wissenschaftlich nie konkretisiert und belegt worden. Ein Hinweis auf diesen Minderwert liefert ein im Auftrag des BWO erstellter Expertenbericht von Wüest Partner (Baurecht unter der Lupe, August 2017, Seite 35ff). Die Effekte sind jedoch nicht wissenschaftlich quantifiziert.

4.6 Kosten/Nutzenrechnung von Wohnbauförderungsmassnahmen

Insgesamt können Gemeinden zur Erreichung für den Zweck oder die Durchsetzung von Bedingungen auf marktübliche Einnahmen (ohne diese Bedingungen) verzichten, was eines politischen Entscheides (wie bei der Eigentumsförderung) bedarf. Ein solcher Entscheid bedarf einer Kosten-Nutzen-Rechnung, aber auch der Berücksichtigung der effektiven Kosten oder Mindereinnahmen für die Gemeinde:

- So können Darlehen oder auch die Zeichnung von Anteil- oder Aktienkapital verzinst sein und der Zinssatz höher sein als die eigenen Finanzierungskosten der Gemeinde, was zu einem Finanzierungsgewinn für die Gemeinde führt.
- Ebenfalls kann die Höhe des Zinssatzes für ein Baurecht höher sein als der Refinanzierungssatz der Gemeinde, was heisst, dass bei einem Verkauf des Landes und einer risikoarmen Anlage weniger Zins auf dem Kapital anfällt als der Baurechtszins auf einem reduzierten Landwert.
- Berücksichtigt werden müssen auch Minderkosten der Sozialhilfe der Gemeinde, die dank der günstigeren Mietzinsen anfallen. Dieser Effekt wurde letztmals vom Statistischen Amt des Kantons Zürich untersucht (siehe Statistik-Info 17/2001) und nachgewiesen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass mit den tieferen Mieten allenfalls auch verhindert werden kann, dass jemand Fürsorge- oder Ergänzungsleistungen bedarf.
- Insbesondere Belegungsvorschriften führen zu deutlichen Einsparungen der öffentlichen Hand bei den Infrastrukturkosten. Dies, weil in weniger Wohnungen mehr Bewohnende wohnen und somit die Grenzkosten der Infrastrukturbereitstellung der Gemeinde pro Bewohnende sinken². Mehr Bewohnende haben auch einen positiven Einfluss auf das Steuersubstrat.
- Gemeindeeigene gewerbliche oder schulische (Kindergärten, Kitas) Angebote in Baugenossenschaften sind oft auch der Kostenmiete unterstellt, was wiederum der Gemeinde Geld einspart.

Wie die in den letzten Jahren veröffentlichten Artikel über den gemeinnützigen Wohnungsbau in den Gemeinden zeigen, wird bei politischen Diskussionen von Baurechten oft nur der Landpreis diskutiert, die übrigen Faktoren im Sinne einer Kosten-Nutzen-Rechnung jedoch nicht berücksichtigt oder in Abstimmungsvorlagen nicht erwähnt.

² Eindrücklich ist das Beispiel der Stadt Zürich. Der Flächenverbrauch ist bei gemeinnützigen Wohnbauträgern rund 20% unter dem Durchschnitt. Würden alle gleich wenig Wohnfläche brauchen hätten rund 55'000 mehr Bewohnende in der gleichen Wohnungszahl in der Stadt Platz. Eine neue Stadt für diese Zahl Bewohnende mit aller Infrastruktur neu zu bauen (1.5 mal grösser als Uster) ist deutlich teurer als die Grenzkosten, die der Stadt Zürich anfallen um die Infrastruktur zu ergänzen (Schulhäuser, mehr Trams, etc.).

5 Methodik der Erhebung

In einem ersten Schritt wurde eine Umfrage bei den Gemeinden des Kantons Zürich lanciert. Diese zeigte jedoch eine sehr schlechte Antwortquote (siehe Auswertung). Um valable und möglichst umfassende Daten zu erhalten, wurden folgende weiteren Zusatzauswertungen und Informationen zur Hilfe genommen:

- a) Umfrage bei Mitgliedern von WBG Zürich, die jedoch auch eine sehr geringe Antwortquote zur Folge hatte.
- b) Auswertungen der GIS Daten: In den Daten über den gemeinnützigen Wohnungsbau sind einerseits alle Mitglieder der zwei Verbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfasst sowie weitere dem Kanton bekannte gemeinnützige Wohnbauträger, insbesondere auch solche, die Wohnbauförderungsdarlehen in Anspruch nehmen. In den Dateien ist auch erfasst, welche Wohnbauträger wo auf Baurechtsland gebaut haben, jedoch nicht wer der/die Baurechtsgeber/in ist.
- c) Diese GIS Liste wurde abgeglichen mit den HR Einträgen von Wohnbaugenossenschaften und Wohnbaustiftungen im Kanton Zürich und so die Liste der gemeinnützigen Wohnbauträger ergänzt.
- d) Zur Eruiierung weitere Fördermassnahmen wurden sämtliche Medienartikel der letzten 20 Jahre, die in der Datenbank der Medienschau Wohnungspolitik Schweiz nach Gemeinden geordnet sind, auf Hinweise von Förderungsmaßnahmen gesichtet.
- e) Zudem wurde bei Unklarheiten entweder über das Internet, in deren Geschäftsberichten und zum Teil per Mailanfrage überprüft, mit wem das Baurecht besteht.
- f) Zur Verifizierung und Plausibilisierung von Auswertungen wurde auf Volkszählungsdaten 2000 zurückgegriffen und auf eine vom kantonalen Amt für Statistik herausgegebene Auswertung der Wohnungszahl des gemeinnützigen Wohnungsbaus per 31.12.2019.

Mit all diesen Methoden sollte es gelingen, einen sehr hohen Prozentsatz insbesondere der Baurechte von Gemeinden zu erfassen. Bei den anderen Fördermassnahmen konnte neben den Umfrageergebnissen nur auf die Medienberichte sowie Ergebnisse der Umfrage bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern zurückgegriffen werden. Hier kann es sein, dass einzelne Fördermassnahmen von Gemeinden nicht vollständig erfasst sind.

Bei dieser Erhebung wurden keine gemeindeeigenen Wohnungen erfasst, da bei diesen (ausser bei der Stadt Zürich) nicht klar ist, ob sie nach Kriterien des gemeinnützigen Wohnungsbaus vermietet werden und diese auch in den Statistiken des Bundes und des Kantons nicht als gemeinnütziger Wohnungsbau berücksichtigt sind.

Zur Systematisierung der Ergebnisse wurden die Gemeinden in vier Kategorien eingeteilt:

- A. Gemeinden, in denen es keine Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern gibt und daher auch keine Wohnbauförderungsmaßnahmen.
- B. Gemeinden, in denen es zwar Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern gibt, aber keine Hinweise auf eine Abgabe von Land im Baurecht oder weitere Wohnbauförderungsmaßnahmen in den letzten 20 Jahren.
- C. Gemeinden, die Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben und/oder diese durch andere Massnahmen gefördert haben.

6 Ergebnisse

6.1 Der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Zürich

Das Statistische Amt des Kantons Zürich weist per 31.12.2019 auf der Grundlage der BfS-Daten einen Bestand von 69'427 Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus. Dazu kommen 687'967 Wohnungen von nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern (Genossenschaften, Stiftungen, AGs ohne Gemeinden), was einem Anteil der Gemeinnützigen von 9.2% entspricht. Im GIS waren am 2.4.2019 (Auszug des GIS von wbg zürich) 385 gemeinnützige Wohnbauträger erfasst. Diese besitzen 73'683 Wohnungen. In einer Bestandesaufnahme vom 27.7.2018 (Peter Schmid: Die WBG der Schweiz, eine Bestandesaufnahme, download unter www.k-d-k.ch) geht der Autor von 384 Wohnbaugenossenschaften mit rund 68'700 Genossenschaftswohnungen aus. Rechnet man hier noch die Wohnungen von Stiftungen sowie die gemeinnützigen Aktiengesellschaften dazu, entspricht das einer geschätzten Zahl von ca. 77'000 Wohnungen. Die vorliegende Erhebung listet 388 Genossenschaften sowie 41 Stiftungen und 9 gemeinnützige AGs und damit 438 gemeinnützige Wohnbauträger auf. Der Grund für die höhere Zahl liegt in der systematischen Überprüfung des Handelsregisters (Auswertung vom 18 April 2018) sowie von Medienberichten über den gemeinnützigen Wohnungsbau in den Gemeinden. Es gibt anscheinend einige gemeinnützige Wohnbauträger, die nicht durch den Verband oder das GIS erfasst sind (z.B. in Aesch oder Aeugst). Wahrscheinlich ist die effektiven Zahl jedoch etwas geringer weil aus dem HR und dem Internet nicht immer ersichtlich war, ob es sich wirklich um einen gemeinnützigen Wohnbauträger handelt oder nicht. Auf jeden Fall zeigt der Vergleich, dass die durch den Kanton zusammengefassten Wohnungsdaten des BfS wahrscheinlich um rund 10% zu tief sind.

Vergleicht man die Zahl der Wohnungen mit den Ergebnissen der Volkszählung 2000, so ergibt sich folgendes Bild:

Volkszählung 2000	57'415 (nur Genossenschaften), Marktanteil 10.4%
Zahlen BfS 31.12.19	69'427 (gemeinnützige Wohnbauträger), 9.2%
Erhebung P. Schmid 22.7.2018	68'700 (nur Genossenschaften) 9.1%
	77'000 (inkl. Stiftungen + AGs) = 10.2%

Der Anteil der Genossenschaften hat in den letzten 20 Jahren somit um mehr als 10% abgenommen, und es kann heute von einem Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus von rund 10% ausgegangen werden.

Folgende Gemeinden weisen gemäss den Zahlen des BfS folgende Anteile am gemeinnützigen Wohnungsbau aus, der höher als der Durchschnitt von 9.2% ist:

Zürich	19.4%
Urdorf	15.1%
Bachenbülach	13.8%
Dänikon	13.0%
Rümlang	12.3%
Horgen	10.6%
Winterthur	10.5%
Niederhasli	10.2%
Birmensdorf (ZH)	9.9%
Geroldswil	9.4%

Dahinter folgen acht weitere Gemeinden mit über 7% und 19 Gemeinden mit 5-7%. Die detaillierten Zahlen finden sich im Anhang.

Die für die Stadt Zürich ausgewiesene Zahl von 19.4% weist auch Statistik Stadt Zürich aus, jedoch nur für Genossenschaften und nicht für den gemeinnützigen Wohnungsbau aus. Dazu kommen sämtliche

Stiftungen mit rund 5'000 Wohnungen sowie gemeinnützigen AGs mit rund 1'200 Wohnungen. Das zeigt wiederum, dass die Zahlen des BfS um rund 10% zu tief sind.

Rechnet man bei den BfS die Daten der Städte Zürich und Winterthur heraus, ergibt sich ein Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus von 4.1%, korrigiert um 10% von 4.5%.

Die Verteilung der Bauten von gemeinnützigen Wohnbauträger in den Gemeinden des Kantons ist unterschiedlich. Das zeigt folgende Auswertung nach Bezirken:

Bezirk	G'schaften	Stiftungen	AGs	Total	G'den mit GWB	In %
Affoltern	20	1	0	21	9/14	64.3%
Andelfingen	14	1	0	15	10/22	47.6%
Bülach	42	5	3	50	16/22	62.7%
Dielsdorf	24	1	0	25	11/22	50.0%
Dietikon	41	1	1	43	9/11	81.8%
Hinwil	33	2	2	37	10/11	90.9%
Horgen	63	3	2	68	9/9	100%
Meilen	48	6	2	56	11/11	100%
Pfäffikon	24	0	1	25	7/10	70%
Uster	55	1	2	58	10/10	100%
Winterthur	53	2	5	60	13/19	68.4%
Zürich	129	20	2	151	1/1	100%
Total					116/162	71.6%

Tabelle 1 Gemeinnützige Wohnbauträger pro Bezirk

Insgesamt gibt es in 71.6 % aller Gemeinden des Kantons gemeinnützigen Wohnungsbau. Am wenigsten vertreten sind diese in den Bezirken Andelfingen, Affoltern und Dielsdorf, also in den eher ländlichen Regionen. Entgegengesetzt besteht in allen Gemeinden des unteren Zürichsees gemeinnütziger Wohnungsbau und im Zürich Oberland in 90% der Gemeinden.

Unten aufgeführt sind die Gemeinden gemäss BfS mit mehr als 10 Wohnbauträgern, die in ihrer Gemeinde Wohnungen anbieten mit ihren Marktanteilen:

Gemeinde/Stadt	Zahl WBT	Marktanteil
Stadt Zürich	150	19.4%
Winterthur	33	10.5%
Uster	20	4.4%
Thalwil	13	7.1%
Horgen	12	10.6%
Dübendorf	11	5.3%
Illnau-Effretikon	11	8.7%
Dietikon	10	5.8%
Urdorf	11	15.1%

In Zürich, Winterthur und Uster sind am meisten gemeinnützige Wohnbauträger vertreten. Interessant ist, dass sich in Uster zwar viele gemeinnützige Wohnbauträger finden, der Marktanteil jedoch gering ist. Das weist auf eine hohe Diversität von vielen kleine Wohnbauträgern mit wenigen Wohnungen hin.

6.2 Die Wohnbauförderung des Kantons

Der Kanton selbst betreibt keine eigentliche Wohnbauförderung, sondern ausschliesslich eine indirekte Subjekthilfe. Er gewährt gemeinnützigen Wohnbauträgern für 20 Jahre unverzinsliche Darlehen, die ab dem fünften Jahr wieder zurückbezahlt werden müssen. Die Zinsdifferenz zum aktuellen Referenzzins wird dafür genutzt, einen Teil der Wohnungen zu vergünstigen. Diese Vergünstigung wird an folgende Bedingungen geknüpft.

- Es bestehen für die Bewohnenden (die zwei Jahre im Kanton gelebt haben müssen) Einkommens- und Vermögenslimiten;
- Die Wohnungen sind an Belegungsvorschriften gebunden;
- Die Mieten werden durch die kantonale Fachstelle für Wohnbauförderung festgelegt und die Einhaltung der Bedingungen überprüft;
- Der Bau der Wohnungen ist an Kostenlimiten gebunden;
- Die Gemeinde muss gleich grosses Darlehen gewähren, bzw. es müssen gleiche Leistungen auch von dritter Seite dazu kommen.

Derzeit sind gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung per Ende 2021 rund 2'862 Wohnungen mit Mitteln der öffentlichen Hand durch Kanton und Gemeinden vergünstigt, davon 2'245 (78%) in der Stadt Zürich. Nur 43% gehören Wohnbaugenossenschaften, davon stehen 673 in der Stadt Zürich und 561 ausserhalb.

Die Vergünstigung von Wohnungen mit Darlehen hat für die Bauträgerin meist keine Vorteile, sondern ist - im Gegenteil - mit einem administrativen Mehraufwand verbunden. Das ist auch ein Grund, warum in Tiefzinsphasen – in denen der Vergünstigungseffekt klein ist - viele Bauträger darauf verzichten. Ausnahmen bestehen dort, wo es sich um eine Bedingung der Gemeinde handelt (z.B. im Rahmen einer Baurechtsvergabe wie in der Stadt Zürich).

Bei den Darlehen für kleine oder neue Wohnbaugenossenschaften kann das Darlehen jedoch einen minimalen Förderanteil ausweisen. Die Darlehen können helfen, die Finanzierung eines Projekts zu vereinfachen, da diese nachrangig sind. Ebenfalls könnten damit die Zinskonditionen der Banken etwas besser sein. Der Hauptzweck der Massnahme besteht jedoch in der indirekten Subjekthilfe. Davon sind deutlich weniger als 1% aller Wohnungen im Kanton Zürich betroffen.

Auch vergibt der Kanton Zürich - mit einer (älteren) Ausnahme keine Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträger. Er verkauft Wohnbau land in der Regel zu Marktpreisen an die Meistbietenden.

Zusammengefasst handelt es sich bei der Wohnbauförderung des Kantons im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus also um keine effektive Wohnbauförderung mit der ein höherer Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus erreicht werden soll.

6.3 Die Umfrage bei den Gemeinden

Die Umfrage bei den Gemeinden wurde im Spätherbst 2019 durchgeführt. Aufgrund einer sehr geringen Zahl von Antwortenden wurden im März 2020 alle Gemeinden nochmals angegangen. Es zeigte sich in der Folge, dass die beginnende Pandemie das Antwortverhalten nicht fördert. Am Schluss lagen 45 Antworten vor, die zu einem grossen Teil auch noch unvollständig – oder wie es sich durch andere Informationen (Geschäftsberichte Genossenschaften oder Zeitungsartikel) später zeigte – nicht korrekt waren.

Der Rücklauf betrug 27.8% (von 162 Gemeinden). Die Auswertung zeigte folgendes Bild:

- | | |
|-----------------------------------------------|-------------|
| - Landverkauf an gemeinnützigen Wohnbauträger | 4 (8.9%) |
| - Beteiligung an Gen. | 6 (13,3%) |
| - Beteiligung Stiftung oder AG | 3 (6.7%) |
| - Darlehen gegeben | 7 (15.6%) |
| - A-fonds-perdu-Beitrag | 1 (2.2%) |
| - Baurecht | 13* (28.9%) |
| - Keine Förderung | 31 (68,9%) |

*Die Angaben waren tiefer und wurde mit den selbst erhobenen Zahlen gegen oben korrigiert. Es scheint, dass die Gemeindeleiter selbst nicht über alle Baurechte Bescheid wissen.

Es gaben etwas weniger als ein Drittel der Gemeinden an, gemeinnützige Wohnbauträger auf irgendeine Art und Weise zu fördern. Zu beachten ist, dass 8 der 45 antwortende Gemeinden auch keinen gemeinnützigen Wohnbau im Ort haben.

Diese Daten fließen in die Gesamtauswertung im übernächsten Kapitel ein.

6.4 Die Umfrage bei den Genossenschaften

Bei den 259 Mitgliedern von wohnbaugenossenschaften zürich wurde im April 2020 ebenfalls eine Umfrage gemacht. Mit dem Beginn der Pandemie zeigte sich jedoch mit 32 Antwortenden eine sehr tiefe Beteiligung von 12.4%. Die folgenden Ergebnisse lassen somit keine Aussagen zu und fließen in die Auswertung im nächsten Kapitel ein.

13 (40.1%) der Antwortenden hatten kein Baurecht mit einer Gemeinde. Es wurden Baurechte mit folgenden 14 Gemeinden angegeben:

- Stadt Zürich, Uster, Küsnacht, Stäfa, Oberrieden, Männedorf, Hedingen, Illnau Effretikon, Dübendorf, Schwerzenbach, Rüti, Wetzikon, Wallisellen, Stäfa.

Dazu kamen ein Baurecht mit einer Kirchgemeinde sowie Baurechte des Bundes mit 4 Bauträgern und der SBB mit einem Bauträger. Zwei Bauträger berichteten von Baurechten mit Privaten.

Hinweise auf weitere Fördermassnahmen (Beteiligung, Darlehen) gingen für die Stadt Zürich und die Gemeinden Küsnacht, Oberrieden, Dietikon, Uster und Wallisellen ein.

6.5 Die Analyse von GIS und weitere Recherchen zur Wohnbauförderung

Das GIS des Kantons Zürich führt eine Spezialkarte des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Diese enthält auch Informationen zu Baurechten. Es sind zwar viele Baurechte abgebildet, aber - wie sich auch in der Recherche gezeigt hat - nicht vollständig. Ebenso sind nicht alle gemeinnützigen Wohnbauträger erfasst. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, wer die Baurechtsgebenden sind. Dafür kommen nicht nur Gemeinden, sondern auch Kirchgemeinden, Bundesbetriebe, die SBB und Private in Frage.

Vom Bundesamt für Logistik wurden Informationen zu den von Ihnen vergebenen Baurechten berücksichtigt. So hat das BBL mit 24 Wohnbaugenossenschaften Baurechtsverträge im Kanton Zürich abgeschlossen. Leider gab die SBB keine Liste ihrer Baurechtsverträge heraus. Auf Grund der doch vielen Eisenbahnergenossenschaften ist zu vermuten, dass es im Kanton Zürich einige dieser Baurechte gibt. Ebenfalls keine Auskunft konnten die kantonalen kirchlichen Institutionen über die Baurechte der katholischen und reformierten Kirchen machen. Es kann also sein, dass in den vom GIS angegebenen Baurechten einige durch diese Erhebung nicht erkannt wurden, die von Gemeinden stammen.

Bei den Alterszentren wurden Baurechte als Wohnbauförderungsmassnahme nur dann aufgenommen, wenn dieses auch Alterswohnungen anbieten und es sich um ein gemeinnütziges Gefäss (Genossenschaft, Stiftung oder gemeinnützige Aktiengesellschaft) handelt.

Zudem sind Informationen der Mediendatenbank eingeflossen. Alle Artikel wurden auf Hinweise zu Wohnbauförderungsmassnahmen geprüft. Bei rund 50 Artikeln konnten relevante Informationen entnommen werden. Bei Unsicherheiten wurden zudem die Homepages der Gemeinden und Wohnbauträger konsultiert oder, wo eine Kontaktadresse bekannt war, eine Rückfrage gemacht. Gerade bei kleinen Wohnbauträgern existieren diese zum Teil jedoch nicht.

Alle diese Recherchen sind in die Ergebnisse der weiteren Kapitel eingeflossen.

6.6 Baurechte und Verkauf von Land von Gemeinden

Von den 162 Gemeinden haben 66 Gemeinden Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben. Das sind 40.7% aller Gemeinden. Es sind jedoch nur 116 Gemeinden, in denen es gemeinnützigen Wohnungsbau gibt. Der Anteil an diesen Gemeinden beträgt 56.9%. Im Anhang findet sich die Liste aller Gemeinden mit Baurechten und den Baurechtsnehmenden. Die meisten Baurechte hat die Stadt Zürich an 51 gemeinnützige Wohnbauträger (ohne Vereine) vergeben.

Es kann sein, dass einzelne Baurechte weder im GIS noch in den Medien oder den Internetseiten der Bauträger erfasst oder ersichtlich sind. Ebenfalls kann es sich um Baurechte handeln, die nicht von Gemeinden sondern von Kirchgemeinden, dem Bund, Bundesbetrieben oder Privaten stammen. So verwaltet das Bundesamt für Bundesbauten und Logistik Baurechtsverträge mit 20 gemeinnützigen Wohnbauträgern in 27 Gemeinden des Kantons die zum grössten Teil in der GIS Statistik enthalten sind.

Der Autor geht davon aus, dass sich die Effekte (Zahl der Verträge) dieser wegfallenden und den nicht erfassten Baurechtsverträgen in etwa die Waage halten, aber der Anteil der Gemeinden mit Baurechten noch etwas höher sein könnte.

Vier Gemeinden haben anstelle eines Baurechts Land an gemeinnützige Wohnbauträger verkauft. In zwei Fällen verbunden mit einem Legat, das die Gemeinde erhalten hat. Diese eingerechnet, beträgt die Quote an den Gemeinden mit gemeinnützigem Wohnungsbau welche Baurechte vergeben oder Land verkauft haben bei 60.3%, was 43% aller Gemeinden) ausmacht.

Das GIS geht von rund 11'100 Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger im Baurecht aus. Das macht auf die gesamte Wohnungszahl des BfS 16% und auf die Schätzung der Zahl der Wohnungen von Peter Schmid 14.8% aus. Davon abzuzählen wären die Wohnungen die im Baurechte von anderen Baurechtsträgern stehen und dazu zu zählen diejenigen die nicht im GIS erfasst sind. Auch hier werden sich die verschiedenen Effekte wahrscheinlich die Waage halten und ein Anteil von 15% der Wohnungen im Baurecht der Gemeinden als plausibel betrachtet werden.

Interessant ist, dass es bei 33, also der Hälfte der 66 Gemeinden eine Förderung für einen Wohnbauträger gab, der das Wohnen im Alter unterstützt. Wahrscheinlich sind es sogar etwas mehr, weil aus dem Namen des Bauträgers oft nicht hervorgeht, ob es sich beim Zweck um das Wohnen im Alter handelt.

Neben der Vergabe von Baurechten wurden für das Alterswohnen von Gemeinden eigens auch Stiftungen oder Aktiengesellschaften gegründet oder sich daran beteiligt. Dies zum Teil auch gemeindeübergreifend. Beispiele dafür finden sich in Volketswil oder Bubikon.

Dies führt zur These, dass die Förderung des Wohnens im Alter einer der Hauptgründe für eine Unterstützung der Gemeinde ist. Dies jedoch nicht nur, wenn die Gemeinde auf dem Hintergrund einer kommunalen Wohnbaupolitik Baurechte ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger vergibt wie das bei einigen Gemeinden des Kantons Zürich der Fall ist, insbesondere bei der Stadt Zürich aber auch in Horgen, Küsnacht oder Uster.

Rund einen Drittel (51, 33.8%) der 151 gemeinnützigen Wohnbauträger mit Wohnraum in der Stadt Zürich unterstützt die Stadt mit Baurechtsverträgen. Zwei Dritteln haben keine Bauten auf Baurechtsland der Stadt. Im GIS werden 15 weitere Wohnbauträger mit Baurechtsverträgen aufgelistet, die Baurechte entweder mit dem Bund und Bundesbetrieben, Kirchen oder Privaten haben. Leider liegen keine Angaben über Baurechtsverträge der SBB im Kanton Zürich vor und wurden von dieser auch nicht preisgegeben. Es wurden insbesondere Eisenbahnergenossenschaften von der SBB unterstützt. Gemäss ZEFIX sind 5 Eisenbahnergenossenschaften im Kanton Zürich registriert. Der Autor schätzt die Zahl der Wohnungen die zusätzlich durch den Bund oder Bundesbetriebe (daher die öffentliche Hand) im Kanton Zürich gefördert wurden auf rund 1'000-1'500. Der grösste Teil ist im GIS enthalten womit der Anteil der Wohnungen im Baurecht der öffentlichen Hand immer noch rund 15% betragen würde.

6.7 Weitere Wohnbauförderungsmassnahmen von Gemeinden

Weitere Wohnbauförderungsmassnahmen (ohne Baurecht und Verkauf von Land) können bei 21 Gemeinden ausgemacht werden. Spitzenreiterin ist sicher die Stadt Zürich, die sich neben den Baurechten auch finanziell am Anteilkapital beteiligt, über ihre Pensionskasse verbürgte Zweithypotheken vergibt, zum Teil (und nur in Einzelfällen) auch mit Darlehen (ohne Subventionsdarlehen) unterstützt und auch Vertreter/innen in die Führungsorgane der Wohnbauträger delegiert. Dazu kommt die Errichtung eigener Stiftungen und deren Ausstattung mit Stiftungskapital.

Die zweitgrösste Stadt Winterthur vergibt Baurechte insbesondere auch für den Zweck des Alterswohnens. Neben der Vergabe von Land im Baurecht hat sie auf der Grundlage einer angenommenen Initiative einen Fonds geäufnet, mit dem zinslose Darlehen an Wohnbauträger vergeben werden können. Dieser ist jedoch finanziell begrenzt und müsste über eine Volksabstimmung wieder geäufnet werden.

Die Resultate aller Gemeinden zeigen folgendes:

- 11 Gemeinden haben mit Darlehen unterstützt;
- 12 Gemeinden haben sich an Genossenschaften, AG's oder Stiftungen beteiligt;
- 1 Gemeinde hat a-fonds-perdu-Beiträge geleistet;
- Drei Gemeinden haben sich sowohl beteiligt als auch Darlehen gegeben.

Es fällt auf, dass sich Beteiligungen insbesondere auf Wohnbauträger mit dem Thema Alterswohnungen konzentrieren. Bei 13 der 21 Gemeinden war das offensichtlich der Fall.

Die Gründung von Stiftungen oder AGs (allenfalls mit anderen Gemeinden) für Alterszentren mit Alterswohnen oder nur Alterswohnungen konnte in fünf Gemeinden festgestellt werden, in 16 Gemeinden die Gründung von oder Beteiligung und/oder Darlehen an Genossenschaften, die Alterswohnungen bereitstellen.

Diese Ergebnisse bestätigen die These, wonach die Gemeinden Wohnbauförderungsmassnahmen insbesondere für den Zweck des Alterswohnens einsetzen.

6.8 Die Wohnbauförderung nach Bezirken

Die Wohnbauförderung der Gemeinden ist, wie auch die Verteilung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, nicht gleichmässig auf die Bezirke verteilt.

Bezirk	Zahl Ge- meinden	G'den mit Gem. Wohnungsbau	Anteil
Affoltern	14	3	21.4%
Andelfingen	22	5	22.7%
Bülach	22	11	50.0%
Dielsdorf	22	5	22.7%
Dietikon	11	6	54.5%
Hinwil	11	7	63.6%
Horgen	9	8	88.9%
Meilen	11	10	90.1%
Pfäffikon	10	3	30%
Uster	10	6	60%
Winterthur	19	10	52.6%
Zürich	1	1	100%
Total	162	67	41.3%

Tabelle 2 Wohnbauförderungsanteil nach Bezirken

Es zeigt sich ein ähnliches, eher akzentuiertes Bild wie bei der Verteilung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Stadt Zürich sowie die nahen Agglomerationsbezirke haben einen deutlich höheren Anteil an Gemeinden mit einer Wohnbauförderung als die eher Ländlichen. Besonders in den Bezirken Affoltern, Andelfingen und Dielsdorf ist der Anteil der Gemeinden mit Fördermassnahmen sehr gering.

7 Diskussion und Ausblick

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist im Kanton Zürich deutlich in mehr Gemeinden vertreten als in der übrigen Schweiz, und viele Gemeinden haben bisher den gemeinnützigen Wohnungsbau mit den verschiedensten Massnahmen unterstützt. Insbesondere auch Wohnbauträger, die das Alterswohnen zum Thema haben. Dies im Speziellen dort, wo der Anteil an Mietwohnungen oder an altersgerechtem Wohnraum gering ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich mit einem steigenden Anteil von älteren Menschen dieser Trend verstärken wird. Auch sind vermehrt politische Diskussionen zu verzeichnen, die ein Verkauf von Land an die Mietbietenden verhindern wollen und dieses für gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung stellen wollen. Dies auch wegen der stark steigenden Landpreise in den Städten und Agglomerationen, bei denen gemeinnützige Wohnbauträger im Hinblick auf den preisgünstigen Wohnungsbau nicht mithalten können. Auch schwinden die Baulandreserven der Gemeinden und Städte. So sind die Landreserven der Stadt Zürich praktisch aufgebraucht. Mit dem Thurgauer-Areal wird noch das letzte wirklich grosse Terrain an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht vergeben. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird gemäss einer Studie von wohnbaugenossenschaften zürich von 2014 (Bericht zur Studie Verdichtung und Neubautätigkeit der Zürcher wohnbaugenossenschaften, Band 9 der Schriftenreihe wbg) in der Stadt mangels Neubauland sinken. Auf dem Hintergrund, dass in der Stadt Zürich gemäss den Zahlen des BfS 64% der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern im Kanton stehen und die Stadt ihren Marktanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau in den letzten 20 Jahren halten konnte, muss der Anteil auf dem übrigen Kantonsteil deutlich stärker gesunken sein. Auch wenn Gemeinden verstärkt den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, kann der Anteil ausserhalb der Städte allenfalls gehalten, ein sinkender Anteil in der Stadt Zürich rein mengenmässig jedoch nicht kompensiert werden. Ein weiteres Absinken des Anteils des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann gemäss obiger Studie nur dann gelingen, wenn auch Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger dazugekauft werden können. Angesichts der hohen Landpreise kann das nur geschehen, wenn die Wohnbauförderung im Kanton ausgebaut und solche Käufe unterstützt werden.

Zusammengefasst ist damit zu rechnen, dass mittelfristig zwar vermehrt Wohnbauförderungsmaßnahmen in mehr Gemeinden getroffen werden, dass jedoch der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich weiter sinken und sich der Anteil von Wohnungen im Baurecht nicht stark erhöhen wird.

8 Anhang

8.1 Gemeinden ohne gemeinnützigen Wohnungsbau

Adlikon	Niederglatt
Altikon	Oberembrach
Andelfingen	Oberweningen
Bachs	Obfelden
Benken	Oetwil an der Limmat
Buch am Irchel	Otelfingen
Dägerlen	Pfungen
Dinhard	Regensberg
Dorf	Rifferswil
Ellikon an der Thur	Rorbas
Fiscenthal	Schleinikon
Freienstein-Teufen	Schöfflisdorf
Hagenbuch	Stadel
Hittnau	Stallikon
Hochfelden	Stammhein
Höri	Trüllikon
Humlikon	Truttikon
Hüttikon	Unteringstringen
Kappel am Albis	Volken
Laufen-Uhwiesen	Weiach
Marthalen	Will
Maschwanden	Wila
Neerach	Wildberg

Total 46 Gemeinden

8.2 Gemeinden mit gemeinnützigem Wohnungsbau ohne Wohnbauförderungsmassnahmen

* Nur Namen ohne Wohnbaugenossenschaft, Baugenossenschaft oder Genossenschaft

Gemeinden	Gemeinnützige Wohnbauträger
Bachenbülach	Holberg, Silu
Bauma	Bauma
Birmensdorf	Reppisch Birmensdorf, Ferrum, Milchbuck, Limmattal
Bonstetten	Lueg ist Land
Dällikon	Waidmatt, Chateau Dif
Dänikon	Eigengrund
Egg	Sonne Hinteregg, Aurora, Eigengrund, Gewo Züri Ost
Eglisau	Holberg, Kaiserhof Eglisau
Fehraltorf	WSG Uster
Feuerthalen	Feuerthalen-Langwiesen, Christlichen Gewerkschaftsvereinigung, Kath. Kirchenstiftung St. Leonhard
Flurlingen	HGW, Wogeno Zürich
Geroldswil	Frohes Wohnen, Schönheim
Glattfelden	Glattfelden
Greifensee	Grafenwis, ASIG
Hausen am Albis	Brunnental, Seebrighof, Silu
Henggart	Gemn.Winterthur
Hettlingen	Solidus
Hinwil	Bachtel Hinwil, Stiftung Wohnen im Alter Hinwil
Hombrechtikon	Hombrechtikon, Sunehalde Hombrechtikon, Kyburg
Knonau	AZUR
Lindau	Wohnen im Buck, Für Alterswohnungen in Lindau, Emdwis Lindau, Röntgenhof
Lufingen	Lufingen, Zentralstrasse
Mettmenstetten	maettmi50plus, WSGZ
Mönchaltorf	Wohnsiedlung im Heugarten, Sunnige Hof, Gewo Züri Ost
Niederhasli	Seniorenzentrum im Spitz, Ärztehaus Reusslistrasse
Niederweningen	Gemeinschaftshof Niederweningen
Nürensdorf	Zentrum Bären (Alter), SILU
Ossingen	Ossingen, Gem, Winterthur
Ottenbach	LGO Ottenbach
Regensdorf	Zürileu, Reckenholz, Regensdorf, Röntgenhof, Frohes Wohnen
Rickenbach	Alterswohnungen Sunnezirkel, Stiftung Ebnet (in Bau). HGW
Schlatt	I de grueb, Gesewo
Seegräben	Seegräben
Steinmaur	Gem. Seniorenwohnungen. Steinmaur,
Thalheim an der Thur	Wohnen und Leben in Thalheim
Urdorf	Allg. Urdorf, BEP, Frohes Wohnen, Wogeno, WSGZ, BROWO, SVEA, Schönheim, Limmattal, GEWOBAG, AZUR
Wädenswil	Siedl. Sunneheim, Sandhof des eidg. Personals, Heubach, Mieter Wädenswil, Arbeiter Siedl. Wädenswil, Habito, Eichweid
Wald	Fischerhaus, Wohnen und Arbeiten Wald, Hochwacht, SVEA, Bachtel, Wald, Herzetappe 10 (im Bau)
Wangen-Brüttisellen	AZUR, WSGZ, Dietlikon Brüttisellen
Weisslingen	Itisrain Weisslingen, Solidus
Wettswil am Albis	Greinerhus Wettswil, Für Wohnbauförderung Tusculum, GEWBAG, Rotach

Total 41 Gemeinden

8.3 Gemeinden mit gemeinnützigem Wohnungsbau und ihre Marktanteile

Gemeinden	Auswertung BFS			Gemeinden	Auswertung BFS		
	Total Whg	G'nützig	Anteil		Total Whg	G'nützig	Anteil
Adliswil	8'861	514	5.5%	Mettmenstetten	2'225	44	1.9%
Affoltern am Albis	5'482	299	5.2%	Mönchaltorf	1'756	28	1.6%
Bachenbülach	1'607	257	13.8%	Neftenbach	2'404	71	2.9%
Bassersdorf	5'012	351	6.5%	Niederhasli	3'639	414	10.2%
Bauma	2'322	15	0.6%	Nürensdorf	2'560	68	2.6%
Birmensdorf	2'951	324	9.9%	Oberengstringen	3'188	210	6.2%
Bonstetten	2'406	69	2.8%	Oberglatt	3'078	157	4.9%
Bubikon	3'231	15	0.5%	Oberrieden	2'398	69	2.8%
Buchs	2'894	140	4.6%	Opfikon	9'771	400	3.9%
Bülach	10'212	117	1.1%	Ossingen	760	18	2.3%
Dällikon	1'848	21	1.1%	Pfäffikon	5'734	106	1.8%
Dänikon	710	106	13.0%	Rafz	2'052	65	3.1%
Dielsdorf	2'853	23	0.8%	Regensdorf	7'893	571	6.7%
Dietikon	12'241	747	5.8%	Rheinau	677	19	2.7%
Dietlikon	3'402	248	6.8%	Richterswil	6'181	217	3.4%
Dübendorf	13'733	776	5.3%	Rickenbach	1'086	77	6.6%
Dürnten	3'414	39	1.1%	Rümlang	3'282	462	12.3%
Egg	3'894	203	5.0%	Rüschlikon	2'800	37	1.3%
Eglisau	2'400	6	0.2%	Russikon	1'843	100	5.1%
Elgg	2'307	41	1.7%	Rüti (ZH)	5'369	530	9.0%
Elsau	1'476	119	7.5%	Schlatt	319	5	1.5%
Embrach	4'084	219	5.1%	Schlieren	8'031	786	8.9%
Erlenbach	2'549	105	4.0%	Schwerzenbach	2'253	185	7.6%
Fällanden	4'091	45	1.1%	Seegräben	653	10	1.5%
Fehraltorf	2'834	43	1.5%	Seuzach	3'429	111	3.1%
Feuerthalen	1'803	7	0.4%	Stadel	1'037	57	5.2%
Flaach	662	1	0.2%	Stäfa	7'115	104	1.4%
Flurlingen	651	42	6.1%	Thalwil	8'477	643	7.1%
Geroldswil	2'039	212	9.4%	Turbenthal	2'171	46	2.1%
Glattfelden	2'346	47	2.0%	Uetikon am See	2'688	132	4.7%
Gossau	4'604	80	1.7%	Uitikon	2'166	17	0.8%
Greifensee	2'313	55	2.3%	Urdorf	3'999	709	15.1%
Grüningen	1'651	70	4.1%	Uster	15'986	738	4.4%
Hausen am Albis	1'740	10	0.6%	Volketswil	7'916	291	3.5%
Hedingen	1'613	51	3.1%	Wädenswil	11'420	422	3.6%
Henggart	940	40	4.1%	Wald	4'818	113	2.3%
Herrliberg	3'067	22	0.7%	Wallisellen	7'996	288	3.5%
Hettlingen	1'260	12	0.9%	Wangen-Brüttisellen	3'314	180	5.2%
Hinwil	5'322	3	0.1%	Wasterkingen	263	11	4.0%
Hombrechtikon	3'947	114	2.8%	Weiningen	2'045	125	5.8%
Horgen	9'643	1'139	10.6%	Weisslingen	1'471	37	2.5%
Illnau-Effretikon	7'727	738	8.7%	Wettswil am Albis	2'127	139	6.1%
Kilchberg	4'500	50	1.1%	Wetzikon	11'485	513	4.3%
Kloten	9'483	731	7.2%	Wiesendangen	2'783	40	1.4%
Küsnacht	6'985	430	5.8%	Winterthur	49'863	5'822	10.5%
Langnau am Albis	3'256	315	8.8%	Zell	2'838	95	3.2%
Lindau	2'349	108	4.4%	Zollikon	6'647	106	1.6%
Männedorf	5'202	196	3.6%	Zumikon	2'512	164	6.1%
Maur	4'825	88	1.8%	Zürich	184'374	44'273	19.4%
Meilen	6'743	199	2.9%	Total Gemeinden	99		

8.4 Gemeinden mit Wohnbauförderungsmassnahmen

* Nur Namen ohne Wohnbaugenossenschaft, Baugenossenschaft oder Genossenschaft

Gemeinden	Förderung	Baurechtsnehmer	Gemeinnützige Wohnbauträger
Adliswil	BR	Heimet (2), Adliswil, Jugendwohnungen Bezirk Horgen, Stiftung für Altersbauten	Felsenegg, Thalegg, Heimet Adliswil, Sihlhalde; Adliswil, Albis, Hammerschmiede, Stiftung für Altersbauten in Adliswil, Sihlsana AG, Genossenschaft Jugendwohnungen Bezirk Horgen
Aesch	BR/Darl.	Stiftung Alterszentrum am Bach	Stiftung Wohnen im Alter in Aesch, Alterszentrum Aesch
Aeugst am Albis	BR	Unterdorf	Unterdorf
Affoltern am Albis	BR	BAWA, Alterswohnungen Aff. Am Albis	BAWA. Alterswohnungen Aff. A. Albis, Gem. Affoltern a. Albis, Wogeno Frohsinn, Bahoge, Süd-Ost, Schönheim, Hans & Mathilde Eichenberger-Stiftung
Bäretswil	BR/AK/Darl.		Alterswohnungen Bäretswil
Bassersdorf	Verk.		WSGZ, Silu, Flughafen
Berg am Irchel	BR/AK/Darl.	Drösschschür	Drösschür, Whg im Bau
Boppelsen	BR	Alte Buchserstr.	Alter Buchserstr. Boppelsen
Brütten	Darl.		Brüel AG
Bubikon	BR/AK	Zentrum Sonnengarten AG, Bubikon-Wolfhausen	Bubikon Wolfhausen, Alterszentrum Sunnengarten (AG)
Buchs	BR	Lueg is land (wahrsch.)	WBG Lueg ist Land Buchs und ASIG
Bülach	BR/Verk.	Stiftung Alterszentrum Bülach, Bülach	Guet Grund, Bülach, Gstück (Eisenbahner), Alterswohnungen Bülach, Stiftung Alterszentrum Bülach, Stiftung Rohr-Salvisberg, HGW
Dachsen	BR	Weinland	Bi da Lüüt (Baubewilligung), Weinland
Dättlikon	Verk.		Gemeinnützige AG Alterswohnungen Dättlikon
Dielsdorf	BR	Seniorenheim	Seniorenwohnraum Dielsdorf
Dietikon	BR/AK	Die Schächli, Schönheim, Limmattal	Eisenbahner an der Reppisch, BEP, Limmattal, Eigengrund, Sonnengarten, Schönheim, Hofwacht, Allg. Urdorf, BroWo, Die Schächli
Dietlikon	BR/Darl.	2-mal Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter in Dietlikon	Dietlikon-Brüttisellen, Stiftung Hofwiesen (Alter), ABZ
Dübendorf	BR	Siedlungs- und Baugen. Dübendorf, Werdmühle, WSGZ	BUWO, Bundespersonal Dübendorf, Siedlung Dübendorf, Dübendorf, ABZ, Gewo Zürich Ost, KraftWerk1, Werdmühle, des kauf. Verbandes, Im Gut, WSGZ, BROWO
Dürnten	BR	Alterssiedlung Dürnten, TannacherTann	Tannacher Tann, Alterssiedlung Dürnten, Gewo Zürich Ostm, Bachtel
Elgg	BR	WAK, Genossenschaft Alterwohnungen ELGG	Wohnen, Arbeiten und Kultur Elgg und Umg, (WAK), . Alterswohnungen Elgg
Elsau	BR	Bahoge (im Bau)n Teil BR	für Alterswohnungen Elsau (66), Solidus, GWG
Embrach	Verk.		Logis Suisse, Frohheim, Silu
Erlenbach	BR	Gemeinnützige Erlenbach	Gem. Erlenbach
Fällanden	BR/AK	Brunnenhof	für Alterwohnungen Fällanden, Gem. Fällanden, Brunnenhof, Werdmühle, Sittung Alterswohnungen Wigarten
Flaach	BR	Alterswohnen Flaachtal	Alterswohnungen Flaachtal
Gossau	BR	IHG, Schönheim	Wohnen in Gossau , Industrie, Handwerker und Gewerbeverein (IHG), Schönheim, Zentralstrasse, Säntisblick
Grüningen	BR/AK	Grüningen	Grüningen
Hedingen	BR	Südost	Südost, Alpenblick
Herrliberg	BR	Herrlibau, Herrliberg	Herrlibau, Siedlungs. Herrliberg
Horgen	BR	Wohnsinn, Gemeinnützige Horgen, Gem. Spyrigarten	Neue Horgen, Wohnsinn, Alpenblick Horgen , Tannenbach, Gem. Horgen, Heubach, SVEA, Logis Suisse AG, ABZ, Zurlinden, Sunneheim, Gem Spyrigarten
Hüntwangen	BR/AK	Türmliwiese (in Planung	Hüntwangen
Illnau-Effretikon	BR	Ileffi, Werdmühle, BEP,	Ileffi, Effretikon Illnau, Werdmühle, BEP, Bahoge, Gewobag, Habitat 8000 AG, ABZ, Röntgenhof, ASIS, Sonnenbühl
Kilchberg	BR	Turicum, Bänklen	Bänklen, Gem. Zimmerberg Kilchberg, Kilchberg, Turicum, ABZ
Kleinandelfingen	BR	Schiterberg	Gen. Schiterberg (Alter)

Gemeinden	Förderung	Baurechtsnehmer	Gemeinnützige Wohnbauträger
Kloten	BR	Alterssiedlung Kloten, Siedl. Kloten, SILU	Alterssiedlung Kloten, Eidg. Beamter Zürich Flugplatz, Holberg), Siedl. Kloten, Silu, Flughafen, Kloten, Habitat 8000 AG, Logis Suisse AG, Geissberg
Küsnacht	BR/Darl.	Mieterbaugen. Küsnacht, Zurlinden, Zürichsee	Bundespersonal aurora, Bundespersonal Küsnacht, BG Zürichsee, Für das Gewerbe Küsnacht, Alterswohnungen Küsnacht, Mieter Küsnacht, Zurlinden, GEWOBAG, Stiftung Rohn-Salvisberg
Langnau am Albis	BR	Zurlinden (im Bau)	Sied. I Langnau, Waidmatt, Zurlinden, Sihlhalde, SVEA, Bahoge, Kolping
Männedorf	BR	Uf Dorf	Rothus-Wies, Uf Dorf, Hasenacker Männedorf, Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf, Schönheim, Zürichsee Terra/Habitare Schweiz AG
Maur	BR/Verk.	Woma Maur	Maur, Gewo Zürich Ost, Zürichsee
Meilen	BR	Zurlinden, Pfannestil, Friedberg, GEWOMAG	Pfannenstil, Friedberg, Meilen, Stiftung Recht auf Wohnen, Sonnenufer, Schönheim, Gem. Wohnbau Meilen AG (GEWOMAG), Zurlinden
Neftenbach	Verk./AK/Darl.		Seniorenwohnungen Wolfgässli, Solidus, HGW
Oberengstringen	BR	Schönheim	Gem. Oberengstringen, Schönheim, BROWO, Logis Suisse AG, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg
Oberglatt	BR	BEP, Eidg. Beamter	FLUE, BEP, Eidg. Beamter, WSGZ, Silu, ASIG
Oberrieden	BR/Darl.	Alterswohnungen Oberrieden GAWO	Oberrieden, Für Alterswohnungen Oberrieden, Schönegg,
Oetwil am See	BR	Alterswohnen Oase Oetwil am See	Alterswohnungen Oetwil am See
Opfikon	BR	Opfikon, Bahoge	Segeno, Opfikon, ABZ, Bahoge
Pfäffikon	BR	Alterssiedlung Pfäffikon, Pfäffikon	Pfäffikon, Alterssiedlung Pfäffikon, WSZU, Frohheim
Rafz	AK		Silu
Rheinau	BR	GEWOBAG	GEWOBAG
Richterswil	BR	Im Fälmis	Sunnegarte, Mettlen , Im Fälmis, im Wisli, Gehreböckli, Töss-Flüeli , Eisenbahner Richterswil, Frohheim, Schönheim, Gem. Richterswil
Rümlang	BR	Stiftung Alterswohnen Rümlang	Stiftung Alterswohnen Rümlang, Rotach, ASIG, Röntgenhof, Glattal
Rüschlikon	BR	Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon 2 und BG Rüschlikon 1	Rüschlikon, Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon
Russikon	BR/AK/Stift		Wogeno
Rüti	BR	Alterssiedlung Eichlinde; Gewo Züri Ost	Alterssiedlung Eichlinde , Eidg. Personal Rüti, Neue Rüti, Wohnraum Rüti, Gewo Zürich Ost, SVEA,
Schlieren	BR	Limmattal und Gasi	Gasi, Friedau Schlieren, Liberale Schlieren, Limmattal, Röntgenhof, Im Michel, GEWOBAG
Schwerzenbach	BR	Vitasana, Brunnehof	Für Alterswohnungen, Vitasana, Brunnehof
Seuzach	BR	Gaiwo, Weid Seuzach	Weid Seuzach, Gaiwo, Solidus
Stäfa	BR	Gewo Züri Ost, Zürichsee, Chrstl Stäfa, Stäfa	Gewo Züri Ost, Zürichsee, Cristl. Stäfa, .Kulturhaus Rössli, Stäfa (WMS), Siedl. Sonnenufer, Josef-Eicher Stiftung
Thalwil	BR/Darl.	2-Zurlinden (1 in Bau) , Hof Gattikon, Wiesenstrasse, ARWO, SVEA	Hof Gattikon, SVEA, Thalwil, Gem Thalwil, Liberale, Adler, Wiesenstrasse, ARWO, Schönheim, Frohheim, Graphis, Stiftung Serata, Zurlinden
Turbenthal	BR	Alterssiedlung (Wahrscheinlich)	Alterssiedlung Thurbental, Gem. Winterthur
Uetikon am See	BR	Uetikon a. S. Gen, Alterswohnen Uetikon, Uf Dorf,	Uetikon am See, Alterswohnen Uetikon, Uf Dorf, Wogeno,
Uitikon	BR	Im Spielhöfler	Eiche, Uitikon, Im Spielhöfer
Uster	BR	Gewo Züri Ost, Für zeitgemässes Wohnen , WSGU, Sonnenbühl	Uster, Brandgrueb, Gewo Züri Ost, Lewona, tRaum, Focus, Für zeitgemässes Wohnen, WSGU, SÖK, UNIK, Gem. Riedikon-Uster, Alterssiedlung Kreuz, Am Tämbrig, Habitare Schweiz AG, ASIG, Sonnenbühl, Frohheim, Wogeno, GEWOBAG, WSGZ
Volketswil	BR/AK	Vita Futura AG in Besitz Gemeinde (Alter)	ASIG; Bahoge, VitaFutura AG
Gemeinden	Förderung	Baurechtsnehmer	Gemeinnützige Wohnbauträger

Wallisellen	BR	Wallisellen, BEP, Gewo Züri Ost	Neugut, Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, Wohnraum Wallisellen, Wallisellen, ABZ, Habitat 8000 AG, BEP, Gewo Züri Ost
Wasterkingen	BR	Wasterkingen	im Spitz, Wasterkingen
Weiningen	BR	Sonnengarten	Sonnengarten
Wetzikon	BR	Gewo Züri Ost, Gen. Alterssiedlungen Wetzikon	Alterssiedlung Wetzikon, Gemeinnützige Wetzikon, Wetzikon IGEBA, Ob de Höll, Zum Klösterli, Sunnige Hof, Habitare Schweiz AG
Wiesendangen	BR	Alterswohnungen Wiesendangen	Alterssiedlung Wiesendangen, AG für die Erstellung billiger Wohnungen, HGW
Winkel	BR	Stiftung Hans Siegrist	Stiftung Hans Siegrist
Winterthur	BR/Darl.	Stiftung für kleine Siedlungen, Noa, Gaiwo, Solidus, HGW, Gem. Winterthur, Für Alterssiedlung Lindau	Gem. Winterthur, Solidus, AG zur Erstellung billiger Häuser, Gaiwo, Zum Korn, HGW, Waldheim, Allg. Winterthur, Sunnige Heimat, Theba100, Baoba, Unter einem Dach, Gesewo, Wohnhotel Genossenschaft, Logis Suisse AG, Konkordia, Blumenau, Wohnsinn, Eisenbahner Winterthur, BEP, Zusammenhalt, Union, Habitat 8000 AG, Talgut, Noa, Stiftung für Kleinsiedlungen, ASIG, Etzberg, mehr als wohnen, wogono, Spätwerk (Alter), Zum Felsental, Zum Steinhof, GenossInnen-schaft für neue Familienformen, Stiftung für studentischen Wohnraum, Schalom, Sonnenbergstrasse, Malzstrasse, Stiftung Müller-Gutzwiller (Alterswohnen), zum Sprung
Zell	BR	Gewo Züri Ost, Schönthal-Rikon	Rikon, Stiftung Alterssiedlung Sonnengarten, Gewo züri Ost, Solidus, Waldhof, Schöntal Rikon
Zollikon	BR	Neue Zollikon, Pro Familia Zollikon, Siedlungsgen. Zollikon, Junge Zollikon	Waldau, Junge Zollikon, Pro Familia Zollikon, Neue Zollikon, Siedlungs. Zollikon, Althus, Stiftung Alterssiedlung Sonnengarten, Turicum, zum Korn, Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich
Zumikon	BR/a fonds perdu	Zumikon WGZ; für Alterswohnungen in Zumikon	Zumikon, Bundespersonal Zumikon und Umgebung, für Alterswohnungen in Zumikon
Zürich	BR/AK/Bürgsch.	siehe separate Tabelle	siehe separate Tabelle

Total 75 Genossenschaften

8.5 Gemeinnützige Bauträger der Stadt Zürich

Baugenossenschaft Berowisa	Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
Baugenossenschaft IM MICHEL	Gemeinnützige Baugenossenschaft BURGMATTE
Baugenossenschaft Turicum	Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig Zürich
Baugenossenschaft Hochwacht Zürich	Gemeinnützige Baugenossenschaft Hirslanden
Baugenossenschaft Heimet	Gemeinnützige Baugenossenschaft InVia
Stiftung Alterswohnfürsorge der Pfarrei Herz-Jesu Oerlikon	Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich	Gemeinnützige Baugenossenschaft Riesbach
Ahage Genossenschaft für Altershausgemeinschaft Zürich	Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 2
Stiftung Alterssiedlung Albert Näf-Hallauer	Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7 (GBZ 7)
Stiftung Alterswohnbauten Aussersihl	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
ASIG Wohngenossenschaft	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)
BAHOGE Wohnbaugenossenschaft	Genossenschaft "31. März"
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg	Genossenschaft Acht Dach
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana	Genossenschaft Achteck
Bau- und Wohngenossenschaft Durchbruch	Genossenschaft Atelier Anorg
Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1	Genossenschaft Bella Città
Bau- und Wohngenossenschaft NENA1	Genossenschaft BEZET
Bau- und Wohngenossenschaft Hohlraum	Genossenschaft CVB Immobilien
Baugenossenschaft Alpenblick Zürich	Genossenschaft der Baufreunde
Baugenossenschaft berufstätiger Frauen	Genossenschaft Dreieck
Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich	Genossenschaft für Alterswohnungen in Zürich-Schwamendingen
Baugenossenschaft Brunnenrain	Genossenschaft für fortschrittlichen Wohnungsbau
Baugenossenschaft Denzlerstrasse	Genossenschaft Hofgarten
Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich	Genossenschaft Iglu
Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich	Genossenschaft Kalkbreite
Baugenossenschaft Enge	Genossenschaft Karthago
Baugenossenschaft Entlisberg	Genossenschaft Kornhausplatz
Baugenossenschaft Freiblick Zürich	Genossenschaft Neptunstrasse 82/84
Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich	Genossenschaft Neubühl
Baugenossenschaft Froheim Zürich (BGF)	Genossenschaft Platten 64
Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen	Genossenschaft Roter Tisch
Baugenossenschaft GISA	Genossenschaft WOGENO Zürich
Baugenossenschaft Glattal Zürich	Genossenschaft Wohngemeinschaft Schreiberweg 7
Baugenossenschaft Graphika Zürich	Genossenschaft zum Korn
Baugenossenschaft Hagenbrünneli	GEWOBAG
Baugenossenschaft Halde Zürich	Heimgenossenschaft Schweighof
Baugenossenschaft homelab	IGLA
Baugenossenschaft IHG	Initiativ-Genossenschaft Zentrum Zch.-Affoltern
Baugenossenschaft Im Gut	Liberale Baugenossenschaft Turicum
Baugenossenschaft Kleeweid	MBGZ Mieter-Baugenossenschaft Zürich
Baugenossenschaft Kolping (BGK)	Ponsyrus Genossenschaft
Baugenossenschaft Kyburg	Rohn-Salvisberg-Stiftung
Baugenossenschaft Letten (BGL)	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Baugenossenschaft Linth-Escher	Stiftung Alterswohnungen Probstei
Baugenossenschaft Luegisland Zürich	Stiftung Bauen und Wohnen (SBW)
Baugenossenschaft mehr als wohnen	Stiftung Friedbrunnen & Holderbach
Baugenossenschaft Oberstrass	Stiftung für Studentenhäuser

Baugenossenschaft Rotach Zürich	Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letziggraben
Baugenossenschaft Schönau	Stiftung Herberge zum kleinen Glück
Baugenossenschaft Schönheim	Stiftung Studentenwohnungen AKV Kyburger
Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich	Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich
Baugenossenschaft Stadt und Land	Stiftung Einfach Wohnen
Baugenossenschaft Süd-Ost	Stiftung PWG
Baugenossenschaft Suwita Zürich	Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Baugenossenschaft Vrenelisgärtli	Stiftung Alterssiedlung Witikon
Baugenossenschaft Waidberg	Stiftung für Studentisches Wohnen
Baugenossenschaft Waidmatt	Stiftung gemeinnütziger Wohnungsbau Letziggraben
Baugenossenschaft Werdmühle	Stiftung Wohnen im Alter
Baugenossenschaft Wiedikon	Wohn- und Siedlungs- Genossenschaft Zürich
Baugenossenschaft Wiese	Wohnbaugenossenschaft AMJ
Baugenossenschaft Wurm	Wohnbaugenossenschaft Blumenrain
Baugenossenschaft Zentralstrasse	Wohnbaugenossenschaft Gamper
Baugenossenschaft Zürich 2	Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS
Baugenossenschaft Zurlinden	Wohnbaugenossenschaft Josephine
Baugenossenschaft Maler und Bildhauer Zürich	Wohnbaugenossenschaft Liberale Zürich-Nord
Baugenossenschaft Sonnengarten	Wohnbaugenossenschaft Rüegg
BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals	Wohnbaugenossenschaft Neuland
bonlieu Genossenschaft für Wohnen und Kultur	Wohngenossenschaft Nordpol
Browo-Genossenschaft	Wohngenossenschaft Z
Stiftung Bruder Klaus, Alterswohnungen	Wohngenossenschaft Züri
Christliche Baugenossenschaft Rebstock	Wohngenossenschaft Zeunerstrasse
Eisenbahnerbaugenossenschaft Dreispitz Zürich HB	Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten	Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft
Familienheim-Genossenschaft Zürich	Habitat 8000 AG
Total 151 Bauträger	Logis Suisse AG

8.6 Gemeinnützige Wohnbauträger mit Baurechtsverträgen der Stadt Zürich (GIS)

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
ASIG Wohngenossenschaft
Baugenossenschaft Brunnenhof
Baugenossenschaft der Strassenbahner
Baugenossenschaft des Eidgenössisches Personal (BEP)
Baugenossenschaft Freiblick
Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich
Baugenossenschaft GISA
Baugenossenschaft Glattal Zürich
Baugenossenschaft Graphika Zürich
Baugenossenschaft Halde Zürich
Baugenossenschaft homelab
Baugenossenschaft Im Gut
Baugenossenschaft Maler und Bildhauer
Baugenossenschaft mehr als wohnen
Baugenossenschaft Milchbuck
Baugenossenschaft Linth-Escher
Baugenossenschaft Rotach
Baugenossenschaft Schönau
Baugenossenschaft Schönheim
Baugenossenschaft Sonnengarten
Baugenossenschaft St. Jakob
Baugenossenschaft Süd-Ost
Baugenossenschaft Turicum
Baugenossenschaft Waidmatt
Baugenossenschaft Zurlinden
Familienheim Genossenschaft Zürich
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Genossenschaft für Alterswohnungen Zürich Schwamendingen
Genossenschaft Dreieck
Genossenschaft Kalkbreite
Genossenschaft KraftWerk1
GEWOBAG
Initiativ-Genossenschaft Zentrum Zch.-Affoltern (IGZZA)
Libérale Wohnbaugenossenschaft Zürich-Nord
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
WOGENO Genossenschaft selbstverwalteter Häuser
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft (WSGZ)
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS
Stiftung gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben
Stiftung Alterswohnen Probstei
Stiftung Alterssiedlung Witikon
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)
Stiftung Alterswohnfürsorge der Pfarrei Herz-Jesu Oerlikon
Stiftung Bauen und Wohnen (SBW)
Stiftung Einfach Wohnen
Stiftung Friedbrunnen & Holderbach
Stiftung für Jugendwohnhilfe Zürich
Stiftung für Studentisches Wohnen

Total 50 Wohnbauträger (ohne Altersheime und Vereine) mit Baurechten der Stadt Zürich