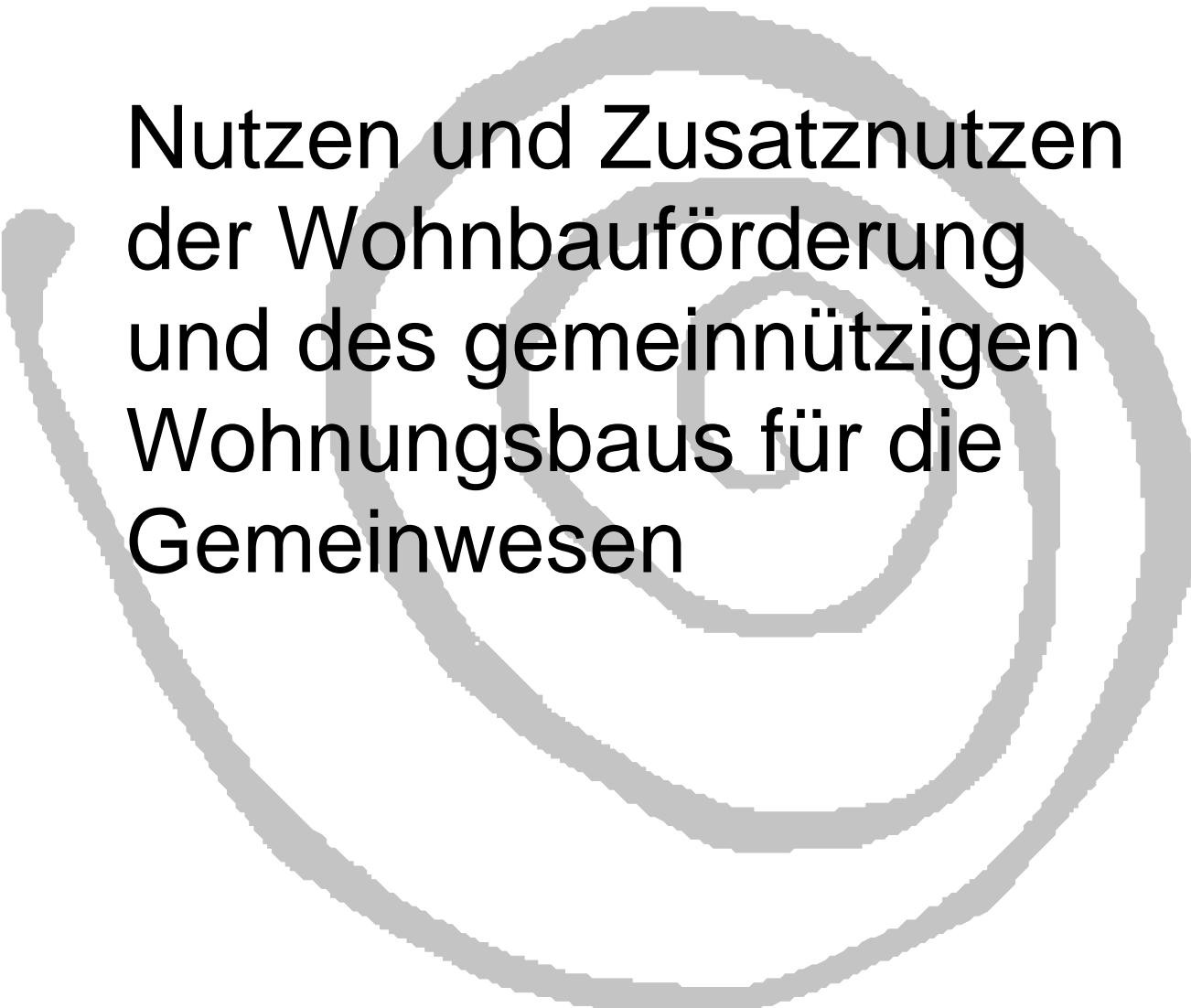


AWA Kanton Zürich,
Fachstelle für Wohnbauförderung



Nutzen und Zusatznutzen der Wohnbauförderung und des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gemeinwesen

Inhalt

1	EINLEITUNG	1
2	BEGRIFFE, UNTERSUCHUNGSTEILE UND METHODISCHES VORGEHEN	2
3	RAHMENBEDINGUNGEN UND WIRKUNGEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG	4
3.1	Gesetzliche Grundlagen der kantonalen Wohnbauförderung	4
3.1.1	Zielsetzungen und Zielgruppen	4
3.1.2	Art der Förderung	4
3.2	Wirkungen der Förderung mittels zinslosen bzw. zinsverbilligten Darlehen	5
3.2.1	„Direkte“ Wirkungen zugunsten von MieterInnen	5
3.2.2	Bedeutung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Auswirkungen der Wohnbauförderung auf die Gründungen gemeinnütziger Wohnbauträger	6
4	ERGEBNISSE AUS DEN DREI UNTERSUCHUNGSBLÖCKEN	8
4.1	Starthilfen, Beanspruchung und Rückzahlung öffentlicher Hilfen und Subventionen	8
4.1.1	Bedeutung von „Starthilfen“ und öffentlichen Subventionen in der Gründungsphase gemeinnütziger Wohnbauorganisationen	8
4.1.2	Rückzahlung der Subventionen und diesbezügliche Beweggründe	9
4.2	Beitrag zur Wohnraumversorgung finanz- und sozial schwacher Haushalte	11
4.2.1	Befunde zum Wohnversorgungsbeitrag	12
4.2.2	Befunde zur Einkommensverteilung und zum Durchmischungsbeitrag	16
4.3	Mietpreisunterschiede und Einsparungen bei bedarfsabhängigen Sozialleistungen	18
4.3.1	Einsparungen durch die vom Kanton Zürich unterstützten Mietwohnungen	19
4.3.2	Einsparungen durch Wohnungen der Baugenossenschaften in der Stadt Zürich	21
4.3.3	Fazit	24
4.4	Wohnverhältnisse von MieterInnen gemeinnütziger Organisationen	25
4.4.1	Durchschnittliche Mieten, Zimmerzahl und Wohnflächen	25
4.4.2	Wohnzufriedenheit und Nachbarschaftskontakte	28
4.4.3	Wohndauer, -sicherheit und Kündigungsschutz	32
4.5	Organisatorische "Zusatzleistungen" gemeinnütziger Wohnbauträger	33

4.6	Mitwirkung, Mitbestimmung und sozialpolitisches Engagement der MieterInnen	37
4.6.1	Informelle Zusatzleistungen	37
4.6.2	Mitwirkung	38
4.6.3	Mitbestimmung	40
4.6.4	Sozialpolitisches Engagement der MieterInnen	42
4.7	Finanzierungsfragen, künftige Pläne und Bauvorhaben	46
4.7.1	Bewirtschaftung Erneuerungsfonds	46
4.7.2	Vorhandensein eines mittel- bzw. längerfristigen Renovationsprogramms	47
4.7.3	Finanzierung der Neubauten und Renovationen	47
4.7.4	Künftige Bauvorhaben und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsbestände gemeinnütziger Bauträger	48
5	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	50
	ANHÄNGE (SEPARAT)	53

1 Einleitung

Im Rahmen des Projektes "Neuer Finanzausgleich" wollte sich der Bund aus dem Wohnungswesen zurückziehen und die Wohnbauförderung ganz den Kantonen überlassen. In der Zwischenzeit wurde jedoch der Neue Finanzausgleich von den Wohnbaufragen entkoppelt.

Politische Ausgangslage

Auch auf kantonaler Ebene wurde im Zusammenhang mit der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung angeregt, die kantonale Wohnbauförderung bis Ende 2002 ganz einzustellen. Zurzeit werden aber fünf verschiedene mögliche Zukunfts- bzw. Vorgehensvarianten geprüft: Aufhebung, Sistierung, Förderung mit Hilfe eines kantonalen "Fonds de roulement", Wechsel zur Subjekthilfe und Förderung mit Hilfe einer privaten Stiftung. Um die Grundlagen und Daten zur Beurteilung dieser Handlungsvarianten und zum Treffen der anstehenden Entscheidung zu verbessern, hat der Kanton Zürich am 21.12. 2000 eine zweiteilige Untersuchung ausgeschrieben, deren Ziele darin bestehen,

- a) die Wirkungen der Wohnbauförderung auf den Mietwohnungsmarkt bzw. die Verbilligungseffekte und ihre „Nachhaltigkeit“ im Verlaufe der Zeit und
- b) die Nutzen und Zusatznutzen der Wohnbauförderung und des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gemeinwesen

Untersuchungsziele

zu ermitteln und nach Möglichkeit zu monetarisieren. Unsere Firma **e c o n c e p t** AG wurde im Februar 2001 mit der Durchführung des zweiten Untersuchungsteils beauftragt. Von besonderem Interesse waren dabei die Themenkreise

- a) Bedeutung von „Starthilfen“ und Beanspruchung übriger öffentlicher Hilfen und Subventionen,
- b) Beitrag der gemeinnützigen Wohnbauträger zur Wohnversorgung armer und sozial benachteiligter Personen,
- c) Einsparungen bei der Sozialhilfe und bei den übrigen Sozialleistungen,
- d) wohnbegleitende Dienstleistungen der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie
- e) informelle Aktivitäten und ehrenamtliches Engagement der MieterInnen gemeinnütziger Wohnbauträger.

Wichtige Themenkreise

2 Begriffe, Untersuchungsteile und methodisches Vorgehen

Unter „Nutzen“ verstehen wir in der Folge Zielbeiträge an die von den Gemeinwesen bzw. vom Staat formulierten expliziten Ziele der Wohnbauförderung wie z.B. den Beitrag zur Wohnversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Gruppen. „Zusatznutzen“ sind Nutzenbeiträge an andere staatliche Ziele - vor allem in der Sozial-, Integrations-, Städtebau- und Bauwirtschaftspolitik. Zur Erfassung und Quantifizierung wichtigster Nutzen und Zusatznutzen wurde ein methodisches Konzept mit drei verschiedenen Untersuchungsteilen bzw. -blöcken gewählt:

Definition von „Nutzen“ und „Zusatznutzen“

Im ersten Block "**Historische Analyse von Fallbeispielen**" wurde die geschichtliche Entwicklung von vier Baugenossenschaften untersucht. Die Auswahl der untersuchten Wohnbaugenossenschaften erfolgte durch die kantonale Fachstelle für Wohnbauförderung. Die vier Genossenschaften unterscheiden sich primär bezüglich Zielgruppe, Grösse (Anzahl der Wohnungen) und Standort der Gebäude mit Wohnungen. Bei der historischen Analyse interessierten hauptsächlich die wirtschaftlichen Bedingungen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt zum Gründungszeitpunkt der Genossenschaften, die Unterstützung, die sie erhalten haben, ihre Mietzins- und Rückstellungspolitik, die Entwicklung von Angebot und Nachfrage sowie die Zusatzleistungen, die von ihnen angeboten werden.

Drei methodische Ansätze bzw. Untersuchungsblöcke

Name	Standorte	Gründungsjahr	Anzahl Wohnungen
Familienheim-Genossenschaft Zürich	Zürich	1924	2163
Vitasana	Zürich	1944	455
Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	Winterthur	1956	600
Gewo Züri Ost	Wallisellen, Uster Wetzikon, Egg, Rüti	1989	170

Die betrachteten Wohnbaugenossenschaften

Der zweite Block "**Sekundärstatistische Analysen**" diente vorab der Bereitstellung von Daten zur geplanten Quantifizierung von Nutzen und Zusatznutzen. Ausgewertet wurden (i) die Eidgenössische Einkommens- und Verbrauchserhebung (EVE) 1998, (ii) die Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2000, (iii) die Sozialhilfestatistik der Stadt Zürich 1999 und 2000, (iv) die Daten der Einwohnerkontrolle und Gebäudestatistik der Stadt Zürich aus dem Jahre 1999 und einige weitere Nebenquellen von Informationen.

In einer **schriftlichen Primärbefragung aller gemeinnütziger Wohnbauträger im Kanton Zürich** standen in einem dritten Untersuchungsblock die weniger gut quantifizierbaren Nutzen und Zusatznutzen im Zentrum, zu welchen bislang keine oder wenig statistische Daten vorhanden waren. Konkret ging es in erster Linie um wohnbegleitende Zusatzleistungen, Einrichtungen, Angebote und Projekte der befragten Organisationen sowie um das freiwillige Engagement und um die Mitwirkungsmöglichkeiten ihrer Mitglieder und MieterInnen.¹

¹ Unter organisatorischen „Zusatzleistungen“ werden alle Dienste, Angebote, Projekte und Aktivitäten verstanden, die über das wohnungs- bzw. wohnbezogene Kerngeschäft der gemeinnütziger Wohnbauträger (nämlich Wohnungen bauen, unterhalten, renovieren, verwalten und vermieten) hinausgehen, wobei konkrete Beispiele dem Abschnitt 4.5 entnommen werden können.

3 Rahmenbedingungen und Wirkungen der Wohnbauförderung

Basierend auf den gesetzlichen Rahmenbedingungen der kantonalen Wohnbauförderung werden die zu erwartenden Wirkungen der Wohnbauförderung hergeleitet. Diese werden mit den sekundärstatistischen Untersuchungen, den Befragungen und den Fallstudien, deren Ergebnisse im folgenden Kapitel 4 dokumentiert werden, überprüft.

3.1 Gesetzliche Grundlagen der kantonalen Wohnbauförderung

3.1.1 Zielsetzungen und Zielgruppen

Der Kanton Zürich fördert, soweit ein Mangel besteht, den Bau, die Sanierung und den Erwerb von preisgünstigen Wohnungen für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen (WBFG §1²). Gefördert werden Wohnungen für Familien, für Personen im Alter von über 60 Jahren und Wohnungen für Behinderte (WBFG §2). Seit dem Beschluss des Kantonsrates vom 28. Oktober 1997 wird die Förderung gezielt nur noch an Personen mit kleinem Einkommen gewährt (Wohnungen Kategorie I³), die Förderung von Wohnungen für mittelständische Personen wird vorläufig eingestellt (Wohnungen Kategorie II).

Zielgerichtete Förderung von Haushalten mit tiefem Einkommen durch den Kanton

3.1.2 Art der Förderung

Bau und Sanierungen von Wohnungen werden durch grundpfandgesicherte verzinsliche oder unverzinsliche Darlehen für die Dauer von 25 Jahren gefördert (Rückzahlung ab 11. Jahr: 5% p.a, ab 21. Jahr: 10% p.a.). Die kantonalen Leistungen werden nur bei gleichwertigen Leistungen der Gemeinden gewährt (mit Ausnahmeregelung).

Förderung Kanton nur bei Beteiligung Gemeinde

2 WBFG: Kantonales Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24.9. 1989

3 Gemäss Kantonsratsbeschluss 3609 vom 28. 10. 1997 bis zu Reineinkommen von 40'000 Fr. bei 1-Personenhaushalten, 63'000 Fr. bei 4-Personenhaushalten und 78'000 Fr. bei 7 und mehr Personen.

3.2 Wirkungen der Förderung mittels zinslosen bzw. zinsverbilligten Darlehen

3.2.1 „Direkte“ Wirkungen zugunsten von MieterInnen

Personen in geförderten Wohnungen gehören, mindestens bei Beginn des Mietverhältnisses, zur Zielgruppe der förderberechtigten BewohnerInnen bzw. Bewohnerhaushalte mit tiefen Einkommen (Fördervoraussetzungen s. oben). Sie profitieren in der Regel von Wohnungen, die, verglichen mit dem übrigen Wohnungsmarkt, ein überdurchschnittliches Qualität/Miete-Verhältnis aufweisen. Falls sie jedoch die Voraussetzungen der Wohnbauförderung nicht mehr erfüllen, müssen sie grundsätzlich die Wohnung wechseln (gewisse Toleranzgrenzen sind in der Wohnbauförderungsverordnung vorgegeben), was Kosten und Umstände verursacht. Dies ist mithin ein Grund, warum gemeinnützige Wohnbauträger die geförderten Darlehen vorzeitig zurückzahlen, wenn einzelne Haushalte Einkommens- oder Belegungsvorgaben nicht mehr einhalten.

Dynamik der Einkommensentwicklung führt oft zur Rückzahlung Darlehen

Die Höhe der durchschnittlich realisierbaren Mietzinsvergünstigungen bei Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger wird in einem anderen Untersuchungsteil dieses Berichtes von Wüest & Partner geschätzt. Auch aus den sekundärstatistischen Analysen aus unserem Untersuchungsteil ergeben sich gewisse Hinweise (s. Kapitel 4.3). Die Aussagen behalten jedoch eine gewisse Unschärfe, da beim Mietpreisvergleich von Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl nicht alle preisbestimmenden Qualitätsmerkmale miterfasst werden. Trotzdem kann angenommen werden, dass die Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern oft eine höhere Qualität haben, als Marktwohnungen gleicher Zimmerzahl in einer ähnlichen Preisklasse (zum Teil grössere Fläche, bessere Lage/Wohnumgebung, besserer Unterhalt, etc.).

besseres Mietpreis/Qualitätsverhältnis bei Gemeinnützigen

3.2.2 Bedeutung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Auswirkungen der Wohnbauförderung auf die Gründungen gemeinnütziger Wohnbauträger

Die Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung (früher auch die Bürgschaften) werden als Auslöser oder Katalysator zum Bauentscheid/Kaufentscheid eines Wohnbauobjektes mit gleichzeitiger Gründung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers betrachtet. Einmal gegründet, entwickeln gemeinnützige Wohnbauträger vielfach eine beträchtliche Eigendynamik, die im Laufe der Zeit zur Bereitstellung vieler zusätzlicher gemeinnützig bewirtschafteter Wohnungen führt. Diese Wohnungen werden auch nach dem Auslaufen der Wohnbauförderung nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit entsprechend dem Zweck der jeweiligen Wohnbauträger bewirtschaftet. Dadurch ergeben sich Langfristwirkungen, die zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis der Wohnungen der Gemeinnützigen führen. Folgende Ursachen sind dafür verantwortlich:

- Während der Laufzeit der Förderung werden die Wohnungen für die förderberechtigten Zielgruppen durch die zinsgünstigen Darlehen verbilligt
- Die Wohnbaugenossenschaften und die übrigen gemeinnützigen Wohnbauträger bezwecken günstige und qualitativ gute Wohnungen anzubieten. Sie müssen keine Gewinne für Share holders erwirtschaften.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger bauen für den Eigenbedarf. Sie haben eine Langfristperspektive, ihre Bewirtschaftung richtet sich nach der langfristigen Werterhaltung. Sie müssen nicht möglichst hohe Wertsteigerungen anstreben, wie sie von einer steigenden Zahl portfoliointeressierter Investoren und institutioneller Immobilienbewirtschaftler zur Zeit verfolgt werden. Weil sie ihre Liegenschaften nicht handeln, werden allfällige Wertsteigerungen nicht realisiert, so dass sie dauerhaft eine kostenorientierte Mietpreisbildung pflegen können und nicht als Folge von Veräusserungen Marktmieten verlangen müssen.
- Alte Baugenossenschaften mit eigenem Land bzw. mit Land im Baurecht müssen den Landwert nicht zu Marktpreisen in die Mietzinsfestlegung einbeziehen. Sie können sich an den historischen Ausgaben bzw. am Baurechtszins orientieren, was wie im vorangehenden Abschnitt erläutert gegenüber Renditeobjekten zu beträchtlich tieferen Mieten oder zu mehr Qualität zum gleichen Preis führen kann.

grosse Bedeutung der Wohnbauförderung für die gemeinnützigen Träger (Gründung) mit nachhaltigen Wirkungen auch nach der Förderperiode

kostengünstigere Gemeinnützige, da sie keinen Gewinn sowie keine Realisierung von Bodenpreis- und Wertsteigerungen nach Veräusserungen anstreben

Aufgrund dieser Mechanismen können gemeinnützige Wohnbauträger dauerhaft tiefere Mieten und/oder mehr Qualität anbieten als renditeorientierte Vermieter am freien Wohnungsmarkt. Obwohl nach dem Auslaufen der Wohnbauförderung oder nach Sanierungen bzw. nach Erneuerungen der Mietzins steigt, ist das Preis-/Leistungsverhältnis von Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger aufgrund der oben genannten Mechanismen immer noch besser als bei Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt.

*mehr Qualität zu
geringerem Preis als
Marktwohnungen*

Für Regionen wie die Stadt Zürich mit einer grossen Wohnungsnachfrage und zyklisch auftretenden Perioden minimaler Leerwohnungsbestände und grosser Wohnungsnot vergrössern die nicht nach marktwirtschaftlichen Renditeüberlegungen operierenden gemeinnützigen Wohnbauträger das Angebotssegment preiswerter Wohnungen. Sie leisten damit auch einen Durchmischungsbeitrag. Es kann angenommen werden, dass ohne die Wohnungsangebote der Gemeinnützigen die tieferen Einkommensschichten stärker aus den Regionen mit sehr hoher Wohnungsnachfrage hinausgedrängt würden, oder dass sie in Wohnungen deutlich schlechterer Qualität leben müssten, mit den aus dem Ausland (z.B. USA, UK, Frankreich) hinlänglich bekannten Problemen (einzelne Quartiere oder Quartierteile mit Ghettoisierungs- und Verslumungstendenzen).

In Gebieten (Zentren) mit hoher Nachfrage sind gemeinnützige Wohnbauträger für Haushalte mit tiefem Einkommen besonders wichtig.

In diesem Sinne verbessern die gemeinnützigen Wohnbauträger sowie die Wohnbauförderung mit ihrem Beitrag an die Gründung und an das Wachstum gemeinnütziger Wohnbauträger die Wohnungsversorgung (preislich und/oder qualitativ) für finanziell und sozial schwächere Haushalte. Das gilt insbesondere in Gebieten mit einer hohen Wohnungsnachfrage und knappem Wohnungsangebot. Die Gemeinnützigen liefern damit Beiträge an die Zielsetzungen der kantonalen Wohnbau-Förderungspolitik. Etwas vermindert gilt das auch nach dem Auslaufen der Förderung .

Gemeinnützige Wohnbauträger sollen einen relevanten Beitrag an die Wohnungsversorgung finanziell und/oder sozial schwacher Haushalte liefern.

4 Ergebnisse aus den drei Untersuchungsblöcken

4.1 Starthilfen, Beanspruchung und Rückzahlung öffentlicher Hilfen und Subventionen

In diesem Abschnitt kommentieren wir die wichtigsten Befunde aus den historischen Fallstudien und die Antworten auf die Fragen 8, 9, 15 und 16 der schriftlichen Befragung (vgl. Anhang 3).

4.1.1 Bedeutung von „Starthilfen“ und öffentlichen Subventionen in der Gründungsphase gemeinnütziger Wohnbauorganisationen

Die ehemals starke Bedeutung von „Starthilfen“ findet darin Ausdruck, dass 120 bzw. 69% der antwortenden Wohnbauträger bei der Realisierung des ersten Bauvorhabens öffentliche Hilfen bzw. Wohnbausubventionen erhalten haben. Wie die entsprechenden Kreuztabellen im Anhang A3 zeigen, haben vor allem die zwischen 1930-46 und 1947-67 gegründeten Baugenossenschaften sowie alle Gemeinden bzw. kommunalen Wohnbauträger bei der Realisierung ihrer ersten Bauvorhaben öffentliche Hilfen bzw. Subventionen beansprucht.

ehemals starke Bedeutung von Starthilfen und Wohnbausubventionen

Die Analyse der Auslöser, die zur Gründung der Wohnbaugenossenschaften geführt haben ergibt, dass die älteren drei Genossenschaften in einer Phase akuter oder sich abzeichnender Wohnungsnot gegründet worden sind. Dabei herrschte jeweils ein Mangel an günstigen Wohnungen, insbesondere an Familienwohnungen, bzw. an fehlenden Alterswohnungen (GAIWO). Die Gründung der GEWO Züri Ost im Jahr 1989 erfolgte, um eine Parzelle der Gemeinde durch einen lokalen gemeinnützigen Wohnbauträger bebauen zu können.

Die im Rahmen der historischen Fallbeispiel-Analyse durchgeführten Gespräche haben aber auch ergeben, dass die Starthilfen und Subventionen kaum als der primäre Hauptgrund bzw. „Auslöser“ der Gründungen aufgefasst werden können. Sie spielten vielmehr eine „katalysierende“ und beschleunigende Rolle durch die Ergänzung der knappen Eigenmittel der Wohnbauträger. Die Erhöhung der zugesicherten Unterstützung im Jahre 1924 hat auch zu einer Zunahme der Genossenschaftsgründungen geführt.

„Katalysierende“ und (wachstums-) beschleunigende Wirkung der Wohnbauförderung

Bei den älteren Baugenossenschaften hat die Wohnbauförderung zudem als ein massgeblicher Faktor ihr Wachstum beschleunigt. Dank den Bürgschaften, Darlehen und Subventionen mussten die Wohnbaugenossenschaften zur Realisierung von Bauvorhaben vergleichsweise geringe Eigenmittel bereitstellen. Mengeneffekte und tiefere Baukosten pro Wohnung hatten nach Meinung der Gesprächspartner einen positiven Effekt auf die Häufigkeit und Intensität organisatorischer Zusatzleistungen, von denen viele erst ab einer gewissen Grösse bzw. Anzahl von Wohnungen und MieterInnen angeboten werden können.

positive Effekte auf die Häufigkeit und Intensität organisatorischer Zusatzleistungen

Weitere Ergebnisse der schriftlichen Befragung zeigen aber auch, dass in jüngster Zeit der Stellenwert und die Bedeutung von Starthilfen und öffentlichen Subventionen stark abgenommen haben. Von den 29 nach 1989 gegründeten Organisationen haben weniger als die Hälfte (14) zur Realisierung des ersten Bauvorhabens öffentliche Hilfen beansprucht und bei den geplanten Bauvorhaben sehen sogar nur 11 antwortende Organisationen subventionierte Wohnungen vor; dies im Vergleich zu 68 Organisationen, die von subventionierten Wohnungen absehen wollen. Nimmt man die in den letzten 10 Jahren im Kanton Zürich realisierten Wohnbauprojekte zum Mass, so haben nur 46 (27%) der antwortenden Organisationen für die Mehrheit der von ihnen erstellten Wohnungen Wohnbausubventionen erhalten. Dieser Zahl stehen 83 Fälle (48%) gegenüber, die für ihre Wohnbauprojekte keine Wohnbausubventionen beansprucht haben.

In jüngster Zeit werden jedoch Wohnbausubventionen in ihrer bestehenden Form für Neubauprojekte wesentlich seltener nachgefragt ...

xx Grafik 1: Abnehmende Bedeutung öffentlicher Objekthilfe xx

4.1.2 Rückzahlung der Subventionen und diesbezügliche Beweggründe

Die im Zeitverlauf klar abnehmende Bedeutung öffentlicher Hilfen und Subventionen hängt damit zusammen, dass diese Hilfen für Neubauvorhaben seltener als früher beansprucht werden. Zudem werden geförderte Wohnungen „freigekauft“, um ihre Vermietbarkeit zu sichern und die organisatorische Flexibilität zu erhöhen.

und viele bestehende Subventionen werden zurückbezahlt, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern und organisatorische Flexibilität zu erhöhen.

Zu den Gründen, warum heute Subventionen für Neubauten weniger häufig als früher beansprucht werden, haben wir in unseren drei Untersuchungsteilen keine direkten Informationen erarbeitet; es ist aber anzunehmen, dass in diesem Zusammenhang sowohl positive „Pull-Faktoren“ wie das Vorhandensein alternativer Finanzierungsmöglichkeiten als auch negative „Push-Faktoren“ bzw. befürchtete Probleme

im Falle von Beanspruchung eine Rolle spielen. Hinsichtlich der negativen Push-Faktoren verfügen wir aber doch über Informationen und Anhaltspunkte, da wir in der schriftlichen Befragung zwei Fragen nach der Häufigkeit von Subventionsrückzahlungen und nach dem Gewicht verschiedener möglicher Rückzahlungsgründe gestellt haben.

Die erste Frage nach der Häufigkeit der Subventionsrückzahlungen wurde von 87 Wohnbauträgern beantwortet. Davon haben in den letzten zehn Jahren 8 Organisationen alle, 10 Organisationen viele, 23 einige, 17 wenige und 29 keine Wohnbausubventionen zurückbezahlt. Wie die im Anhang 3 enthaltenen Kreuztabellen zeigen, waren die Rückzahlungen häufiger bei den älteren und/oder stärker auf die Stadt Zürich ausgerichteten Wohnbauträgern. Es besteht auch ein eindeutiger Zusammenhang zur Rechtsform und Organisationsgrösse, indem Baugenossenschaften und Organisationen mit grossen Wohnungsbeständen die Subventionen überdurchschnittlich häufig zurückbezahlt haben.

Bei der zweiten Frage nach den Gründen für die vorzeitigen Subventionsrückzahlungen konnten die Befragten zur Wichtigkeit von vier verschiedenen möglichen Beweggründen Stellung beziehen. Das wichtigste Motiv für die vorzeitige Rückzahlung von Subventionen waren finanzielle Einschränkungen bzw. Vermietungsrestriktionen, die sich z.B. im Falle hoher oder gesteigerter Einkommen ergaben. An zweiter Stelle folgten persönliche Einschränkungen wie z.B. die Familienerfordernis. Weniger häufig wurde die Rückzahlung mit administrativen Vereinfachungen und mit restriktiven Belegungsvorschriften begründet:

Die Rückzahlung von Subventionen erfolgt vorab um finanzielle und persönliche Vermietungseinschränkungen abzubauen und weniger häufig wegen restriktiver Belegungsvorschriften oder zur Verringerung des administrativen Aufwandes.

.... sind als Grund für die Rückzahlungen ...	a: „sehr wichtig“ und „wichtig“	b: „zum Teil wichtig“ und „unwichtig“	Verhältnis a/b
persönliche Vermietungseinschränkungen (z.B. Familienerfordernis)	31	11	2,8
finanzielle Einschränkungen (z.B. zu hohe Einkommen)	51	11	4,6
Einschränkungen durch restriktive Belegungsvorschriften	26	13	2,0
Verringerung des administrativen Aufwandes	30	12	2,5

Tabelle 1: Wichtigkeit der Gründe für vorzeitige Subventionsrückzahlungen (Anzahl Nennungen in den Spalten a und b).

xx Grafik 2: Wichtigkeit der Gründe für vorzeitige Subventionsrückzahlungen (vielleicht anstelle der Tabelle 1?!) xx

Entsprechende Kreuztabellen im Anhang A3 zeigen, dass persönliche Einschränkungen als Rückzahlungsgrund vor allem für ganz alte und ganz junge, für stärker „stadtfokussierte“ Wohnbauträger mit hohem Wohnungsanteil in der Stadt Zürich und für Vereine bzw. Stiftungen überproportional häufig wichtig sind. Finanzielle Einschränkungen scheinen für die Gemeinden als Rückzahlungsgrund eine grössere bzw. häufigere Bedeutung zu haben als für die Baugenossenschaften und Vereine bzw. Stiftungen. Mit Belegungseinschränkungen werden die Rückzahlungen überdurchschnittlich häufig von den Baugenossenschaften und Wohnbauträgern mit eher schwach ausgeprägten organisatorischen und informellen Zusatzleistungen begründet. Das Argument der administrativen Vereinfachungen wird als Begründung überdurchschnittlich häufig von den Gemeinden und von den kleineren Wohnbauträgern mit weniger grossen Wohnungsbeständen gebraucht.

4.2 Beitrag zur Wohnraumversorgung finanz- und sozial schwacher Haushalte

In diesem Zusammenhang interessiert die Frage, wie viele Angehörige verschiedener soziodemografischer Gruppen bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern wohnen und ob diese auch einen Beitrag zur sozialen Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen leisten. Gute sekundärstatistische Daten zur Beantwortung dieser Fragen liefern insbesondere die Eidg. Verbrauchserhebung (EVE) 1998 und die Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE 2000), sowie eine Sonderauswertung der Einwohnerdaten von 1999 aus der Stadt Zürich.

4.2.1 Befunde zum Wohnversorgungsbeitrag

Aus der im Anhang A2 enthaltenen entsprechenden Tabelle geht hervor, dass die **gesamtschweizerischen EVE 98 Zahlen** auf

- eine leichte Überrepräsentierung der Betagten,
- eine etwas stärkere Überrepräsentierung der Hochbetagten,
- eine in etwa proportionale Vertretung Jugendlicher (vor allem, weil diese als EigentümerInnen unterrepräsentiert sind),
- eine Überrepräsentierung von AusländerInnen,
- eine Überrepräsentierung von RentnerInnen und Arbeitslosen,
- eine Überrepräsentierung von Paaren mit Kindern und
- auf eine sehr starke Überrepräsentierung von Alleinerziehenden

in den Wohnungen der Baugenossenschaften hindeuten.

Aus den **SAKE-Zahlen aus dem Jahre 2000** (vgl. dazu die entsprechende Tabelle im Anhang A2) ergibt sich

- eine Überrepräsentierung Betagter und Hochbetagter,
- eine ausgeglichene Ausländerbilanz,
- eine Überrepräsentierung der Singles,
- eine sehr starke Überrepräsentierung der Alleinerziehenden sowie
- eine sehr starke Überrepräsentierung der Arbeits- bzw. Erwerbslosen

in den Wohnungen der Baugenossenschaften. Mit Ausnahme von AusländerInnen stimmen somit die Ergebnisse der Verbrauchserhebung 1998 und SAKE 2000 überein. Hinsichtlich dieser Diskrepanz halten wir die SAKE-Zahlen aufgrund der grösseren Stichprobe und des telefonischen Erhebungsmodus für zuverlässiger.

Die besten Wohnversorgungsdaten ergeben sich aber ohne Zweifel aus der Sonderauswertung von Daten des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, da diese Sonderauswertung nicht auf einer Stichprobe basiert, sondern eine Totalerhebung aller ZürcherInnen darstellt. In der Stadt Zürich wohnten per Ende 1999 20,2% der Wohnbevölkerung in Wohnungen bzw. Gebäuden, die sich im Besitz von Baugenossenschaften befinden. Aus der untenstehenden Tabelle 2 geht hervor, dass der Betagtenanteil in Genossenschaftswohnungen mit fast 31% wesentlich höher ist. Bei den beiden anderen separat ausgewerteten Altersgruppen (Hochbetagte und selbständig wohnende Jugendliche im Alter von unter 25 Jahren) unterscheidet sich ihr Anteil in Genossenschaftswohnungen nur unwesentlich von dem ge-

Gesamtschweizerische Datenquellen zeigen, dass bei den Baugenossenschaften überproportional viele Betagte und Hochbetagte, Arbeits- bzw. Erwerbslose sowie Alleinerziehende und Paare mit Kindern wohnen.

Qualitativ hochstehende Daten aus der Stadt Zürich (Totalerhebung aller ZürcherInnen per Ende 1999) zeigen eine starke Überrepräsentierung von Betagten, kinderreichen Familien und Alleinerziehenden, aber auch eine Unterrepräsentierung ausländischer MigrantInnen, in den Wohnungen der Baugenossenschaften.

samtstädtischen Durchschnittswert für alle Bewohner. Hinsichtlich der Aufteilung nach Nationalität bestätigt sich nochmals der Sachverhalt der Überrepräsentierung von einheimischen und Unterrepräsentierung der ausländischen MieterInnen, wobei diese Unterrepräsentierung für die Gruppe der Ausländerinnen und Ausländer aus der Türkei und aus Ex-Jugoslawien besonders stark ausfällt. In bezug auf die Haushaltstypen leisten die Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich einen unterdurchschnittlichen Beitrag zur Wohnversorgung der Singles und einen stark überdurchschnittlichen Beitrag zur Wohnversorgung von kinderreichen Familien und Alleinerziehenden:

Quelle: Sonderauswertung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Daten per Ende 1999	Total	bei den Baugenossenschaften (BG)	Prozentanteil in BG-Wohnungen
BewohnerInnen insgesamt	360980	72969	20,2
Betagte im Alter zwischen 65 und 79 Jahren	46640	14430	30,9
Hochbetagte im Alter von 80 und mehr Jahren	19786	3783	19,1
selbständig wohnende Jugendliche im Alter von unter 25 J.	84937	19601	23,1
SchweizerInnen	255185	57257	22,4
AusländerInnen	105519	15712	14,9
AusländerInnen aus den EU Staaten	50499	9160	18,1
AusländerInnen aus der Türkei und Ex-Jugoslawien	32622	4046	12,4
Einzelpersonen	157126	18823	12,0
Ehepaar mit 1 Kind	11782	2698	22,9
Ehepaare mit 2 und mehr Kindern	16853	4936	29,3
Elternteil 1 oder mehreren Kindern	9406	2834	30,1
Ehepaare ohne Kinder	35847	8946	25,0

Tabelle 2: Beitrag der Baugenossenschaften zur Wohnraumversorgung in der Stadt Zürich

xx Grafik 3: Titel wie T2 xx

Weitere Anhaltspunkte zum Wohnversorgungsbeitrag gemeinnütziger Wohnbauträger liefert die schriftliche Primärerhebung mit folgenden Antworten auf die Frage 7 nach der Zusammensetzung der Bewohnerschaft:

	Mittelwert	Median	25. Perzentile	50. Perzentile	75. Perzentile	gültige Antworten
SchweizerInnen	82,6	85	77	85	95	168
AusländerInnen	18,5	16,4	6,8	16,4	25,0	158
Jugendliche u. 20 J.	16,8	19	0	19	27,8	156
Erwachsene 20-60 J.	45,7	50	36	50	60	157
Betagte > 60 J.	41,5	30	17	30	67	159
Paare mit Kind(ern)	26,3	25	4,5	25	40,9	149
Alleinerziehende	6,4	5	0	5	10	144
Paare ohne Kind(er)	27,5	25,8	13,9	25,8	40	154
Singles	39,1	31	19	31	60	155
übrige Haushalte	4,0	0	0	0	1,6	138

Tabelle 3: Ergebnisse der Frage 7 nach dem „Mietermix“ bzw. nach den Prozentanteilen jeweiliger MieterInnengruppen.

Die obige Tabelle dokumentiert nochmals den Sachverhalt der Unterrepräsentierung von ausländischen MieterInnen in den Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger, wobei in dieser Hinsicht - wie die drei Perzentilwerte zeigen - doch eine starke Streuung bzw. Unterschiede zwischen „ausländerInnen zugänglichen“ und weniger zugänglichen Wohnbauträgern bestehen. Ähnlich grosse Streuungen gibt es hinsichtlich der Anteile Jugendlicher, Betagter und Paare mit und ohne Kindern sowie Singles. Bei mehr als einem Viertel der antwortenden Organisationen wohnen keine Alleinerziehende, es gibt aber auch genau so viele antwortende Wohnbauträger, bei denen der Anteil Alleinerziehender mehr als 10% an allen Haushalten beträgt.

Unterschiede im „Mietermix“ bzw. in der demografischen Zusammensetzung der BewohnerInnen in Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger

Wie die im Anhang 3 enthaltenen Tabellen mit Mittelwertvergleichen zeigen, ist die Überrepräsentierung der SchweizerInnen vor allem in den Wohnungen der Gemeinden bzw. kommunalen Wohnbauträger stark ausgeprägt, in welchen im Vergleich zum Durchschnitt der antwortenden Baugenossenschaften auch überdurchschnittlich viele Betagte und/bzw. Singles und unterproportional wenige Jugendliche sowie Alleinerziehende wohnen.

Baugenossenschaften mit wenig Jugendlichen und Singles haben auch weniger ausländische MieterInnen

Neben den kommunalen Wohnbauträgern wohnen auch bei den Organisationen, die zwischen 1967 und 1989 entstanden sind, überproportional viele SchweizerInnen und unterdurchschnittlich viele AusländerInnen. Paare mit und ohne Kinder wohnen etwas häufiger bei älteren Baugenossenschaften, überproportionale Single-Anteile bei den Gemeinden und vor allem bei den zwischen 1967 und 1989 entstandenen Baugenossenschaften.

Bei ganz grossen Organisationen mit mehr als 340 Wohnungen wohnen schliesslich wesentlich mehr AusländerInnen, Erwachsene im Alter zwischen 20 und 60 Jahren und Alleinerziehende als im Durchschnitt aller antwortenden Wohnbauträger. Überdurchschnittlich viele Singles und übrige Haushalte - also z.B. Wohngemeinschaften - wohnen eher bei kleineren Wohnbauträgern mit weniger grossen Wohnungsbeständen.

4.2.2 Befunde zur Einkommensverteilung und zum Durchmischungsbeitrag

Quelle: EVE 1998	EigentümerInnen	MieterInnen subventionierter Wohnungen		MieterInnen nichtsubventionierter Wohnungen		alle
		Baugenossenschaften	übrige	Baugenossenschaften	übrige	
0-25'000 CHF/Jahr	20%	3%	4%	9%	63%	100%
25'001-43'000 CHF/Jahr	22%	2%	4%	8%	63%	100%
43'001-63'000 CHF/Jahr	23%	1%	3%	8%	65%	100%
63'001-83'000 CHF/Jahr	31%	1%	3%	5%	59%	100%
83'001-103'000 CHF/Jahr	38%	1%	3%	5%	53%	100%
103'001-200'000 CHF/Jahr	48%	0%	2%	3%	46%	100%
>200'000 CHF/Jahr	62%	0%	1%	3%	34%	100%
Total	31%	1%	3%	6%	58%	100%
0-25'000 CHF/Jahr	2%	9%	5%	5%	4%	4%
25'001-43'000 CHF/Jahr	8%	22%	16%	15%	13%	12%
43'001-63'000 CHF/Jahr	27%	37%	39%	45%	40%	36%
63'001-83'000 CHF/Jahr	15%	14%	15%	13%	16%	16%
83'001-103'000 CHF/Jahr	19%	12%	16%	13%	15%	16%
103'001-200'000 CHF/Jahr	20%	5%	8%	7%	10%	13%
>200'000 CHF/Jahr	8%	0%	1%	1%	2%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabelle 4: Gesamtschweizerische Bruttoeinkommen 1998, Prozentanteile einzelner Einkommensklassen.

Wir entnehmen dieser Tabelle aus der EVE 1998 Erhebung, dass

- die Baugenossenschaften einen namhaften und überproportionalen Beitrag zur Wohnversorgung von Personen und Haushalten mit tiefen und sehr tiefen Einkommen leisten.
- insbesondere in nichtsubventionierten Genossenschaftswohnungen auch relativ viele MieterInnen mit höheren Einkommen - und einige mit sehr hohen Einkommen - wohnen. Die soziale Durchmischung bei den Genossenschaften ist - dank der räumlichen Nachbarschaft subventionierter und freitragender Wohnungen - vergleichsweise stark. Die Baugenossenschaften leisten somit einen Beitrag zur Nachbarschaft, Durchmischung und zu Begegnungen sowie Kontakten von Personen, die bei den „Privaten“ vermutlich „segregierter“ voneinander wohnen würden.

Gesamtschweizerisch leisten die Baugenossenschaften einen grossen Beitrag zur Wohnversorgung von Personen und Haushalten mit tiefen und sehr tiefen Einkommen, die bei den „Privaten“ vermutlich „segregierter“ wohnen würden.

Steuerbares Einkommen + Vermögenszuschlag 1999	alle Steuerzahlende	MieterInnen / Baugenossenschaften	BG in % aller Steuerzahlenden	EigentümerInnen (nicht alle)
	absolute Zahlen			absolute Zahlen
0 - 24'999 CHF/Jahr	45634	6836	15,0%	493
25'000 - 44'999 CHF/Jahr	44543	9544	21,4%	597
45'000 - 52'999 CHF/Jahr	20298	4581	22,6%	339
53'001 - 62'999 CHF/Jahr	20184	4632	22,9%	463
63'001 - 82'999 CHF/Jahr	25316	5604	22,1%	863
83'001-102'999 CHF/Jahr	12976	2398	18,5%	803
103'000 - 132'999 CHF/J.	9264	1358	14,7%	839
133'000 - 199'999 CHF/J.	7277	659	9,1%	1009
>200'000.- CHF/Jahr	6150	204	3,3%	1403
Total	191642	35816	18,7%	6809
	in%			in%
0 - 24'999 CHF/Jahr	23,8%	19,1%		7,2%
25'000 - 44'999 CHF/Jahr	23,2%	26,6%		8,8%
45'000 - 52'999 CHF/Jahr	10,6%	12,8%		5,0%
53'001 - 62'999 CHF/Jahr	10,5%	12,9%		6,8%
63'001 - 82'999 CHF/Jahr	13,2%	15,6%		12,7%
83'001-102'999 CHF/Jahr	6,8%	6,7%		11,8%
103'000 - 132'999 CHF/J.	4,8%	3,8%		12,3%
133'000 - 199'999 CHF/J.	3,8%	1,8%		14,8%
>200'000.- CHF/Jahr	3,2%	0,6%		20,6%
Total	100,0%	100,0%		100,0%

Tabelle 5: Einkommensverteilung der Steuerzahlenden in der Stadt Zürich. (Quelle: Sonderauswertung, Statistisches Amt)

xx Grafik 4: Titel wie T5 xx

Mit Ausnahme der tiefsten Einkommensklasse finden wir höhere Anteile von GenossenschaftsmieterInnen in den Einkommensklassen bis zu 80'000.- im Vergleich zu allen BewohnerInnen der Stadt Zürich⁵. Spiegelbildlich dazu kann eine starke Unterrepräsentierung der GenossenschaftsmieterInnen in den höchsten Einkommensklassen von über 133'000.- CHF im Jahr festgestellt werden. Da in der obigen Tabelle 5 weitestmöglichst auch die Einkommensklassen und Berechnungsmodalitäten der kantonalen Wohnbauförderung übernommen wurden, zeigt diese Tabelle auch, wie viel Personen bzw. Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse einen theoretischen Anspruch auf verbilligte Wohnungen hätten. In den ersten vier Einkommensklassen bis zu 63'000.- CHF jährlich wohnte in der Stadt **ca. ein Fünftel der von den Einkommensverhältnissen dazu berechtigten SteuerzahlerInnen in Wohnungen bzw. Wohngebäuden der Baugenossenschaften**. Vor allem in der **niedrigsten Einkommensklasse bis zu 25'000.- CHF jährlich** bestünde für die Baugenossenschaften, bei denen gegenwärtig nur ca. 15% der ganz armen Haushalte wohnen, **ein beträchtliches und bedürftiges "Zusatzpotenzial"**.

In der Stadt Zürich leisten die Wohnbaugenossenschaften überproportionale Beiträge zur Wohnversorgung der Einkommensklassen zwischen 25'000.- bis 80'000.- CHF/jährlich, aber einen unterproportionalen Beitrag zur Unterbringung der Haushalte und Personen mit Jahreseinkommen unter 25'000.- CHF.

4.3 Mietpreisunterschiede und Einsparungen bei bedarfsabhängigen Sozialleistungen

Die Sozialhilfen und die Zusatzleistungen zur AHV/IV sind vor allem Gemeindeaufgaben. Die vom Kanton Zürich und Gemeinden insgesamt erbrachte wirtschaftliche Hilfe (Sozialhilfen) belief sich im Jahre 2000 auf netto auf Fr. xx Davon übernahm der Kanton xx Mio. Fr. Die Gesamtaufwendungen der Gemeinden für Ergänzungsleistungen und Beihilfen zur AHV/IV betragen im Jahre 2000 475,3 Mio. Fr. Da-

5 Die Untervertretung der tiefsten Einkommensklasse in den Wohnungen von Baugenossenschaften bedeutet, dass andere EigentümerInnen - und in Zürich in erster Linie vermutlich die kommunale Liegenschaftsverwaltung, das Büro für Notwohnungen und andere Institutionen mit sozialem Zweck und Auftrag um so grössere Wohnversorgungsbeiträge zur Unterbringung von Personen und Haushalten mit tiefsten Einkommen leisten müssen. Denkbar ist auch, dass viele der am wenigsten Verdienenden in unattraktiven und billigen Wohnungen privater VermieterInnen zu finden sind. Schliesslich mag dieser zunächst überraschende Befund damit zusammenhängen, dass in den Wohnungen der Baugenossenschaften auch überdurchschnittlich viele sich in Ausbildung befindende und deshalb wenig verdienende und steuerzahlende Jugendliche wohnen (vgl. Tabelle 2 auf der Seite xx).

von übernahmen der Kanton 135,8 Mio. Fr. und der Bund 35,2 Mio. Fr.

Im Zusammenhang mit der Frage nach finanziellen Einsparungen bzw. Entlastungen staatlicher Unterstützungs- bzw. Hilfsinstitutionen interessieren in erster Linie die Einsparungen bei den nach Bedarfsprinzip ausgerichteten individuellen Beiträgen der Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen zur AHV und IV. Bei der Schätzung der Höhe solcher Einsparungen kann man entweder angebotsseitig von den geförderten Wohnungen oder nachfrageseitig von der Zahl der Sozialleistungsempfänger ausgehen. Wir erläutern in der Folge beide Sichtweisen und die daraus resultierenden Schätzungen.

4.3.1 Einsparungen durch die vom Kanton Zürich unterstützten Mietwohnungen

Die Fachstelle Wohnbauförderung des Kantons Zürich führt für die unterstützten Wohnungen regelmässig Zweckerhaltungskontrollen durch. Aufgrund der eingereichten Mieterlisten, die jeweils von der Gemeinde mit den aktuellen Steuerdaten ergänzt sind, zeigt sich, dass rund 30 % der Familienhaushalte und 50% der Seniorenhaushalte ein steuerbares Einkommen von unter Fr. 25 000 Fr. haben. Diese Personen sind in der Regel auf Sozialhilfen oder Ergänzungsleistungen angewiesen, d.h. diese Personen haben nicht nur ein Wohnkostenproblem sondern ein generelles Einkommensproblem.

Direkte Einsparungen

Die Wohnbauförderung bewirkt durch tiefere Mietzinse direkte Einsparungen bei der Festlegung dieser Sozialleistungen. Die direkten Einsparungen schätzt die Fachstelle Wohnbauförderung bei den Ergänzungsleistungen (Senioren und Behinderte) auf 6,0 Mio. Fr. pro Jahr (Annahme: 80% der Anspruchsberechtigte beantragen und beziehen diese Sozialleistungen); bei den Sozialhilfen (Familien und Alleinerziehende) auf 5,5 Mio. Fr. pro Jahr. Dabei wird in Anlehnung an die Zahlen von Wüest & Partner aus dem ersten Untersuchungsteil mit einer jährlichen durchschnittlichen Mietzinsdifferenz von ca. 3'800.- Franken pro Wohnung gerechnet (Vergleich Bestandesmieten zu Kostenmieten).

direkte Einsparungen werden erzielt, weil heutige EmpfängerInnen bedarfsabhängiger Sozialleistungen billiger wohnen

Indirekte Einsparungen

Rund 30 % der Familienhaushalte und 30% der Seniorenhaushalte haben ein steuerbares Einkommen zwischen 25'000 Fr. – 40'000 Fr. Hier hat die Wohnbauförderung vor allem eine präventive Funktion, d.h. die meisten dieser Haushalte sind aufgrund der günstigen Wohnkosten nicht auf Sozialleistungen angewiesen. Die Fachstelle Wohnbauförderung schätzt indirekte bzw. präventive Einsparungen bei den Ergänzungsleistungen (Senioren und Behinderte) auf 3,6 Mio. Fr. pro Jahr (Annahme: 80% der Anspruchsberechtigten beantragen und beziehen diese Sozialleistungen); bei den Sozialhilfen (Familien und Alleinerziehende) auf 5,5 Mio. Fr. pro Jahr; dies ebenfalls unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen jährlichen Mietzinsdifferenz von 3'800.- Franken pro Wohnung gerechnet.

indirekte bzw. präventive Einsparungen beziffern die Entlastungen dank verhinderter bzw. durch das teure Wohnen neu entstandener Sozialhilfe- und EL-Abhängigkeit

Rund 40 % der Familienhaushalte und 20% der Seniorenhaushalte haben ein steuerbares Einkommen von über 40'000 Fr. Hier leistet die Wohnbauförderung einen Beitrag zur preisgünstigen Wohnraumversorgung für Personen mit höchsten mittleren Einkommen und Vermögen. Viele dieser Haushalte könnten zwar eine Wohnung auf dem übrigen Wohnungsmarkt mieten, müssten aber in der Regel deutlich mehr für das Wohnen bezahlen. Die finanzielle Situation einiger Familienhaushalte würde so verschlechtern, dass sie neu auf Sozialleistungen angewiesen wären. Die Fachstelle Wohnbauförderung schätzt solche indirekt-präventive Einsparungen bei den Sozialhilfen (Familien und Alleinerziehende) auf 1,5 Mio. Fr. pro Jahr.

Tabelle xx: Zusammenfassende Darstellung von finanziellen Entlastungen im Zusammenhang mit den bedarfsabhängigen Sozialleistungen für die 8'731 vom Kanton Zürich unterstützten Mietwohnungen (Stand Ende 2000; Schätzungen der Einsparungen durch die Fachstelle Wohnbauförderung des Kantons Zürich)

Wohnungskategorie	Anzahl unterstützte Wohnungen	Direkte Einsparungen in Mio. Fr. pro Jahr	Indirekte Einsparungen (Prävention) in Mio. Fr. pro Jahr
Familienwohnungen I + II (nur Familien mit Kindern und Alleinerziehende)	4'837	Sozialhilfe 5,5	Sozialhilfe 7,0
Alterswohnungen I + II Wohnungen für Behinderte I+ II (die meisten Mieter sind AHV- und IV- Bezüger)	3'707 187	EL AHV/IV 6,0	EL AHV/IV 3,6

Total	8'731 Wohnungen	11,5 Mio. Fr.	10,6 Mio. Fr.
-------	-----------------	---------------	---------------

Zusammenfassend kommt die Fachstelle Wohnbauförderung für die vom Kanton unterstützten Mietwohnungen auf direkte Einsparungen von rund 11,5 Mio. Fr. pro Jahr und indirekte Einsparungen von rund 10,6 Mio. Fr. pro Jahr. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sozialhilfe vor allem durch die Gemeinden und die EL AHV/IV vor allem durch den Kanton finanziert werden.

Zusätzlich resultieren Einsparungen von preisgünstigen Mietwohnungen, die ohne staatlichen Subventionen bereitgestellt werden. Auch Wohnungen die ausschliesslich von den Gemeinden unterstützt sind, führen zu Einsparungen bei den Ergänzungsleistungen und Sozialhilfen. Diese Einsparungen können aber nicht unmittelbar der kantonalen Wohnbauförderung gutgeschrieben werden.

4.3.2 Einsparungen durch Wohnungen der Baugenossenschaften in der Stadt Zürich

Im Unterschied zur obigen Schätzung, bei welcher von der Zahl der vom Kanton unterstützten Wohnungen ausgegangen wurde, setzen nachfrageseitige Schätzungen bei der Anzahl der LeistungsempfängerInnen an. Beste Daten zur nachfrageseitigen Bezifferung der Sozialhilfe-Ersparnisse liefert die Sozialhilfestatistik der Stadt Zürich mit Daten zu den Wohnverhältnissen der 6'488 Sozialhilfefälle⁶ per Dezember 1999 und der 6'059 Sozialhilfefälle per Dezember 2000. Im Zusammenhang mit dem Wohnversorgungsbeitrag der Baugenossenschaften dürfte es vom Interesse sein, dass sowohl 1999 wie 2000 ca. 9% bzw. 600 der Sozialhilfefälle in den Wohnungen der Baugenossenschaften wohnten, was verglichen mit dem genossenschaftlichen Wohnungsanteil in der Stadt Zürich von ca. 19% auf eine deutliche Untervertretung der SozialhilfebezügerInnen in den Genossenschaftswohnungen hinausläuft⁷. Zudem zeigen die nach Alter und Nationalität aufgeschlüsselten Daten, dass die Baugenossenschaften

*nachfrageseitige
Schätzung der Sozialhilfeersparnisse*

⁶ Sozialhilfefälle können Individuen sein, aber auch mehrere Personen umfassen.

⁷ Die Beiträge übriger Eigentümer betragen für ASE (Amt für soziale Einrichtungen) ca. 3%, für die städtische Liegenschaftsverwaltung ca. 6% und für die privaten Eigentümer ca. 80%. Ca. 10% der SozialhilfebezügerInnen-Fälle wohnten Ende 1999 und 2000 in der Stadt Zürich in verschiedenen Kollektivhaushaltungen.

in der Stadt Zürich im Vergleich zu den privaten EigentümerInnen einen tendenziell überdurchschnittlichen Beitrag zur Wohnversorgung junger einheimischer SozialhilfebezügerInnen mit Kindern und einen unterdurchschnittlichen Beitrag zur Wohnversorgung der Sozialhilfe beziehenden AusländerInnen leisten.

Die durchschnittlichen Mietzinse der Sozialhilfefälle betragen sowohl Ende 1999 wie auch 2000 in den Genossenschaftswohnungen ca. 920 Franken/Mt und in den Wohnungen privater Vermieter ca. 950 Franken/Mt, was einer relativ geringen durchschnittlichen Mietzinsersparung von ca. 30 Franken/Mt entspricht. Gleichzeitig zeigt sich aber, dass Sozialhilfefälle in Genossenschaftswohnungen wesentlich mehr Zimmer zur Verfügung haben als in Wohnungen privater EigentümerInnen. So wohnten bei den „Privaten“ Ende 1999 bzw. 2000 ca. 65% der Sozialhilfefälle in Kleinwohnungen mit 2.5 Zimmern und weniger, während der entsprechende Anteilswert bei den Baugenossenschaften nur ca. 24% betrug. Dies mag sicher auch damit im Zusammenhang stehen, dass von den bei den „Privaten“ wohnenden Sozialhilfefällen in beiden Jahren 1999 und 2000 ca. 55% Einzelpersonen und ca. 15% Alleinerziehende waren, während bei den Genossenschaften das Verhältnis Einzelpersonen/Alleinerziehende umgekehrt 30% zu 45% beträgt. Trotz dieses Unterschiedes in der Personenzahl bzw. Haushaltsgrosse kann zusammenfassend gesagt werden, dass Sozialhilfe-BezügerInnen bei den Baugenossenschaften zwar nur unwesentlich billiger, aber - zumindest in bezug auf Zimmerzahl - komfortabler wohnen. Rechnerisch wäre deshalb für eine gleichwertige Unterbringung in privaten Wohnungen mit wesentlich mehr als einer Differenz von 30 Franken/Mt zu kalkulieren. Rechnet man - und dies steht auch eher im Einklang mit Ergebnissen des Untersuchungsteils von Wüest & Partner - mit einer jährlichen Mietzinsersparnis von 3'000 Franken pro Genossenschaftswohnung mit SozialhilfebezügerInnen⁸, so müsste die Stadt Zürich für die ca. 600 Sozialhilfefälle 1,8 Mio. Franken mehr Sozialhilfe bezahlen, wenn die BezügerInnen in den Wohnungen privater Eigentümer untergebracht wären.

⁸ Die durchschnittliche Preisdifferenz zwischen den Mieten geförderter Wohnungen und Bestandesmieten beträgt gemäss des Untersuchungsteils von Wüest und Partner für Einzimmerwohnungen ca. 3'000.- und für Vierzimmerwohnungen ca. 6'000.- Franken jährlich. Wenn wir also mit einer durchschnittlichen jährlichen Fallersparnis von 3'000.- rechnen, liegen wir damit am unteren Ende der Spannweite und schätzen somit die Ersparnisse der Sozialhilfe konservativ. Auf diese Art wird auch dem Einwand Rechnung getragen, dass SozialhilfebezügerInnen nach dem Auszug aus einer Genossenschaftswohnung vom Standort oder Komfort her billiger wohnen könnten.

Bei der nachfrageseitigen Bezifferung der Ersparnisse bei den Ergänzungsleistungen zur AHV/IV wurde von den Daten ausgegangen, die uns das städtische Amt für Zusatzleistungen zur Verfügung stellte. Nach Angaben dieses Amtes bezogen Ende August 2001 6'458 Betagte und 3'312 Behinderte bedarfsabhängige Zusatzleistungen⁹. Davon wohnten 2'482 Betagte und 682 Behinderte in Wohnungen der Baugenossenschaften oder in kommunalen Wohnungen der Stadt Zürich, wobei es leider unmöglich war, die genaue Zahl der Mietverhältnisse in Wohnungen der Baugenossenschaften separat auszuweisen. Wird aber davon ausgegangen, dass die Baugenossenschaften in der Stadt Zürich ungefähr dreimal soviel Wohnungen besitzen wie die Stadt, und dass in den genossenschaftlichen Wohnungen überproportional viele Betagte wohnen, so erscheint die Annahme plausibel, dass von den 2'482 Zusatzleistungen beziehenden Betagten mehr als drei Viertel in den Wohnungen der Baugenossenschaften wohnen. Wir rechnen in der Folge mit ca. 80% bzw. 2'000 Zusatzleistungen beziehenden Betagten in den Wohnungen der Baugenossenschaften. Werden die 682 Behinderten-Mietverhältnisse proportional (d.h. 3:1) auf die Wohnungen der Baugenossenschaften und der Stadt aufgeteilt, so wohnen bei den Baugenossenschaften in Zürich nochmals ca. 500 Zusatzleistungen beziehende Behinderte. Insgesamt wohnen also ca. 2'500 Zusatzleistungen beziehende Personen in Zürich in Wohnungen der Baugenossenschaften. Geht man auch hier von einer durchschnittlichen jährlichen Mietpreisdifferenz von 3'000.- Franken, die diese Personen zusätzlich im Falle ihrer Unterbringung in anderen Wohnungen zu zahlen hätten, so beträgt die finanzielle Entlastung der Zusatzleistungen entrichtenden Institutionen 7,5 Mio. Franken jährlich.

*nachfrageseitige
Schätzung der Ersparnisse bei den
Ergänzungs- und
Zusatzleistungen*

Tabelle xx: Zusammenfassende Darstellung der nachfrageseitigen Schätzungen von econcept (betrifft nur direkte Ersparnisse dank Mietverhältnissen in Wohnungen der Baugenossenschaften in der Stadt Zürich)

Sozialhilfe: direkte Einsparungen der Stadt Zürich betragen 1,8 Mio. Franken jährlich

Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, Beihilfen und Gemeindeforschüsse: direkte Einsparungen aller entrichtenden Institutionen betragen 7,5 Mio. Franken jährlich
--

⁹ Unter "Zusatzleistungen" sind hier Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, Beihilfen und Gemeindeforschüsse zu verstehen, wobei ein Grossteil aller EmpfängerInnen kumuliert alle drei Arten von Zusatzleistungen bezieht.

wichtige Annahmen und Einschränkungen:

- geschätzt werden hier nur direkte Einsparungen dank Unterbringung der LeistungsempfängerInnen in geförderten und nichtgeförderten Wohnungen der Baugenossenschaften
- gerechnet mit einer jährlichen durchschnittlichen Mietpreisdifferenz von 3'000.-, ausgehend von der Zahl der LeistungsempfängerInnen; beziffert wurden somit Entlastungseffekte dank geförderten als auch nichtgeförderten Wohnungen im Besitz der Baugenossenschaften
- nicht geschätzt werden können auf diese Art Entlastungswirkungen durch günstigeres Wohnen in geförderten und nicht geförderten Wohnungen anderer Träger und indirekte Entlastungswirkungen bei Personen, die heute keine Sozialleistungen beziehen, aber im Falle teurerer Unterbringung neu auf solche angewiesen wären

4.3.3 Fazit

Die finanzielle Entlastung verschiedener nach Bedarf Leistungen entrichtender Institutionen dank Mietverhältnissen ihrer KlientInnen in billigeren Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger ist beträchtlich und beträgt alleine für die vom Kanton unterstützten 8'731 Wohnungen mehr als 22 Mio. Franken jährlich.

Dank billigerem Wohnen in geförderten und nichtgeförderten baugenossenschaftlichen Wohnungen in der Stadt Zürich spart die öffentliche Hand nahezu 10 Mio. Franken jährlich, wobei in dieser Zahl nur die direkten Ersparnisse bei den heutigen LeistungsempfängerInnen - und nicht indirekt-präventive Ersparnisse durch Verhinderung sonst zusätzlich notwendiger finanzieller Unterstützung - berücksichtigt werden.

Die beiden soeben genannten Schätzungen von der Fachstelle Wohnbauförderung und von econcept können nicht miteinander verglichen werden, da econcept nur direkte Einsparungen dank Mietverhältnissen der LeistungsempfängerInnen in allen (d.h. geförderten und nicht geförderten) Wohnungen der Baugenossenschaften in der Stadt Zürich schätzt, während sich die Schätzung der Fachstelle Wohnbauförderung auf direkte und indirekte (präventive) Einsparungen dank Mietverhältnissen von EmpfängerInnen und NichtempfängerInnen in geförderten Wohnungen aller gemeinnütziger Träger im Kanton Zürich bezieht.

Weil beide Schätzungen massgebliche Teile der Entlastungswirkungen ausklammern und somit die finanziellen Entlastungseffekte unterschätzen, kann auch nach dem Abschluss dieser Untersuchung nicht gesagt werden, wie hoch die Gesamtheit der Entlastungswirkungen ausfällt. Unserer Meinung nach sollte diesem Thema eine ei-

gene auf breiterer methodischer Grundlage und besserer Datenbasis aufbauende Untersuchung gewidmet werden.

xx: Grafik 5: Schätzungen zu den Einsparungen bei den bedarfsabhängigen Sozialleistungen xx

4.4 Wohnverhältnisse von MieterInnen gemeinnütziger Organisationen

In diesem Kapitel werden Wohnverhältnisse von MieterInnen gemeinnütziger Wohnbauträger mit jenen der übrigen EigentümerInnen und - dort falls möglich - auch mit jenen der WohneigentümerInnen verglichen. Als Aspekte von Wohnverhältnissen werden in der Folge Mietpreise, Zimmerzahl und Wohnflächen, Wohnzufriedenheit und Nachbarschaftskontakte sowie die Wohndauer, -sicherheit und der Kündigungsschutz erörtert.

4.4.1 Durchschnittliche Mieten, Zimmerzahl und Wohnflächen

Die in diesem Abschnitt verwendeten Daten stammen aus der Eidg. Verbrauchserhebung 1998 und basieren auf den Angaben zu 421 Eigentumswohnungen, 155 nichtsubventionierten Genossenschaftswohnungen und 1030 nichtsubventionierten Wohnungen übriger Wohnbauträger im Kanton Zürich. Über subventionierte Wohnungen können keine Aussagen gemacht werden, da die Zahl der in der Verbrauchserhebung erfassten Fälle im Kanton Zürich zu klein ist. Die Tabellen im Anhang 2 für die Schweiz insgesamt enthalten auch Angaben über subventionierte Wohnungen.

Die absolute Mietpreisdifferenz zwischen den nichtsubventionierten Wohnungen der Baugenossenschaften und nichtsubventionierten Wohnungen der übrigen Wohnbauträger - vgl. die nachfolgende Tabelle 6 - beträgt 280.- CHF monatlich. Wesentlich grösser ist diese Mietpreisdifferenz für die Wohnungen, welche von den Hochbetagten, Jugendlichen und Arbeitslosen bewohnt werden.

absolute Mietpreisdifferenzen für nichtsubventionierte Wohnungen im Kanton Zürich

Die monatlichen Durchschnittsnettomieten pro Quadratmeter betragen im Jahre 1998 gemäss der Verbrauchserhebung 13,40 CHF in nichtsubventionierten Wohnungen der Baugenossenschaften und 16,80 CHF in den nichtsubventionierten Wohnungen der übrigen EigentümerInnen.

Durchschnittsmieten pro qm

Quelle: Eidg. Verbrauchserhebung (EVE) 1998	MieterInnen nicht-subventionierter Wohnungen		alle MieterInnen	MieterInnen nicht-subventionierter Wohnungen		alle MieterInnen
	BG	übrige		BG	übrige	
	absolute Nettomieten in CHF/Mt.			Durchschnittsnettomieten pro qm		
Total	910	1190	1139	13,4	16,8	16,1
Betagte (65-80J.)	801	994	950	12,4	16,1	15,1
Hochbetagte (>80J.)	914	1487	1304	11,0	38,3	24,1
Jugendliche (o.E., <25 J.)	765	1021	960	15,4	17,8	17,6
SchweizerInnen	905	1197	1143	13,4	16,8	16,2
AusländerInnen	931	1159	1121	13,3	16,6	16,0
Erwerbstätige	965	1242	1199	13,9	16,5	16,1
RentnerInnen	803	1085	1012	12,6	17,8	16,2
Arbeitslose	670	1153	1134	k.A.	21,4	21,4
übrige Nicht-Erwerbstätige	738	735	711	10,7	15,1	13,9
Single-Haushalte	769	1017	973	14,0	18,4	17,7
Paare mit 1 Kind	1005	1394	1299	13,2	16,2	15,4
Paare m. 2+ Kindern	1003	1359	1289	12,8	14,2	13,9
Alleinerziehende	910	1190	1139	11,7	14,9	14,6
Paare o. Kinder, übrige	1012	1300	1252	13,1	15,8	15,3

Tabelle 6: Durchschnittliche monatliche „Nettomieten“ ohne Nebenkosten 1998 im Kanton Zürich.

xx Grafik 6 + Grafik 7: Durchschnittsmieten 1998 anhand der Eidg. Verbrauchserhebung

Vergleichsweise tiefe durchschnittliche Mietpreise pro Quadratmeter bezahlen bei den Baugenossenschaften Hochbetagte, übrige Nichterwerbstätige und Alleinerziehende; vergleichsweise viel bezahlen Jugendliche und Singlehaushalte. In nichtsubventionierten Wohnungen übriger Wohnbauträger bezahlen Hochbetagte¹² und Arbeitslose sehr hohe durchschnittliche Nettomieten pro Quadratmeter, vergleichsweise tief sind die Nettomietpreise pro Quadratmeter bei den Alleinerziehenden und Paaren mit Kindern.

Im Unterschied zu der nach einzelnen Gruppen gegliederten Tabelle 6 enthält folgende Tabelle 7 nichtdifferenzierte Daten über die Zusammensetzung der kantonalen Wohnungsbestände nach Zimmerzahl und Wohnflächen. Dabei wird klar, dass die EigentümerInnenwohnungen am häufigsten über grosse Zimmerzahl und ebensolche Wohnflächen (absolut und pro Person) verfügen. Im direkten Vergleich nichtsubventionierter Wohnungen der Baugenossenschaften und übrigen Wohnbauträger verfügen Baugenossenschaften in bezug auf die Zimmerzahl über weniger Klein- und Grosswohnungen sowie mehr Dreizimmerwohnungen, ein Vergleich hinsichtlich der Häufigkeit einzelner Wohnflächenklassen absolut und pro Person zeigt weniger deutliche Unterschiede.

*Unterschiede nach
Zimmerzahl und
Wohnfläche*

Die Ausführungen in diesem Abschnitt können dahingehend zusammengefasst werden, dass MieterInnen bei den Baugenossenschaften entweder zu gleichen Preisen mehr Komfort und Wohnqualität erhalten - oder aber bei vergleichsweise gleicher Wohnqualität weniger Miete zahlen müssen. Wichtig erscheint uns auch der Befund, dass Hochbetagte bei den Wohnbaugenossenschaften niedrigere Mieten zahlen - und - wie wir noch im Abschnitt 3.4.3. belegen werden - vermutlich dank verschiedener unterstützender und pflegerischer „Zusatzleistungen“ - länger in ihrer angestammten Wohnung und vertrauten Umgebung bleiben können.

¹² Für die hohen Mieten und Quadratmeterpreise, die von den Hochbetagten an nichtgenossenschaftliche EigentümerInnen bezahlt werden müssen, sind höchstwahrscheinlich auch kleine und überdurchschnittlich teure Wohnungen in Altersinstitutionen mit verschiedenen Pflegeangeboten verantwortlich. Hochbetagte, die bei den Genossenschaften bleiben, bezahlen auf alle Fälle nach der Verbrauchserhebung wesentlich tiefere absolute Mieten und Quadratmeterpreise.

Quelle: Eidg, Verbrauchserhebung (EVE) 1998	EigentümerInnen	MieterInnen nichtsubventionierter Wohnungen		alle
		BG	übrige	
1- und 2-Zimmer-Wohnungen	3%	18%	29%	22%
3-Zimmer-Wohnungen	11%	49%	33%	30%
4+Zimmer-Wohnungen	86%	32%	38%	48%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%
Wohnfläche kleiner 60 m ²	2%	29%	23%	19%
Wohnfläche 60 - 100 m ²	19%	45%	44%	38%
Wohnfläche grösser 100 m ²	59%	5%	15%	24%
keine Angaben	20%	20%	18%	19%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%
Wohnfläche kleiner 20 m ² /Person	1%	9%	6%	5%
Wohnfläche 20 - 40 m ² /Person	24%	37%	33%	31%
Wohnfläche 40-60 m ² /Person	21%	24%	24%	23%
Wohnfläche grösser 60 m ² /Person	34%	8%	20%	22%
Wohnfläche keine Angaben	20%	20%	18%	19%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Tabelle 7: Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl und Wohnungsflächen im Kanton Zürich.

xx Grafik 8: Zimmerzahl und Wohnfläche anhand der Eidg. Verbrauchserhebung xx

4.4.2 Wohnzufriedenheit und Nachbarschaftskontakte

Differenzierte Angaben zur Zufriedenheit mit bestimmten Aspekten der Wohnsituation können der Hauptbefragung aus der Eidg. Verbrauchserhebung (EVE) 1998 und aus den ebenfalls in diesem Zusammenhang erhobenen Daten aus dem Modul „Lebensbedingungen“ entnommen werden. Die Daten aus der EVE-Hauptbefragung zeigen, dass im Kanton Zürich die BaugenossenschaftlerInnen seltener als der Bewohnerdurchschnitt über ihre Wohnkosten klagen (10% gegenüber 15%), dass sie aber wesentlich häufiger unzufrieden sind mit der Kinderfreundlichkeit ihrer Wohnungen (23% gegenüber 15%), sowie mit der Kinderfreundlichkeit (30% gegenüber 16%) und mit der Verkehrssicherheit (22% gegenüber 15%) ihrer Wohnumgebung. Detaillierte Zahlen - auch für die Schweiz insgesamt - können der nachfolgenden Tabelle 9 und den entsprechenden Tabellen im Anhang A2 entnommen werden.

Im Kanton Zürich klagen die MieterInnen von Baugenossenschaften seltener über die Wohnkosten, aber häufiger über die Kinderunfreundlichkeit der Wohnungen und des Wohnumfeldes sowie über die mangelnde Verkehrssicherheit.

Auch in der Zusatzbefragung über die Lebensbedingungen wurden der Hälfte aller EVE-Befragten (also ca. 4600 Personen) einige wohn- bzw. wohnungsbezogene Fragen gestellt. Eine Frage betraf die generelle Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Hier zeigen sich die MieterInnen der subventionierten Genossenschaftswohnungen in der Schweiz mit 10% leicht häufiger unzufrieden als der Durchschnitt aller MieterInnen, bei denen der Anteil von „weniger zufriedenen“ und „unzufriedenen“ nur 7% beträgt. In nichtsubventionierten Genossenschaftswohnungen beträgt der Anteil von Personen, die mit der Wohnsituation unzufrieden sind, sogar 11%. Eine mögliche Erklärung für diese generell grössere oder zumindest häufigere Unzufriedenheit der MieterInnen von Baugenossenschaften liegt darin, dass gesamtschweizerisch die GenossenschaftsmieterInnen vor allem in nichtsubventionierten Wohnungen mit 20% wesentlich häufiger unzufrieden mit ihren NachbarInnen als alle BewohnerInnen, bei denen der entsprechende Anteilswert 12% beträgt. Keine Erklärung bieten hingegen Faktoren wie „Betroffenheit durch den Verkehrslärm“ oder „Sicherheitsgefühl in der Wohnung und Wohnumgebung“, da die wahrgenommene gesamtschweizerische Selbsteinstufung der GenossenschaftlerInnen hinsichtlich der negativen Betroffenheit durch den Verkehrslärm wesentlich besser als der Durchschnitt aller BewohnerInnen - nämlich mit über 40% zu 24% der „gar nicht Betroffenen“ - ausfällt und weil die gesamtschweizerischen Genossenschaftsanteilswerte im Zusammenhang mit der empfundenen Wohnsicherheit in etwa den Durchschnittswerten für alle BewohnerInnen entsprechen.

Ganz anders ist die Situation im Kanton Zürich, wo die ebenfalls vorhandene geringere generelle Wohnzufriedenheit der BaugenossenschaftlerInnen nicht mit der Nachbarschaft - in diesem Zusammenhang sind die GenossenschaftsmieterInnen in nichtsubventionierten Wohnungen¹³ in etwa gleich zufrieden wie der Durchschnitt aller BewohnerInnen, dafür aber mit stärkerer bzw. häufigerer starker Betroffenheit durch Verkehrslärm (16% versus 11%) zusammenhängen könnte:

In der Schweiz insgesamt sind GenossenschaftsmieterInnen generell etwas weniger zufrieden mit ihrer Wohnsituation, wobei sie in erster Linie eine Unzufriedenheit mit der Bewohnerzusammensetzung bzw. mit den Nachbarn und NachbarInnen empfinden.

Auch im Kanton Zürich sind die GenossenschaftlerInnen in nichtsubventionierten Wohnungen weniger zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Hier hängt ihre geringere Wohnzufriedenheit in erster Linie mit dem Verkehrslärm zusammen.

13 Über die subventionierten Wohnungen kann man im Kanton Zürich aus statistischen Gründen - zu geringe Fallzahl in der Verbrauchserhebung 1998 - keine Aussagen machen.

Hauptbefragung	Kanton Zürich				Schweiz insgesamt					
	EigentümerInnen	MieterInnen: nichtsubv. Whg.		alle	EigentümerInnen	MieterInnen: subvent. Whg.		MieterInnen: nichtsubv. Whg.		alle
		BG	übrige			BG	übrige	BG	übrige	
unzufrieden mit ...										
Wohnkosten	10%	9%	19%	15%	9%	11%	13%	14%	18%	15%
Kinderfreundlichkeit der Wohnung	5%	12%	15%	12%	4%	10%	10%	27%	15%	11%
Kinderfreundlichkeit der Wohnumgebung	7%	17%	19%	16%	9%	24%	43%	30%	22%	19%
Verkehrssicherheit	11%	13%	17%	15%	15%	17%	20%	18%	17%	17%
Zusatzmodul „Lebensbedingungen“										
sehr + weitgehend zufrieden ...	90%	66%	71%	75%	92%	85%	76%	71%	75%	80%
weniger + nicht zufrieden mit der Wohnsituation	3%	13%	12%	10%	2%	10%	7%	11%	9%	7%
sehr + weitgehend zufrieden ...	79%	65%	68%	71%	83%	74%	65%	65%	71%	74%
weniger + nicht zufrieden mit den Nachbarn	9%	12%	15%	14%	8%	11%	21%	20%	13%	12%
sehr betroffen ...	6%	16%	11%	11%	5%	5%	14%	10%	16%	12%
gar nicht betroffen vom Verkehrslärm	38%	38%	33%	35%	52%	47%	41%	43%	5%	24%
sehr sicheres ...	50%	55%	52%	52%	51%	71%	48%	54%	52%	52%
sehr unsicheres Gefühl in der Wohnung	3%	3%	0%	1%	1%	0%	5%	2%	2%	2%
sehr sicheres ...	29%	28%	31%	30%	36%	41%	31%	25%	33%	33%
sehr unsicheres Gefühl in der Wohnumgebung	6%	6%	4%	5%	3%	2%	8%	4%	5%	4%

Tabelle 8: Hauptergebnisse der „Wohnzufriedenheitsfragen“ aus der Eidg. Verbrauchserhebung 1998.

Eine von der Fachstelle für Stadtentwicklungsfragen mitfinanzierte Nationalfondsuntersuchung¹⁴ bringt **tendenzielle Hinweise in Richtung einer generell höheren Wohnzufriedenheit bei MieterInnen von Baugenossenschaften**. In einer im Frühjahr 2000 durchgeführten postalischen Befragung in sechs verschiedenen Überbauungen in der Stadt Zürich - je zwei davon genossenschaftlich, städtisch und privat - zeigten sich nur 24% der genossenschaftlichen MieterInnen eher unzufrieden oder sehr unzufrieden mit ihren Mietverhältnissen. Der entsprechende Anteilswert für die MieterInnen bei der Stadt betrug 30% und für die MieterInnen der privaten EigentümerInnen sogar

Eine Befragung aus der Stadt Zürich berichtet über grössere Wohnzufriedenheit, mehr Kontakte und weniger Nachbarschaftsprobleme in Wohnüberbauungen von Baugenossenschaften.

14 vgl. dazu M. AREND, Beitrag der Stadtplanung, Wohnungsmarkt und Siedlungspolitik zur Integration von AusländerInnen in der Schweiz. Schlussbericht des NFP 39 „Migration und interkulturelle Kommunikation“, Zürich 2000

37%. In den zwei genossenschaftlichen Überbauungen wurde auch am seltensten (10% gegenüber je 25% bei der Stadt und bei den Privaten) über nachbarschaftliche Probleme geklagt. Schliesslich haben die **MieterInnen in den zwei Genossenschaftssiedlungen wesentlich mehr Haus- und Nachbarschaftskontakte als die MieterInnen in den vier übrigen Überbauungen**. Während 45% der GenossenschaftsmieterInnen über viele soziale Kontakte im Haus und in der Nachbarschaft berichteten, und nur 22% über Isolation klagten, betragen die entsprechenden Werte für die MieterInnen der Stadt je 36% und für die MieterInnen der „Privaten“ 16% resp. 50%:

GENERELLE WOHNZUFRIEDENHEIT in zwei Überbauungen ...	sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	sehr unzufrieden	alle Befragte	N
privater EigentümerInnen	16,4%	46,9%	15,6%	21,1%	100,0%	128
der städt. Liegenschaftsverwaltung	28,0%	42,7%	14,7%	14,7%	100,0%	75
der Baugenossenschaften	34,4%	41,7%	17,7%	6,3%	100,0%	96
Total	25,1%	44,1%	16,1%	14,7%	100,0%	299
HAUS- UND NACHBARSCHAFTSKONTAKTE in zwei Überbauungen ..	wenige	nicht so viele	viele		alle Befragte	N
privater EigentümerInnen	50,0%	33,6%	16,4%		100,0%	128
der städt. Liegenschaftsverwaltung	36,0%	28,0%	36,0%		100,0%	75
der Baugenossenschaften	21,9%	33,3%	44,8%		100,0%	96
Total	37,5%	32,1%	30,4%		100,0%	299
HAUS- UND NACHBARSCHAFTSPROBLEME in zwei Überbauungen ..	viele	gelegentliche	wenige		alle Befragten	N
privater EigentümerInnen	25,8%	30,5%	43,8%		100,0%	128
der städt. Liegenschaftsverwaltung	25,0%	40,3%	34,7%		100,0%	75
der Baugenossenschaften	9,8%	38,0%	52,2%		100,0%	96
Total	20,5%	35,3%	44,2%		100,0%	299

Tabelle 9: Ergebnisse einer Haushaltsbefragung in der Stadt Zürich.

4.4.3 Wohndauer, -sicherheit und Kündigungsschutz

In diesem Zusammenhang interessiert die Frage, ob Angehörige verschiedener soziodemografischer Gruppen bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern eine grössere Wohnsicherheit und einen besseren Kündigungsschutz geniessen und ob sie bei ihnen im Durchschnitt länger wohnen. Auch in diesem Zusammenhang beziehen wir uns vorab auf die Daten des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, welche folgende Gesetzmässigkeiten zeigen:

	Anteil „sesshafter“ Personen mit Wohndauer über 5 Jahren an der gleichen Adresse		
	alle StadtbewohnerInnen	MieterInnen / Baugenossenschaften	EigentümerInnen, Familienangehörige
insgesamt	43,3%	55,9%	55,0%
Betagte 65 - 79 Jahre	82,7%	86,2%	82,3%
Hochbetagte 80+	76,0%	92,6%	94,8%
Jugendliche < 25 J.	27,8%	40,6%	42,9%
CH	50,0%	61,8%	56,5%
AUSL	27,1%	34,3%	35,6%
Einzelpersonen	36,0%	52,8%	57,8%
Paare mit 1 Kind	43,1%	49,3%	49,4%
Paare, 2+ Kinder	44,5%	48,3%	48,7%
Elternteil m. 1+ Kindern	39,4%	44,8%	45,5%
Ehepaare ohne Kinder	65,1%	77,6%	67,7%

Tabelle 10: Daten zur Wohndauer, Fluktuation und „Sesshaftigkeit“, Sonderauswertung, Stat. Amt der Stadt Zürich.

xx Grafik 9: Anteile sesshafter StadtzürcherInnen mit Wohndauer über 5 Jahren an der gleichen Adresse xx

Die obige Tabelle dokumentiert eine wesentlich stärkere Sesshaftigkeit der GenossenschaftsmieterInnen im Vergleich zu allen StadtbewohnerInnen. Von den MieterInnen bei den Baugenossenschaften lebten Ende 1999 fast 56% an der gleichen Wohnadresse wie vor 5 Jahren, bei allen Stadtbewohnern insgesamt betrug der entsprechende Anteilswert nur 43,3%. Noch grösser ist dieser Unterschied hinsichtlich der so gemessenen „Sesshaftigkeit“ bzw. „Umszugslosigkeit“ der Hochbetagten, von denen gesamtstädtisch „nur“ 76,0%, bei den Genossenschaften aber 92,6% ohne Umzug in den letzten 5 Jahren blieben. Die Hochbetagten bleiben bei den Genossenschaften länger und häufiger in ihren Wohnungen, was sicher auch mit besonderen Anstrengungen und „Zusatzleistungen“ der ge-

wesentlich grössere Sesshaftigkeit und geringere Fluktuation in Wohnungen der Baugenossenschaften in der Stadt Zürich

meinnützigen Wohnbauträger im Bereich von Alterspflege und SPI-TEX zusammenhängt, auf die wir noch im nächsten Abschnitt 3.5 zu sprechen kommen.

Weitere Anhaltspunkte zur tendenziell grösseren Wohnsicherheit der MieterInnen von Baugenossenschaften liefert eine Sonderauswertung von Daten des Mietgerichtes Zürich, welches über Streitigkeiten entscheidet, die im Zusammenhang mit Kündigungsschutzverfahren zur städtischen Schlichtungsbehörde gelangen. Diese Schlichtungsbehörde ist für die Bezirke Zürich und Dietikon zuständig und bearbeitete im Jahre 1999 fünf und im Jahre 2000 vier Kündigungsschutzverfahren, an denen eine Genossenschaft als Partei beteiligt war. Da die Zahl der insgesamt bearbeiteten Kündigungsschutzverfahrensfälle im Jahre 1999 bei 730 und im Jahre 2000 bei 845 lag, entspricht der Genossenschaftsanteil an den bearbeiteten Kündigungsschutz-Verfahrensfällen etwa einem halben Prozent - und liegt somit weit unter dem Anteil von Baugenossenschaften an gesamtem Wohnungsbestand in den Bezirken Zürich und Dietikon, der ca. 19 % ausmacht.

grössere Wohnsicherheit und besserer Kündigungsschutz bei MieterInnen der Baugenossenschaften in der Stadt Zürich

4.5 Organisatorische "Zusatzleistungen" gemeinnütziger Wohnbauträger

Die Aussagen in diesem Abschnitt beruhen auf Antworten der Wohnbauträger auf die Frage 9a der schriftlichen Befragung, in welcher nach dem wöchentlichen Stundenaufwand der Angestellten und Freiwilligen sowie nach den jährlich selbstgetragenen Kosten und Anzahl KlientInnen bzw. NutzniesserInnen bestimmter wohnbegleitender Aktivitäten gefragt wurde.

Zur Beurteilung der Intensität organisatorischer Zusatzleistungen wurde neben dem häufigsten Antwortwert (Median) auch die Summe der geleisteten wöchentlichen Stundenaufwände von Angestellten und Freiwilligen, der selbstgetragenen jährlichen Kosten und der jährlich erreichten KlientInnen berechnet. Aus der nachfolgenden Übersichtstabelle Nr. 11 können folgende wichtige Schlussfolgerungen abgeleitet werden:

n = Anzahl der antwortenden Org. MD = häufigste Antwort („Median“) Summe = Summe aller Stunden, Kosten und KlientInnen	Wochenstunden/ Angestellte			Wochenstunden/ Freiwillige			von der Organisation selbstgetragene Nettokosten/Jahr			KlientInnen und NutzniesserInnen/ Jahr		
	n	MD	Summe	n	MD	Summe	n	MD	Summe	n	MD	Summe
Sozialarbeit, -dienst u. -beratung	20	5	326	13	2	544	16	9.125	589.000	26	22	2.553
Vermittlung und Mediation	18	2	53,5	16	1	26,2	16	2.000	86.000	33	7	710
Pflege von Betagten und Kranken ¹⁵	12	7,5	(2.218)	9	6	49	8	12.500	(2.8 M)	17	10	988
Kinderkrippen, -gärten und -horte	2	2	4	8	5	194	3	4.000	11.000	6	25	646
gemeins. Essen, Mittagstisch(e)	7	5	39	11	4	66	7	4.850	38.000	8	300	5.450
Feste, Anlässe, Freizeitangebote	16	2	59	33	1,5	112	35	3.000	395.000	35	??	??
Bastel- + Sprachkurse, Bildung	4	2	9	8	1,5	37,5	4	3.000	12.700	6	63	539
Abfallsammlung + -verwertung	11	2	24,6	13	1	34,8	12	1.9000	105.000	6	39	928
Bereitstellen Kompostierplätze	15	1	31,7	28	1	89,4	28	1.000	88.000	13	40	1.861
Förderung erneuerbarer Energien	1	5	5	5	0,5	8,3	4	14.500	49.500	3	32	434
Förd. altern. Wohn-+Lebensformen	1	5	5	2	21	42	1	2.800	2.800	2	230	460
Mietzinserslass, Überbrückungshilfe	3	2	5,1	1	1	1	20	5.000	180.000	20	2	69
Solidaritäts- und Ausgleichsfonds	5	1	9,1	3	2	13,0	17	15.000	1.4 M.	13	6	105
Schreber-/Familiengärten	6	1	20	7	1	6,8	7	1.000	27.000	15	10	257
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	23	15	2.022	19	2,5	388	26	12.000	10.9 M.	15	100	16.754
Wäscheservice, ähnliche Dienste	7	4	314	1	5	5	2	18.000	36.000	2	626	1252

Tabelle 11: Organisatorische Zusatzleistungen

Von den 173 antwortenden Wohnbauträgern haben 75 bzw. 43.3% über organisatorische Zusatzleistungen berichtet. Weil wir annehmen, dass einige aktive Organisationen die Tabelle nicht ausgefüllt haben, erscheint die Annahme plausibel, dass **zwischen 50 und 60% der gemeinnützigen Wohnbauträger organisatorische Zusatzleistungen erbringen**. Ohne die Intensität und den Aufwand in Betracht zu ziehen sind die am häufigsten erbrachten organisatorischen Zusatzleistungen „Sozialarbeit, -dienst und -beratung“, „Vermittlung und Mediation“ sowie „Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Die letzte Zusatzleistung ist allerdings ein Grenzfall, bei dem die Abgrenzung zwischen „Kerngeschäft“ und "Zusatzleistungen" schwer fällt.

Häufigkeit und häufigste Arten organisatorischer Zusatzleistungen

¹⁵ Die Summenwerte der Spalte „Pflege und Betreuung betagter und alter Personen“ sind stark vom Sonderfall des Vereins Wohnpflege Schwamendingen geprägt. Dieser Verein beschäftigt 35 Personen als Pfleger und sein Präsident schrieb: „Wir sind das erste in Schwamendingen aufgebaute Altersheim. Weil die staatliche Planung eines staatlichen Heimes zu langsam vorankam, haben wir ein privates Altersheim gegründet, dessen Realisation ohne die Hilfe der Baugenossenschaft nicht möglich gewesen wäre“. Wohnbauförderung kann auch als „Hilfe zur Selbsthilfe“ aufgefasst werden!

Zieht man die an den Stunden von Angestellten ablesbaren personellen Ressourcen bzw. Aufwände in Betracht, so heben sich klar die "professionalisierten" Bereiche "Pflege und Betreuung von Betagten und Kranken" und "Unterhalts- und Reparaturarbeiten" ab. Allerdings geht der erste Befund auf den in der Fussnote erwähnten Vereinseinzelfall zurück und beim zweiten stellen sich die schon erwähnten Abgrenzungsprobleme zwischen dem Kerngeschäft und Zusatzleistungen. Die personalaufwendigsten echten Zusatzleistungen sind deshalb "Sozialarbeit, -dienst und -beratung" und der Wäscheservice, namhafte Personalaufwände verursachen ferner die Zusatzleistungen "Vermittlung und Mediation" und "Organisation von Festen und Anlässen".

*personalaufwendige
Zusatzleistungen*

Bei beruflich erbrachten organisatorischen Zusatzleistungen werden Angestellte gemeinnütziger Wohnbauträger wirksam von freiwilligen HelferInnen und MieterInnen unterstützt. Besonders viele Freiwilligen-Arbeitsstunden werden in den Bereichen „Sozialarbeit, Sozialdienst und Sozialberatung“, „Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte“ sowie „Unterhalts- und Reparaturarbeiten“ erbracht.

*Beteiligung freiwilliger
HelferInnen an
organisatorischen
Zusatzleistungen*

Von den organisatorischen Zusatzleistungen gemeinnütziger Wohnbauträger profitieren viele BenutzerInnen und KlientInnen, wobei die meisten NutzniesserInnen in dieser Reihenfolge in den Bereichen "Unterhalts- und Reparaturarbeiten", "Organisation von gemeinsamen Festen und Anlässen", "Sozialarbeit, Sozialdienst und Sozialberatung" und "Bereitstellen von Kompostierplätzen" anfallen.

*NutzniesserInnen
organisatorischer
Zusatzleistungen*

Gemeinnützige Wohnbauträger investieren in die erbrachten organisatorischen Zusatzleistungen beträchtliche Eigenmittel, die bei den antwortenden 173 Organisationen pro Jahr insgesamt nahezu 17 Millionen CHF betragen. Stark ins Gewicht fallen insbesondere die Finanzaufwände für die Zusatzleistungen „Unterhalts- und Reparaturarbeiten“, „Pflege und Betreuung von Betagten und Kranken“ dank dem erwähnten Sonder- bzw. Einzelfall aus Winterthur, „Sozialarbeit, Sozialdienst und Sozialberatung“ und „Organisation von gemeinsamen Festen und Anlässen“.

*selbstgetragene
Kosten organisatorischer
Zusatzleistungen*

Das arithmetische Mittel der über alle Zusatzleistungen summierten Finanzaufwände betrug wie angedeutet ca. 100.000 CHF, die höchste Einzelsumme lag bei 5,7 Millionen CHF. 98 (57%) der antwortenden Organisationen haben keinen selbstgetragenen Finanzaufwand angegeben, bei den 75 anderen verteilt sich der summierte Finanzaufwand wie folgt:

Summe aller selbstgetragenen Kosten	Anzahl Fälle	in %
keine, keine Angabe	98	57%
weniger als 5.000.- CHF pro Jahr	33	19%
zwischen 5.000.- und 20.000.- CHF pro Jahr	19	11%
zwischen 20.000.- und 100.000.- CHF pro Jahr	14	8%
zwischen 100.000.- und 1 Mio. CHF pro Jahr	4	2%
über 1 Mio. CHF pro Jahr	5	3%

Tabelle 12: Selbstgetragene Kosten org. Zusatzleistungen

Wie die entsprechenden Mittelwertvergleiche im Anhang 3 zeigen, geben ältere und/oder grössere Wohnbauträger für organisatorische Zusatzleistungen erwartungsgemäss grössere Beträge aus als jüngere Organisationen mit kleineren Wohnungsbeständen. Die übrigen bivariaten Zusammenhänge der selbstgetragenen Kosten sind entweder schwach und uneindeutig; so z.B. jener mit der Rechtsform und mit dem Wohnungsanteil in der Stadt Zürich.

86 antwortende Organisationen überlassen Räume - und 28 ganze Gebäude - zur Nutzung für „Nichtwohnzwecke“. Intern benutzt durch BewohnerInnen, Siedlungskommissionen etc. werden die Räume und Gebäude vor allem für die Zwecke der Organisation von Festen und Anlässen, für Versammlungen und Sitzungen, Kurse und Weiterbildungsveranstaltungen und als Krippen, Kindergarten und Kinderhorte. Externen Trägern werden Räume und Gebäude am häufigsten als Krippen, Kindergarten und -horte überlassen. Die meisten organisationsinternen Überlassungen fanden unentgeltlich bzw. gegen einen geringen Unkostenbeitrag statt. Bei der Überlassung an externe NutzerInnen wird am häufigsten ein Unkostenbeitrag erhoben, relativ häufig ist aber auch die kostendeckende Vermietung:

Nutzungszweck, Überlassen der Räumlichkeiten und Gebäude für	interne Benutzung durch BewohnerInnen, Kommissionen, etc.				externe Benutzung durch Vereine, Institutionen, Gemeinde, DL-Anbieter, .			
	Häufigkeit	Bezahlung			Häufigkeit	Bezahlung		
		häufig/ sehr häufig	gratis	Unkosten		kostendeckend	häufig/ sehr häufig	gratis
Feste und Anlässe	56	39	26	4	4	9	26	10
Kurse, Weiterbildung	10	24	15	1	3	5	14	6
Versammlungen, Sitzungen	35	50	5	3	4	9	15	5
Kinderkrippe, Kindergarten, Horte	15	14	4	4	18	2	3	15
Spitexdienste	5	10	2	2	2	3	2	1
Sozialdienst	7	13	1	-	1	2	1	-

Tabelle 13: Überlassen der Gebäude und Räumlichkeiten zur internen und externen Benützung für Nichtwohnzwecke.

4.6 Mitwirkung, Mitbestimmung und sozialpolitisches Engagement der MieterInnen

4.6.1 Informelle Zusatzleistungen

Neben "organisatorischen" Zusatzleistungen - deren Trägerschaft bei den Organisationen bzw. Wohnbauträgern liegt - wurde in der schriftlichen Befragung auch die Frage 9b nach der Häufigkeit der den Verantwortlichen bekannten „informellen“ Zusatzleistungen gestellt, die von den BewohnerInnen bzw. MieterInnen getragen werden:

"Informelle" Zusatzleistungen werden von den MieterInnen bzw. BewohnerInnen getragen.

den Verantwortlichen waren BewohnerInnenaktivitäten dieser Art bekannt	viele		wenige		keine	
	N	in %	N	in %	N	in %
Selbst- und Nachbarschaftshilfe bei der Betreuung Betagter und Kranker	21	12,1	76	43,9	76	43,9
Selbst- und Nachbarschaftshilfe bei der Kinderbetreuung (z.B. Tagesmütter, Hüttedienste)	20	11,6	53	30,6	100	57,8
gemeinsame Essen, Kochgruppen, Mittagstisch(e)	9	5,2	51	29,5	113	65,3
interkulturelle Begegnungen und Nachbarschaftshilfe zwischen Einheimischen und AusländerInnen	3	1,7	23	13,3	147	85,0
Bastel- und Sprachkurse, Weiterbildung	1	0,6	32	18,5	140	80,9
getrennte Abfallsammlung, -entsorgung und -wiederverwertung inkl. Kompostieren	28	16,2	46	26,6	99	57,2
Förderung erneuerbarer Energien und andere Umweltschutzaktivitäten	5	2,9	24	13,9	144	83,2
Unterhalt Kompostieranlage	24	13,9	33	19,1	116	67,1
Carpooling und/oder Carsharing (Autoteilet)	4	2,3	21	12,1	148	85,5
Selbst- und Nachbarschaftshilfe bei den Unterhalts- und Reparaturarbeiten	13	7,5	44	25,4	116	67,1
Wäscheservice und andere Dienstleistungen	3	1,7	14	8,1	156	90,2

Tabelle 14: Häufigkeit von informellen Zusatzleistungen der MieterInnen.

Von informellen Aktivitäten der obengenannten Art berichten 126 antwortende Organisationen. Vergleichsweise häufig sind Zusatzleistungen in den Bereichen „Selbst- und Nachbarschaftshilfe bei der Betreuung Betagter und Kranker“, „Selbst- und Nachbarschaftshilfe bei der Kinderbetreuung“ sowie „getrennte Abfallsammlung, -entsorgung und -wiederverwertung inkl. Kompostieren“ und „Unterhalt Kompostieranlage“, bei denen ca. 20 bzw. jede achte der antwortenden Organisationen über die ihnen bekannte Aktivitäten der MieterInnen berichtet. Selten sind Fälle von Eigeninitiativen der MieterInnen im

Häufigkeit und häufigste Arten informeller Zusatzleistungen

Bereich „Bastel- und Sprachkurse, Weiterbildung“, „interkulturelle Begegnungen und Nachbarschaftshilfe zwischen Einheimischen und AusländerInnen“ sowie in den beiden anderen ökologischen Bereichen „Förderung erneuerbarer Energien und andere Umweltschutzaktivitäten“ und „Carpooling und/oder Carsharing (Autoteilet)“.

Die im Anhang 3 wiedergegebenen Kreuztabellen verdeutlichen das leicht unterdurchschnittliche informelle Engagement der MieterInnen jüngerer Organisationen und Gemeinden - dies im Vergleich zum insgesamt etwas stärkeren Engagement der MieterInnen von Baugenossenschaften - sowie das überdurchschnittliche informelle Engagement von MieterInnen grösserer und/oder auf die Stadt Zürich stärker ausgerichteter Wohnbauträger.

4.6.2 Mitwirkung

	Anzahl beteiligter Personen			Arbeitsstunden/Woche, ohne Bezahlung			Arbeitsstunden/Woche, geringe Entschädigung		
	n	Median	Summe	n	Median	Summe	n	Median	Summe
Vorstands- / Stiftungsratsmitglieder									
„strategische“ Mitwirkung / Organisationsführung	125	5	693	36	1,75	104	92	3	547
„operative“ Mitwirkung bei der Verwaltung	101	3	336	29	1,5	109	79	4	613
„manuelle“ Mitwirkung ¹⁶	52	2	634	10	1	22	35	4	286
andere Mitwirkung	11	4	58	1	1	1	6	1,25	19
übrige BewohnerInnen									
„operative“ Mitwirkung bei der Verwaltung	22	1	100	11	0,5	15	8	1,5	164
„manuelle“ Mitwirkung (vgl. Fussnote)	56	4,5	600	22	1	87	39	3	598
andere Mitwirkung	14	9	217	7	6	148	8	1,75	53
Insgesamt						486			2.280

n = Anzahl antwortender Organisationen

Median = am häufigsten genannter Antwortwert

Summe = summierter Wert für alle jeweils antwortende Organisationen

Tabelle 15: Mitwirkung der Vorstands- bzw. Stiftungsratsmitglieder und übriger BewohnerInnen.

¹⁶ Unter „manuelle“ Mitwirkung fallen z.B. Hausdienst, Hauswartung, Heizungs-, Reinigungs-, Unterhalts-, Garten- und Umgebungsarbeiten, etc.

Die obige Tabelle 15 zeigt, dass die Mitwirkung und/oder ehrenamtliche Mitarbeit der Vorstands- und Stiftungsratsmitglieder wesentlich häufiger als die Mitwirkung bzw. ehrenamtliche Mitarbeit der übrigen MieterInnen und BewohnerInnen ist. Mehr als zwei Drittel bzw. 125 der antwortenden Wohnbauträger berichten über die strategische Mitwirkung der Vorstands- und/oder Stiftungsratsmitglieder bei der Organisationsführung, wobei diese Mitwirkung in 36 Fällen ohne Bezahlung und in 92 Fällen gegen eine geringe Entschädigung unterhalb den Marktpreisen erfolgt. Etwas weniger häufig, aber in Bezug den durchschnittlichen und summierten Zeitaufwand ungefähr gleich intensiv ist die operative Mitwirkung der Vorstands- und Stiftungsratsmitglieder, wobei auch diese Mitwirkung etwas häufiger gegen geringe Entschädigung als ganz „ehrenamtlich“ ohne Bezahlung erfolgt. In 52 Organisationen legen leitende OrganisationsakteurInnen auch die Hand an und engagieren sich bei manuellen Mitwirkungsaktivitäten, wobei auch hier das Verhältnis zwischen reiner „Ehrenamtlichkeit“ und geringer Bezahlung ungefähr 1:3 beträgt. Summiert über alle 173 ausgefüllten Fragebogen, berichten die antwortenden Wohnbauträger über ca. 500 Arbeitsstunden pro Woche ohne und etwa 2500 Arbeitsstunden pro Woche gegen geringe Entschädigung; was pro antwortende Organisation durchschnittlich etwa 3 Stunden unbezahlt und 15 Stunden gering entschädigter Mitwirkungsarbeit pro Woche ausmacht.

Die übrigen MieterInnen und BewohnerInnen engagieren sich erwartungsgemäss vorab „manuell“ und weniger häufig „operativ“; bei ihnen sind die ehrenamtliche Mitwirkung ohne Bezahlung und Mitwirkung gegen geringe Entschädigung ungefähr gleich häufig.

In bezug auf die bivariaten Zusammenhänge zwischen der Mitwirkung und Rechtsform der befragten Organisationen finden wir es erwähnenswert, dass sich bei den Baugenossenschaften leitende AkteurInnen wesentlich häufiger auch an manuellen Mitwirkungsaktivitäten beteiligen, während sie sich vor allem in Stiftungen und Vereinen eher auf die operative und strategische Mitwirkung beschränken. Ferner sind sämtliche erfasste Mitwirkungsformen hinsichtlich der durchschnittlichen Zahl der beteiligten Personen bei den Genossenschaften wesentlich intensiver als bei den Vereinen/Stiftungen und vor allem als bei den kommunalen Wohnbauträgern. Die BewohnerInnen-Mitwirkung ist schliesslich stärker bei älteren bzw. früher entstandenen Organisationen und schwächt sich sukzessive ab bei später gegründeten Wohnbauträgern.

Die Mitwirkung und/oder ehrenamtliche Mitarbeit der Vorstands- und Stiftungsratsmitglieder ..

... ist wesentlich häufiger als die Mitwirkung der übrigen MieterInnen und BewohnerInnen.

Sämtliche erfasste Mitwirkungsformen, aber insbesondere die manuelle Mitwirkung der leitenden AkteurInnen und beide Arten der BewohnerInnen-Mitwirkung sind deutlich stärker in grösseren Organisationen mit grösserem Wohnungsbestand ausgeprägt. Interessant ist auch der Umstand, dass die „manuelle“ Mitwirkung der leitenden AkteurInnen häufiger in Organisationen mit weniger starken organisatorischen Zusatzleistungen erfolgt. Beide BewohnerInnen-Mitwirkungsarten sind hingegen häufiger bei Wohnbauträgern mit insgesamt stärker ausgebauten organisatorischen Zusatzleistungen anzutreffen. Die Daten für alle in diesem Abschnitt kommentierten bivariaten Zusammenhänge der Mitwirkung befinden sich in den entsprechenden Kreuztabellen im Anhang 3.

4.6.3 Mitbestimmung

Ein weiterer Aspekt bzw. Gesichtspunkt, zu dem bislang wenig Informationen bzw. statistische Daten vorhanden waren, betrifft die organisationsinternen Entscheidungsverfahren bzw. die Mitbestimmungs- und Beteiligungsmöglichkeiten der MieterInnen und BewohnerInnen bei wichtigen Entscheidungen. In der postalischen Befragung wurde mit folgenden Ergebnissen nach den Modalitäten fünf verschiedener Entscheide gefragt:

Die folgende Tabelle 16 zeigt, dass die Entscheide über die Realisierung neuer Bauvorhaben am häufigsten „basisdemokratisch“ von Generalversammlungen getroffen werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der Realisierung von Neubau-Grossprojekten mit vielen Wohnungen liegt die Entscheidungszuständigkeit in 80% der antwortenden Organisationen bei der Generalversammlung.

"Basisdemokratie" bei Entscheiden über grössere Neubauprojekte ...

„Demokratiedefizite“ bzw. das anteilmässige Vorherrschen nichtpartizipatorischer Entscheidungsverfahren gibt es in erster Linie im Zusammenhang mit Renovationskleinprojekten mit weniger Wohnungen - hier scheinen Konsultativabstimmungen eine besonders wichtige Rolle zu spielen - und ebenfalls im Falle von Entscheiden über die Aufnahme neuer Organisationsmitglieder, wo die Anhörung ohne Entscheidungsbefugnisse die häufigste Mitbestimmungsform darstellt.

... und häufige Konsultativabstimmungen über Renovationskleinprojekte

	Entscheide über				die Aufnahme neuer Mitglieder
	die Realisierung neuer Bauvorhaben		den Ausbau und die Renovation bestehender Wohnungen		
	„Kleinprojekte“ mit wenigen Wohnungen	„Grossprojekte“ mit vielen Wohnungen	„Kleinprojekte“ mit wenigen Wohnungen	„Grossprojekte“ mit vielen Wohnungen	
MieterInnen und BewohnerInnen (M+B) werden <u>nur informiert</u>	15 (15%)	12 (14%)	19 (16%)	9 (10%)	6 (8%)
M+B werden <u>angehört</u> , haben aber keine Entscheidbefugnisse	11 (11%)	7 (8%)	32 (27%)	19 (21%)	47 (63%)
es werden <u>Konsultativabstimmungen ohne bindenden Charakter</u> durchgeführt	1 (1%)	1 (1%)	12 (10%)	9 (10%)	-
Entscheide werden von <u>Ausschüssen und/oder Arbeitsgruppen</u> unter Mitwirkung der M+B getroffen	5 (5%)	4 (5%)	15 (13%)	7 (8%)	5 (7%)
Entscheide werden von der <u>Generalversammlung</u> unter Mitwirkung der M+B getroffen	66 (67%)	66 (80%)	39 (33%)	48 (52%)	17 (23%)
keine Angabe, missing	75	83	56	81	98

Tabelle 16: Mitbestimmungsmöglichkeiten der MieterInnen und BewohnerInnen (M+B) an wichtigen Entscheiden.

xx Grafik 10: Mitbestimmungsmöglichkeiten der MieterInnen und BewohnerInnen (M+B) an wichtigen Entscheiden xx

Was die bivariaten Zusammenhänge zwischen der Mitbestimmung und zentralen Befragungsschlüsselvariablen betrifft, so verdeutlichen die entsprechenden Kreuztabellen im Anhang A3, dass die basisdemokratische Mitwirkung überdurchschnittlich häufig in jüngeren bzw. später entstandenen Organisationen, bei Wohnbauträgern mit grösserem Wohnungsanteil ausserhalb der Stadt Zürich, bei den Baugenossenschaften und bei Organisationen mit stärkeren informellen¹⁷ Zusatzleistungen anzutreffen ist.

Nur in 20 der 173 antwortenden Organisationen können BewohnerInnen bei Entscheiden über die Aufnahme neuer MieterInnen mitwirken. Diese Form der Mitbestimmung ist überproportional häufig in jüngeren bzw. später entstandenen Organisationen, bei Wohnbauträgern mit grösseren Wohnungsanteilen in der Stadt Zürich und bei Wohnbauträgern mit stärkeren informellen Zusatzleistungen anzutreffen. In bezug auf die organisatorischen Zusatzleistungen besteht aber

nur seltene Mitwirkung der BewohnerInnen bei Entscheiden über die Aufnahme neuer MieterInnen

¹⁷ d.h. durch die MieterInnen getragen

der umgekehrte Zusammenhang, da Wohnbauträger mit ausgebauten organisatorischen Zusatzleistungen bestehende MieterInnen seltener bei der Auswahl neuer Nachbarn mitbestimmen lassen.

4.6.4 Sozialpolitisches Engagement der MieterInnen

In diesem Zusammenhang interessiert die Frage, ob sich Angehörige verschiedener soziodemografischer Gruppen bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern stärker oder weniger stark bei informeller unbezahlter Arbeit und bei der Freiwilligenhilfe engagieren. Wichtige Daten zur Beantwortung dieser Frage liefert die SAKE (Schweizerische Arbeitskräfte-Erhebung) aus dem Jahre 2000. Die erste der beiden folgenden Tabellen zeigt die Intensität der Kinderbetreuung und der Betreuung pflegebedürftiger Personen im Haushalt sowie den Zeitaufwand für ehrenamtliche Tätigkeiten und andere informellen unbezahlten Arbeiten. Die Durchschnittswerte werden nur für diejenigen Personen berechnet, die sich in der entsprechenden Art und Weise betätigt haben und sind demzufolge kein Mass für Anzahl und Anteile Personen, die sich als unbezahlte ArbeiterInnen und/oder FreiwilligenhelferInnen engagieren. Solche Daten folgen weiter unten in der zweiten Tabelle 18.

	Kinderbetreuung im Haushalt	Betreuung pflegebedürftiger Personen im Haushalt	ehrenamtliche Tätigkeiten	andere informelle unbezahlte Arbeiten
	Minuten Referenztag	Minuten Referenztag	Minuten letzte vier Wochen	Minuten letzte vier Wochen
EigentümerInnen	115	103	842	1044
GenossenschafterInnen	123	57	816	1125
übrige MieterInnen	152	158	810	1043
übrige	139	134	752	1075
alle	134	127	826	1048

Tabelle 17: Durchschnittliche gesamtschweizerische Zeitaufwände aktiver bzw. engagierter Personen, Quelle SAKE 2000.

Verbal lässt sich diese Tabelle dahingehend zusammenfassen, dass die GenossenschafterInnen in der Schweiz leicht unterdurchschnittliche Zeit bei der Kinderbetreuung im Haushalt und in etwa die durchschnittliche Zeit für die Wahrnehmung ehrenamtlicher Arbeiten investieren. **Frappant tiefer ist hingegen ihr Zeitaufwand für die Betreuung pflegebedürftiger Personen im Haushalt.** Wir möchten an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass die obige Tabelle die durchschnittlichen Zeitaufwände von Personen umfasst, die sich in

*durchschnittliche
Zeitaufwände aktiver
Personen*

entsprechender Art und Weise betätigen; sie ermöglicht somit keine Aussagen zur Anzahl bzw. Anteilen solcher Personen. Interpretationserschwerend wirkt sich auch der Umstand aus, dass die Zeitaufwände nur für ehrenamtliche Tätigkeiten und informelle unbezahlte Arbeiten insgesamt erfasst wurden - und nicht auf der Grundlage einer feineren Aufteilung nach einzelnen ehrenamtlichen Tätigkeiten und informellen unbezahlten Arbeiten.

Eine solche Aufteilung existiert, aber nur als Auswertung von Antworten auf die Frage, ob man sich in den letzten vier Wochen vor der Befragung in entsprechender Art betätigte oder nicht. Aufgrund solcher Antworten kann man "Betätigungsquoten" als Prozentualanteile von Personen ausrechnen, die im Referenzzeitraum die jeweiligen Aktivitäten ausgeübt haben - dann allerdings mit dem Makel behaftet, dass keine Unterschiede nach der Intensität bzw. nach dem Zeitaufwand solcher Betätigung gemacht werden können. Man kann diese "Betätigungsquoten" nur gesamtschweizerisch ausrechnen, weil für den Kanton Zürich insbesondere für die Gruppen der GenossenschaftsmieterInnen und "Übrigen" (also z.B. PächterInnen, InhaberInnen von Dienstwohnungen etc.) die Zahl der Fälle in der SAKE-Stichprobe nicht gross genug ist. Zahlen in Klammern bedeuten weniger signifikante Anteilswerte, "ka" steht für in Feldern, für welche man aufgrund ungenügender Fallzahl keine Aussage machen kann.

"Betätigungsquoten"

ehrenamtliche Tätigkeiten	EigentümerInnen	GenossenschaftlerInnen	übrige MieterInnen	andere	alle
1. Sportclub, -verein	10,5	11,3	7,4	(7,3)	8,9
2. kirchliche Institution	4,9	3,3	3,0	(4,7)	3,9
3. sozial-karitative Institution	4,9	(2,9)	2,8	(2,5)	3,7
4. kultureller Verein	8,5	4,1	5,3	(7,5)	6,7
5. Interessenverband	6,9	3,2	3,2	(3,1)	4,8
6. politische Partei	1,1	ka	0,5	ka	0,8
7. politisches oder öffentliches Amt	2,4	ka	0,7	ka	1,4
8. öffentlicher Dienst	3,3	ka	1,6	ka	2,3
andere informelle unbezahlte Tätigkeiten					
1. verwandte Kinder hüten	7,4	5,7	5,9	10,4	6,6
2. Pflege von erwachsenen Verwandten	1,8	(1,0)	1,3	ka	1,5
3. Dienstleistungen für Verwandtschaft	4,3	4,5	3,5	(4,1)	3,9
4. fremde Kinder hüten	5,5	4,2	5,3	(2,8)	5,2
5. Pflege von anderen erwachsener Personen	1,3	ka	1,2	ka	1,2
6. Dienstleistungen für andere Personen	8,6	9,2	7,0	(6,6)	7,8
7. anderes	0,3	ka	0,2	ka	0,3

Tabelle 18: Gesamtschweizerische Betätigungsquoten bei ehrenamtlichen und informellen unbezahlten Tätigkeiten, Quelle SAKE 2000.

xx Grafik 11: Gesamtschweizerische Betätigungsquoten für ehrenamtliche und informelle unbezahlte Tätigkeiten xx

Die wichtigsten Befunde aus der zweiten SAKE-Tabelle lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass sich bei ehrenamtlichen Tätigkeiten GenossenschafterInnen nur in Sportclubs und Sportvereinen häufiger als der Durchschnitt aller BewohnerInnen engagieren. Hinsichtlich des ehrenamtlichen Engagements bei kirchlichen und sozialkaritativen Institutionen ist die Betätigungsquote der GenossenschafterInnen im Vergleich zum Durchschnitt aller BewohnerInnen leicht, beim Engagement in kulturellen Vereinen und Interessenverbänden deutlich unterproportional. Zur Intensität des ehrenamtlichen Engagements in politischen Parteien, in politischen oder öffentlichen Ämtern und im öffentlichen Dienst lassen sich aufgrund zu geringer Zahl der SAKE-Stichprobenfälle keine Aussagen machen.

In bezug auf informelle unbezahlte Arbeiten zeigt die zweite SAKE-Tabelle eine leicht überdurchschnittliche Häufigkeit des persönlichen Engagements von GenossenschafterInnen bei den Dienstleistungen für die Verwandtschaft und für andere Personen. Leicht unterdurchschnittlich ist hingegen die Häufigkeit der Tätigkeiten „verwandte Kinder hüten“ und „Pflege von erwachsenen Verwandten“, deutlich unterdurchschnittlich jene der Hütedienste für fremde Kinder. Zur Häufigkeit anderer informeller unbezahlter Arbeiten lassen sich aus statistischen Gründen keine Aussagen machen.

Insgesamt ergibt sich aus den obigen Zahlen der SAKE-Befragung, dass MieterInnen bei den Baugenossenschaften keineswegs „bessere BürgerInnen“ sind, die sich mehr für ihre Umgebung, Wohngemeinden, Mitmenschen und Allgemeinheit engagieren würden. Sie leisten in einzelnen Zusammenhängen mehr und in anderen weniger als übrige BewohnerInnen, was nicht zuletzt mit den altersmässigen, sozialen und kulturellen Besonderheiten ihrer demografischen Zusammensetzung, aber auch mit unterschiedlichen „infrastrukturellen“ Voraussetzungen für solche Tätigkeiten aufgrund bestehender Unterschiede hinsichtlich Zimmerzahl, Zimmergrösse, Wohnflächen und Wohnausstattung zusammenhängt. Zahlreiche dieser Besonderheiten

MieterInnen von Baugenossenschaften sind keineswegs engagierter als übrige MieterInnen.

ten - vgl. dazu z.B. den Abschnitt 4.4 - kommentieren wir an anderen Stellen dieses Berichtes.

4.7 Finanzierungsfragen, künftige Pläne und Bauvorhaben

Neben den direkten Nutzen und Zusatznutzen der Wohnbauförderung interessiert im Sinne der langfristigen Wohnbauförderungspolitik, wie die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Wohnungsbestände bewirtschaften, erneuern und ausbauen. In diesem Abschnitt kommentieren wir die diesbezüglichen Antworten auf die Fragen 15 und 16 im letzten Teil des Fragebogens.

4.7.1 Bewirtschaftung Erneuerungsfonds

Die werterhaltenden und wertvermehrenden Erneuerungskosten werden bei den 173 antwortenden Organisationen im Durchschnitt zu 43% aus dem Erneuerungsfonds finanziert. Höhere bzw. überdurchschnittliche Anteile weisen in diesem Zusammenhang erwartungsgemäss die kommunalen Wohnbauträger auf (Finanzierung aus öffentlichen Budgetmitteln). Vor allem grosse Organisationen mit vielen Wohnungen in der Stadt Zürich finanzieren einen unterdurchschnittlichen Anteil ihrer Erneuerungen aus Erneuerungsfonds. Zu anderen zentralen Schlüsselvariablen bestehen nur schwache oder unklare Zusammenhänge. Zahlenmässige Belege für diese Zusammenhänge können den entsprechenden Mittelwertvergleichen im Anhang 3 entnommen werden.

Finanzierung Erneuerungskosten aus dem Erneuerungsfonds: Bei grossen Gemeinnützigen in der Stadt unterdurchschnittliche Mittel aus Erneuerungsfonds

Die durchschnittlichen jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds in Prozent des Gebäudeversicherungswertes betragen bei den 173 antwortenden Organisationen 1,3%, was für eine nachhaltige, langfristig werterhaltende Unterhalts- und Erneuerungsstrategie nicht ausreicht. Unterdurchschnittliche Anteile mit noch tieferen Werten von weniger als 1% p.a. weisen grosse Wohnbauträger mit vielen Wohnungen, Organisationen mit überdurchschnittlich häufigen bzw. intensiven organisatorischen Zusatzleistungen, Vereine bzw. Stiftungen und die kommunalen Wohnbauträger aus (letztere finanzieren sich anders). Zu anderen zentralen Schlüsselvariablen bestehen nur schwache oder unklare Zusammenhänge. Zahlenmässige Belege dafür und für andere in diesem Abschnitt kommentierten Zusammenhänge können den entsprechenden Mittelwertvergleichen im Anhang 3 entnommen werden.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erlauben langfristig keine nachhaltige, werterhaltende Bewirtschaftung der Gebäude

4.7.2 Vorhandensein eines mittel- bzw. längerfristigen Renovationsprogramms

Von den antwortenden 173 Organisationen verfügen 70 - und somit etwas weniger als die Hälfte - über ein mittel- und/oder längerfristiges Renovationsprogramm. Entsprechende Kreuztabellen im Anhang 3 zeigen, dass ein solches Programm erwartungsgemäss häufiger bei älteren Organisationen, bei Wohnbauträgern mit höherem Wohnungsanteil in der Stadt Zürich, sowie bei grossen Organisationen mit namhaften Wohnungsbeständen zu finden ist. Signifikante Unterschiede bestehen auch zur Rechtsform der gemeinnützigen Wohnbauträger, da Gemeinden bzw. kommunale Wohnbauträger seltener als Baugenossenschaften über ein Renovationsprogramm verfügen. Auch zur Intensität der organisatorischen und informellen Zusatzleistungen besteht ein Zusammenhang und zwar so, dass Organisationen mit einem Renovationsprogramm über intensivere bzw. häufigere Zusatzleistungen berichten. Verglichen mit dem freitragenden Wohnungsbau ist die hier dokumentierte Renovationsplanung eher überdurchschnittlich. Infolge der zunehmenden Professionalisierung der privaten Bewirtschafter nimmt jedoch auch im freitragenden Wohnungsbau eine längerfristige Erneuerungsplanung zu, vor allem bei grösseren Bewirtschaftern.

Häufigkeit der Renovationsprogramme: Erneuerungsplanung vor allem bei grösseren Gemeinnützigen und in der Stadt Zürich

Bei denjenigen 70 Organisationen, die über ein Renovationsprogramm verfügen, beträgt der durchschnittliche Zeithorizont-Mittelwert 6,9 Jahre, der häufigste Medianwert beträgt 5 Jahre.

Zeithorizont der Renovationsprogramme

4.7.3 Finanzierung der Neubauten und Renovationen

Die Neubau- bzw. Ersatzneubau-Projekte werden von den 173 antwortenden Organisationen durchschnittlich zu ca. 30% aus Eigenmitteln, zu etwa 60% aus Hypotheken und zu ca. 10% aus Darlehen und Subventionen finanziert. Eine ganze andere Finanzierungsstruktur haben erwartungsgemäss die Neubauten und Ersatzneubauten kommunaler Wohnbauträger, bei denen der durchschnittliche Eigenfinanzierungsanteil mit über 90% wesentlich höher liegt. Überdurchschnittlich hohe Fremdfinanzierungsanteile bei Neubau- und Ersatzneubau-Projekten weisen hingegen jüngere Organisationen auf, die nach 1989 gegründet wurden und grössere Organisationen mit nam-

Finanzierung der Neubau- bzw. Ersatzneubauprojekte

haften Wohnungsbeständen. Der Fremdfinanzierungsanteil ist positiv mit dem Wohnungsanteil in der Stadt Zürich und mit der Intensität bzw. mit der Häufigkeit der organisatorischen Zusatzleistungen assoziiert. Zahlenmässige Belege für diese Zusammenhänge können den entsprechenden Mittelwertvergleichen im Anhang 3 entnommen werden.

Umfassende Gesamtsanierungen werden von den 173 antwortenden Organisationen durchschnittlich zur Hälfte aus Eigenmitteln, zur Hälfte aus Hypotheken und nur ganz selten auch aus Wohnsubventionen bzw. Darlehen finanziert. Von diesem Muster hebt sich auch hier wiederum die Finanzierungsstruktur kommunaler Wohnbauträger ab, bei denen der durchschnittliche Eigenfinanzierungsanteil fast 90% beträgt. Überdurchschnittlich hohe Fremdfinanzierungsanteile weisen bei umfassenden Gesamtsanierung wiederum grössere Organisationen mit vielen Wohnungen und hohem Wohnungsanteil in der Stadt Zürich auf.

Finanzierung umfassender Renovationsprojekte bzw. „Gesamtsanierungen“

4.7.4 Künftige Bauvorhaben und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsbestände gemeinnütziger Bauträger

Auf die Frage nach den Bauvorhaben im Kanton Zürich innerhalb der nächsten 5 Jahre hin berichten 20 (12%) der 173 antwortenden Organisationen über fest beschlossene Neubauprojekte, 9 (5%) über fest beschlossene Ersatz-Neubauprojekte und 36 (21%) über fest beschlossene umfassende Sanierungen bzw. Renovationsprojekte. Signifikante Abweichungen im Sinne grösserer Häufigkeit fest beschlossener Neubauprojekte (vgl. dazu die entsprechenden Kreuztabellen und Mittelwertvergleiche im Anhang A3) zeigen jüngere und grössere Wohnbauträger sowie Wohnbauträger mit stärker ausgebauten organisatorischen Zusatzleistungen. Die letzten beiden Gruppen der grossen und aktiven Organisationen haben auch überproportional viele Ersatz-Neubauten beschlossen. Die Häufigkeit beschlossener umfassender Sanierungen korreliert schliesslich positiv mit dem frühen Gründungszeitpunkt bzw. mit dem hohen Alter, mit der Grösse bzw. mit dem Wohnungsbestand im Kanton Zürich und mit der Intensität von sowohl organisatorischen als auch informellen Zusatzleistungen.

fest beschlossene Bauvorhaben

In 25 (14%) der 173 antwortenden Organisationen wird zur Zeit noch über Neubauprojekte, in 9 (5%) über Ersatz-Neubauprojekte und in

diskutierte Bauvorhaben

48 (28%) über umfassende Sanierungen bzw. Renovationsprojekte diskutiert. Signifikante Abweichungen im Sinne grösserer Häufigkeit laufender Diskussionen zu Neubauprojekten (vgl. dazu die entsprechenden Kreuztabellen und Mittelwertvergleiche im Anhang A3) zeigen die Baugenossenschaften, grössere Wohnbauträger sowie Wohnbauträger mit stärker ausgebauten organisatorischen Zusatzleistungen. Überdurchschnittlich viele Diskussionen über umfassende Sanierungen laufen zur Zeit noch bei den Gemeinden, in grossen Organisationen mit vielen Wohnungen und bei Wohnbauträgern mit grossem Wohnungsanteil in der Stadt Zürich. Auch mit der Intensität organisatorischer und informeller Zusatzleistungen ist die Häufigkeit von Diskussionen über umfassende Sanierungen bzw. Renovationsprojekte positiv assoziiert.

Bei der Frage nach den Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Zahl der Klein-, Mittel- und Grosswohnungen sowie auf die Gesamtnettowohnfläche zeigen die Antworten klar in Richtung der Verkleinerung von Zahl der Kleinwohnungen mit 1 bis 2,5 Zimmern und Vergrösserung der Zahl von Grosswohnungen mit 4- und mehr Zimmern. Auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die gesamte Nettowohnfläche erwarten insgesamt ca. 80% der antwortenden Organisationen eine Vergrösserung und keine einzige eine Verkleinerung ihrer Gesamtnettowohnfläche. Dieses Auswirkungsmuster ist fast durchgängig mit wenig Differenzen nach den Befragungsschlüsselvariablen.

Neubauvorhaben haben höheren Anteil grosser Wohnungen

	wird sich vergrössern	bleibt etwa gleich gross	wird sich verkleinern		
die Zahl der Kleinwohnungen mit 1-2,5 Zimmern	5 (8%)	29 (44%)	32 (48%)		
die Zahl der Mittelwohnungen mit 3-3,5 Zimmern	16 (27%)	35 (59%)	8 (14%)		
die Zahl der Grosswohnungen mit 4 u. m. Zimmern	45 (68%)	18 (27%)	1 (2%)		
die Gesamtnettowohnfläche	wird wesentlich grösser	wird grösser	bleibt etwa gleich gross	wird kleiner	wird wesentlich kleiner
	25 (39%)	28 (44%)	11 (17%)	-	-

Tabelle 19: Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Zusammensetzung der Wohnungsbestände nach Zimmerzahl und auf die gesamte Nettowohnfläche.

5 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Aufgrund der Untersuchungsbefunde lautet die wichtigste Schlussfolgerung, dass sich die öffentliche Hand auch in Zukunft als WohnungsmarktakteurIn betätigen sollte. Ihr Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen sowie weiteren gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Zielen ist relevant und wies bisher ein günstiges Kosten-/Nutzenverhältnis auf.

Als wichtigste Nutzen und Zusatznutzen der kantonalen Wohnbauförderung und der gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Zürich sehen wir vor allem ihre Beiträge zur Wohnungsversorgung finanzschwacher und/oder sozial benachteiligter Haushalte sowie zur sozialen Durchmischung von Personen und Gruppen, die im freien Wohnungsmarkt wesentlich stärker segregiert voneinander wohnen würden (Gefahr der Ghettobildung). Zudem bestehen in der Regel in geförderten und gemeinnützigen Wohnsiedlungen gute und intensive Nachbarschaftskontakte, die ebenfalls einen Beitrag zur Integration benachteiligter und randständiger Personen und Haushalte zu leisten vermögen. Finanziell positiv wirkt sich der Beitrag der Wohnbauförderung und der gemeinnützigen Wohnbauträger auf die bedarfsabhängigen Institutionen wie Ergänzungsleistungen und Sozialhilfe aus. Zudem wird über die Gemeinnützigkeit der geförderten Wohnbauträger eine über die Förderperiode hinausgehende, langfristige Wirkung auf die Mietkosten und das Kosten-/Nutzenverhältnis gemeinnütziger Wohnungen erzielt, indem diese Wohnungen teilweise den Wertsteigerungen des Boden- und Wohnbaumarktes entzogen werden.

Die MieterInnen geförderter und gemeinnütziger Wohnbauträger profitieren von günstigen Mietzinsen und überdurchschnittlichem Preis-/Qualitätsverhältnis ihrer Wohnungen. Sie geniessen eine hohe Wohnsicherheit und wohnen länger am gleichen Ort als die MieterInnen privater Wohnbauträger und Eigentümer. Die geförderten und ge-

meinnützigen Wohnbauträger leisten somit auch einen Beitrag zur "Verwurzelung" und gegen eine stadtentwicklungspolitisch unerwünschte übermässige Fluktuation der Wohnbevölkerung.

Die Aktivitäten der Wohnbauförderung und der gemeinnützigen Wohnbauträger sind besonders wichtig für Regionen wie die Stadt Zürich mit einer potenziell starken Wohnungsnachfrage und mit periodisch wiederkehrenden Perioden extremer Wohnungs- und Mietzinsnot. Im internationalen Vergleich der hochentwickelten Länder und Volkswirtschaften ist die Schweiz ein Land mit einem sehr hohen Mieter- und sehr niedrigen Eigentümeranteil (70:30), mit eher schwachem Mieterschutz und mit vergleichsweise geringem Wohnungsbesitz der Kommunen, Baugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Gesellschaften. Auch Instrumente wie Belegungsrechte oder andere Sozialbindungen sind in der Schweiz vergleichsweise selten. Im Vergleich zu den meisten vergleichbaren ausländischen Städten verfügt die öffentliche Hand in der Schweiz über wenig Einflussmöglichkeiten auf das Wohnungsmarktgeschehen; der Anteil der alleine nach privat- bzw. marktwirtschaftlichen Kriterien gebauten und vermieteten Wohnungen ist hierzulande bereits heute hoch.

Trotz grundsätzlicher Zustimmung zur Weiterführung der kantonalen Wohnbauförderung und zur Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger sehen wir in dreifacher Hinsicht einen beträchtlichen Reformbedarf:

Die kantonale Wohnbauförderung braucht **neue bzw. modifizierte Instrumente**, weil die Hilfen und Unterstützungen in ihrer heutigen Form immer weniger nachgefragt werden.

Geförderte und gemeinnützige Wohnbauträger machen heute schon sehr viel für Betagte, Hochbetagte und Alleinerziehende. Die Massnahmen für diese Zielgruppen sollten ergänzt werden durch **spezifische Massnahmen für Arme und AusländerInnen**.

Schliesslich sollte sichergestellt werden, dass die geförderten Organisationen auch in Zukunft, nach dem Auslaufen der Förderung, einen **dauerhaften Beitrag an die wohnungspolitischen Ziele der Wohnbauförderung leisten**, beispielsweise durch **langfristige Leistungsaufträge** und oder **Auflagen in Baurechtsverträgen**.

Anhänge (separat)

A-1 Bericht über die Fallbeispiele und über die historische Analyse

A-2 Tabellen und Ergebnisse aus den sekundärstatistischen Analysen

A-3 Fragebogen, Tabellen und Ergebnisse aus der schriftlichen Befragung