



**Kanton Zürich**  
**Volkswirtschaftsdirektion**  
**Amt für Wirtschaft und Arbeit**

A historical black and white photograph of a village street. On the left is a wooden house with a gabled roof and a window with shutters. In the center is a tall, ornate street lamp. In the background, there are more houses and a fence. The image is partially overlaid with a yellow and blue geometric shape on the left and a large orange banner at the bottom.

# 100 Jahre kantonale Wohnbauförderung

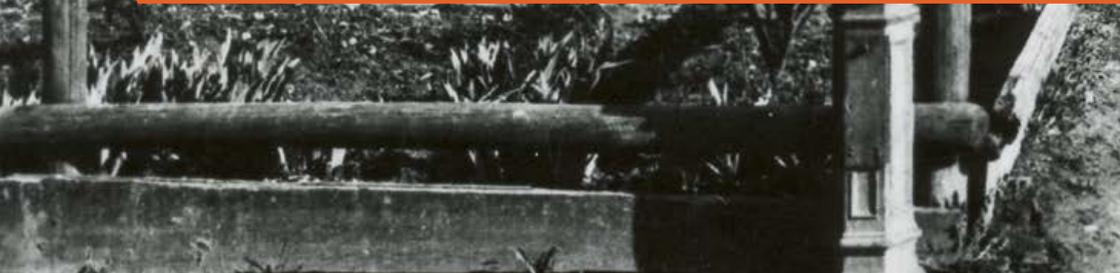


## Von Notbaracken zu neuen Wohnformen

**1. Weltkrieg Wohnungsnot** in Zürich führt zu «Schlafgänger-Unwesen»: Zum Teil werden einzelne Betten tagsüber in 8-Stunden-Schichten als Schlafgelegenheit weitervermietet.

**1918 Notwohnbauten:** Der Regierungsrat beschliesst am 1. August Massnahmen gegen die Wohnungsnot und am 5. September den Bau von acht ersten Notwohnbauten im Raum Winterthur für obdachlose Familien. In der Stadt Zürich ist die Not schon in den Jahren zuvor akut. Dort genehmigen die Stimmberechtigten bereits 1907 ein Gesetz zur Erstellung gesunder und billiger Wohnungen.

**Warum Wohnungen subventionieren  
statt Personen unterstützen?**





**1924** **Gesund und billig:** In den Anfängen wird der Bau von Kleinwohnungen für mittellose Familien mit Darlehen unterstützt: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, mehr Zimmer stehen nur kinderreichen Familien zu. Das Ziel: die Bevölkerung in billigen Bauten mit «Luft, Licht und Sonne» unterzubringen. Und zwar an den Stadträndern, wo die Möglichkeit besteht, Gemüse für den Eigenbedarf anzupflanzen. Verschiedene Bundeshilfen ergänzen die Förderung des Kantons. Nebst der Bekämpfung der Wohnungsnot soll auch die Arbeitslosigkeit gemildert werden.

**1942** Der Mangel an Baumaterial zwingt zu einer Gesetzesänderung: Es dürfen auch behelfsmässige Bauten unterstützt werden. Zudem folgt der Kanton Zürich einem Bundeserlass, der nebst Darlehen auch nicht rückzahlbare Beiträge ermöglicht.

**1946–1947** **Arbeitsbeschaffung:** Nebst der Wohnungsnot herrscht erneut hohe Arbeitslosigkeit. Bund und Kanton erhöhen die Kredite für eine Wohnbauaktion – auch als Massnahme zur Arbeitsbeschaffung.

**Ein viel diskutiertes Thema. Zeitlich befristete Beiträge für Wohnprojekte bewirken mehr als die Subvention der Mieten von Einzelpersonen. Das Geld bleibt dem Kanton erhalten, er verzichtet einzig auf Zinseinnahmen – nach Ablauf der Darlehensfrist wird das Geld zurückbezahlt und steht wieder für neue Projekte zur Verfügung.**





**1967** Dank zwei Gesetzesanpassungen können auch Wohnungen für Menschen über 60 Jahren und Behinderte unterstützt werden.

**1991** Die bisher unlimitierte Laufzeit der Darlehen wird beschränkt, für Neubauten auf 40 Jahre, für Sanierungen auf 20 Jahre. So sollen die Gelder mehr Projekten zugutekommen.

**2005** Die Unterscheidung in mehrere Einkommens- und Benutzungskategorien (Familien, Behinderte, über 60-Jährige) wird aufgehoben. Die Laufzeit der Darlehen wird verkürzt auf die heute geltenden 20 Jahre für Neubauten und 10 Jahre für Erneuerungen. Es wird ein Rahmenkredit von 180 Mio. Franken für die Förderung von Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung gestellt.

**2018** Per Ende Oktober 2018 sind rund 3800 der insgesamt ca. 740'000 Wohnungen im ganzen Kanton Zürich kantonal gefördert.

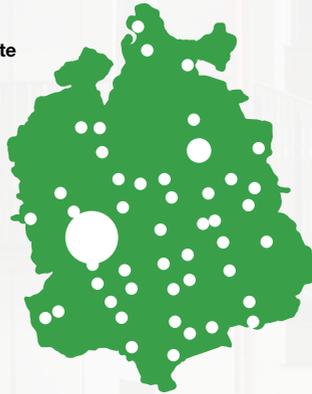
*Foto: Erste Notwohnbauten, Oberer Deutweg Winterthur, 1919,  
© Winterthurer Bibliotheken, Sammlung Winterthur*



# Wohnbau- förderung heute

## Gesicherte Unterstützung für die Schwächsten

Kantonal  
subventionierte  
Wohnungen

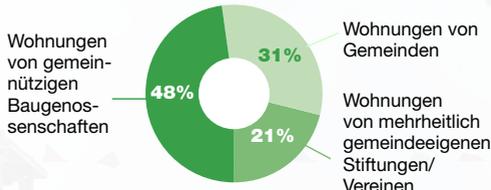


Auch in einem Kanton mit so grosser Wirtschaftskraft wie Zürich braucht es staatliche Subventionen fürs Wohnen: So ist gewährleistet, dass es auch in den Städten bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen gibt. Und dass nicht ganze Quartiere nur noch für hohe Einkommen erschwinglich sind.

## Starke Kooperation

Gemeinnützige Wohnbauträger – Baugenossenschaften, Gemeinden, Stiftungen oder Vereine – entwickeln das Wohnprojekt, stellen die Basisfinanzierung sicher und realisieren den Bau. Kanton, Bund und Gemeinden leisten Finanzbeiträge. Bedingung für die kantonale Unterstützung ist, dass die Gemeinde einen gleich hohen Beitrag leistet.

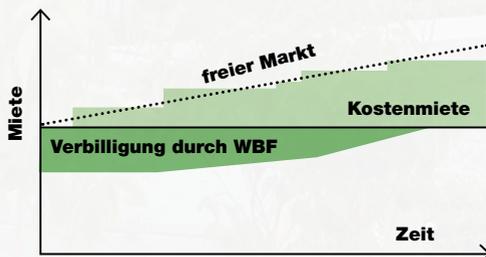
### Unterstützte gemeinnützige Wohnbauträger



## Günstiger und ohne Rendite

Dank den Darlehen und Beiträgen der kantonalen und kommunalen Wohnbauförderung werden die Anfangsmieten gegenüber den Marktmieten um knapp 20 % reduziert.

Bei Wohnungen privatwirtschaftlicher Eigentümer steigt die Miete oftmals bei jedem Mieterwechsel. Nicht so bei subventionierten Wohnungen: Der maximale Mietzins darf nur die Kosten für die Erstellung und das Land oder allfällige Baurechtszinsen sowie max. 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts für Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung decken – aber keinen Gewinn abwerfen.





## Sozialversicherungen entlasten

Ergänzungsleistungen (EL) sind einer der beiden grössten Ausgabenposten der Zürcher Gemeinden. Dank bezahlbarem Wohnraum können die Menschen länger in einer selber finanzierten Wohnung bleiben und müssen nicht oder erst später EL beantragen.

### Ausgaben im Gemeindehaushalt

Kanton Zürich, 2014, durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben, nicht teuerungsbereinigt, in Tausend Franken



## Zweckerhalt sicherstellen

Alle zwei Jahre werden «Zweckerhaltungskontrollen» durchgeführt. Hinter dem sperrigen Wort steht die Überprüfung der strengen Vorgaben, mit denen sichergestellt wird, dass die Unterstützung den Schwächsten zukommt.

Foto: Entlisberg 2, © Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)





## Heiligfeld II Zürich

Die Wohnsiedlung Heiligfeld II der städtischen Liegenschaftenverwaltung ist das älteste noch aktive von der kantonalen Wohnbauförderung subventionierte Projekt. Bei seiner Fertigstellung 1950 war es eine der ersten städtischen Wohnüberbauungen mit Zentralheizung. Sie bietet vergleichsweise kleine Wohnflächen – belegt werden sie von einem Drittel mehr Personen als im Schnitt von Quartier und Stadt. Heiligfeld II und die benachbarten Siedlungen Heiligfeld I und III haben einen gemeinsamen Siedlungsverein mit vielen Angeboten und einen attraktiven Gemeinschaftsraum.

© Foto: Kantonale Wohnbauförderung

### Warum Anforderungen an Mieterinnen und Mieter?

Nur wer schon zwei Jahre im Kanton Zürich wohnt und damit einen minimalen Bezug zum Kanton aufweist, hat Anrecht auf eine kantonal subventionierte Wohnung. Es gilt eine Belegungsvorschrift. Wohnungen mit mehr als drei Zimmern dürfen nur Familien\*, AHV-Berechtigte oder Menschen mit Behinderung beziehen. So stellt der Staat sicher, dass der subventionierte Wohnraum wirklich den Schwächsten zugutekommt. \* d. h. mindestens ein Elternteil mit Kind



**subventioniert  
= günstig?**

**In einem Neubau, auch wenn er subventioniert wird, liegen die Mietpreise in der Regel über denen eines Altbaus. Subventioniert oder gemeinnützig ist also nicht gleichzusetzen mit in jedem Fall günstiger. Es garantiert aber, dass niemand Gewinn macht.**



## **Kalkbreite Zürich**

Der lebendige Mix aus Wohnen und Gewerbe ist aus dem partizipativen Prozess entstanden, der die Genossenschaft Kalkbreite auszeichnet. Anwohner und Interessierte setzten sich mit der Frage auseinander, wie die Kalkbreite belebt und genutzt werden soll. Dieses Mitspracherecht wird bis heute aktiv genutzt, um das Zusammenleben in der Kalkbreite weiterzuentwickeln. Das Gewerbe macht hohe 40% der Gesamtfläche aus. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Tramdepot. Die darüberliegenden Geschosse werden für innovative Wohnformen wie Cluster von Kleinwohnungen mit Gemeinschaftsräumen oder Grosshaushalte genutzt.

© Foto: Genossenschaft Kalkbreite Zürich





## Giesserei Winterthur

Die Genossenschaft Gesewo steht für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten in selbstverwalteten Häusern. Zum Beispiel wählt die Gesewo-Siedlung Giesserei in Winterthur neue Mieterinnen und Mieter selbst aus, diese schliessen den Mietvertrag mit der Gesewo ab – der Selbstverwaltungsvertrag zwischen der Giesserei und der Gesewo definiert den Rahmen. Alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Gewerbetreibenden der Giesserei beteiligen sich persönlich am Unterhalt oder an der Verwaltung der Liegenschaft oder engagieren sich fürs reichhaltige Kulturleben in der Siedlung.

© Foto: Kantonale Wohnbauförderung

### Und in Zukunft?

Die Zahl der subventionierten Wohnungen hat markant abgenommen. Das liegt zum einen an der guten Wirtschaftslage – staatliche Aktionen für Arbeitsbeschaffung sind nicht nötig. Zum anderen deckt der private Wohnungsmarkt die Bedürfnisse breiter ab. Trotzdem: Gerade weil Zürich boomt, wird Wohnraum für Einkommensschwache immer knapper. Wohnbauförderung unterstützt die Städte und Gemeinden, Lebensraum für alle zu bieten.



## Was heisst «Kostenmiete»?

Nach dem «Zürcher Modell» bezeichnet die **Kostenmiete** die Mietpreise, die sich aus den effektiven Kosten für den Boden und den Bau sowie höchstens 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts für Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung ergeben.



## WohnenPlus Richterswil

Das Projekt WohnenPlus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil (GBG) stellt sicher, dass auch in einer Seegemeinde wie Richterswil bezahlbarer Wohnraum für Familien, ältere und alleinstehende Menschen entsteht. Nebst individuellen Wohnungen schafft die GBG ein Serviceangebot mit Kindergarten, Kindertagesstätte und Spitex-Zentrum. Nach dem Motto «Lieber gemeinsam als einsam» kommt den Gemeinschaftsräumen und der Siedlungsassistenz grosse Bedeutung zu. Diese fungiert als Drehscheibe, hilft beim Aufbau gemeinschaftlicher Strukturen und bietet Unterstützung in vielen Belangen.

© Foto: Kantonale Wohnbauförderung



# Gewinn für alle

## Parteiübergreifend

Das Anliegen der staatlichen Wohnbauförderung als wirksames Mittel gegen Wohnungsnot – und Arbeitslosigkeit – wurde seit Beginn über Parteigrenzen hinweg getragen. Den Zürcher Regierungsratsbeschluss von 1918 hatten beispielsweise FDP und SP lanciert. Auch die gemeinnützigen Baugenossenschaften sind in bürgerlichen wie in linken Kreisen verankert.

## Enkeltauglich

Von den in den letzten zehn Jahren kantonal geförderten Neubauten erfüllen überdurchschnittlich viele hohe Energiestandards, wie zum Beispiel Minergie, Minergie-P oder Minergie-P-Eco.

*Foto: Hunziker-Areal, © Ursula Meisser, Baugenossenschaft mehr als wohnen*

**Seit 100 Jahren: bezahlbarer guter Wohnraum –  
für Menschen mit kleinem Einkommen.**

**[www.wbf.zh.ch](http://www.wbf.zh.ch)**

