

Sitzung vom 28. Oktober 2020

1024. Anfrage (Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich)

Kantonsräatin Christina Zurfluh Fraefel, Wädenswil, sowie die Kantonsräte Hans Egli, Steinmaur, und Stephan Weber, Wetzikon, haben am 6. Juli 2020 folgende Anfrage eingereicht:

Auf der Website der Wohnbaugenossenschaften Zürich <https://www.wbg-zh.ch> ist folgendes zu entnehmen:

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich setzt sich mit seinen rund 260 Mitgliedsorganisationen mit rund 66 000 Wohnungen und Gewerberäumen langfristig für günstigen Wohnraum und für umfassende Nachhaltigkeit ein. Wohnbaugenossenschaften Zürich ist der grösste der neun Regionalverbände von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Der Regionalverband unterstützt seine Mitglieder mit einer Reihe von Veranstaltungen, sammelt und erarbeitet Branchen-Know-how und bietet Dienstleistungen wie die Vermittlung von Land, Liegenschaften und Kontakten. Darüber hinaus vertritt Wohnbaugenossenschaften Zürich die Anliegen seiner Mitglieder in der Öffentlichkeit und auf politischer Ebene.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat, uns folgende Fragen zu beantworten.

1. Wie / in welcher Form arbeitet der Kanton Zürich generell mit den Wohnbaugenossenschaften zusammen? (nicht nur mit den Mitgliedern der wbg-zh.ch)
2. Wie viele Anlässe oder Treffen – offizielle und informelle – gibt es jährlich?
3. Wie / in welcher Form (administrativ und finanziell) unterstützt der Kanton Zürich die Wohnbaugenossenschaften?
4. Bitte um Angabe der konkreten Mittel und / oder Zuwendungen während der letzten fünf Jahre pro WBG.
5. An welche Bedingungen sind die jeweiligen Vergaben geknüpft worden?
6. Wie und über welchen Zeitraum wird die Einhaltung allfälliger Bedingungen und / oder Vorgaben überprüft?

**Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:**

I. Die Anfrage Christina Zurfluh Fraefel, Wädenswil, Hans Egli, Steinmaur, und Stephan Weber, Wetzikon, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Der Kanton Zürich arbeitet mit Wohnbaugenossenschaften zusammen, wenn diese als gemeinnützige Wohnbauträger Gesuche zur Förderung des Mietwohnungsbaus entsprechend dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG, LS 841) und der dazugehörigen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) einreichen. Zudem können die Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich Gesuche um Beiträge aus dem Lotteriefonds (bei der Finanzdirektion angesiedelt) einreichen.

Der grösste Dachverband der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz «wohnbaugenossenschaften schweiz» hat seinen Hauptsitz in der Stadt Zürich. Gemäss Statuten sind die Gemeinde und der Kanton, in denen der Verband seinen Sitz hat, berechtigt, mit je einer konsultativen Stimme und Antragsrecht, aber ohne Stimmrecht, an der Delegiertenversammlung des Dachverbands teilzunehmen.

Zu Frage 2:

Im Rahmen von Wohnbauförderungsgesuchen hängt die Anzahl Treffen von der Anzahl Gesuche und von der Komplexität des jeweiligen Projektes ab. In der Regel bewegt sich die Anzahl Treffen pro Jahr im niedrigen zweistelligen Bereich. Zudem nimmt die Fachstellenleitung an fünf bis zehn Generalversammlungen von Wohnbaugenossenschaften und an bis zu zwei informellen Treffen im Jahr teil.

Der Dachverband «wohnbaugenossenschaften schweiz» führt jährlich zwei Delegiertenversammlungen durch.

Zu Frage 3:

Falls eine Wohnbaugenossenschaft als gemeinnützige Wohnbauträgerin ein Gesuch um Förderung des Mietwohnungsbaus einreicht, wird sie mit zinslosen Darlehen unterstützt, sofern eine gleichwertige Gemeindeleistung erfolgt und die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Höhe der Darlehen bemisst sich entsprechend dem kantonalen Wohnbauförderungsrecht (WBFG und WBFV) nach der Anzahl und der Grösse der zu fördernden Wohnungen. Die zinslos gewährten kantonalen Darlehen müssen innerhalb festgelegter Laufzeiten zurückerstattet werden und der Zinsverzicht muss volumnfänglich in die Verbilligung der Woh-

nungsmiete fliessen. Dadurch profitiert ausschliesslich die Mieterschaft von den Förderungsdarlehen und nicht die Wohnbaugenossenschaften. Die Wohnbaugenossenschaften leisten partnerschaftlich ihrerseits einen Beitrag zur Förderung durch die Übernahme des Mehraufwands in der Verwaltung, der durch die Kontrolle der Mieterschaft hinsichtlich Einhaltung der Subventionsbestimmungen entsteht. Zusätzlich werden die Mietenden unterstützt, indem bei ihnen die günstigeren Mietzinsen als Form einer Naturaldividende steuerlich unberücksichtigt bleiben.

Zu Frage 4:

Von 2015 bis 2019 wurden im Rahmen von 17 Wohnbauförderungssuchen für die Verbilligung von 419 Wohnungen seitens der Fachstelle Wohnbauförderung zinslose Darlehen im Umfang von Fr. 35 851 480 an folgende Baugenossenschaften zugesichert:

| Genossenschaft | Kantonales Darlehen in Franken |
|--|-----------------------------------|
| Wohnbaugenossenschaft Holberg Kloten | 1 097 520 |
| Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen (GBH) | 1 560 600 |
| Baugenossenschaft Halde Zürich | 2 706 140 |
| Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH) | 2 792 220 |
| Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) | 7 885 900 |
| gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen Winterthur | 4 046 640 |
| Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil (GBR) | 2 349 600 |
| ASIG Wohngenossenschaft Zürich | 5 206 500 |
| Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO), Winterthur | 812 200 |
| Baugenossenschaft Glattal Zürich | 5 556 720 |
| Baugenossenschaft Waidmatt | 1 837 440 |
| Total | 35 851 480 |

Zudem hat der Regierungsrat in den Jahren 2015 bis 2020 zwei Beiträge aus dem Lotteriefonds zugunsten von Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich bewilligt:

- Fr. 200 000 für das Pilotprojekt Gesundes Wohnen MCS der Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS (RRB Nr. 332/2015);
- Fr. 200 000 für die Jubiläums-Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?» zum 100-jährigen Bestehen des Regionalverbands Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (RRB Nr. 1192/2018).

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass der Kantonsrat im Jahr 2018 einen Beitrag von höchstens 3 Mio. Franken aus dem Lotteriefonds zugunsten der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) für das Projekt «Areal Rosengarten, Studentenwohnhaus und öffentlicher Freiraum» bewilligt hat (Vorlage 5353a).

Zu Frage 5:

Die Voraussetzungen für die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln sind im kantonalen Wohnbauförderungsrecht (WBFG und WBFV) definiert. Zum einen werden Anforderungen an die Gebäude gestellt: Die Wohnbauvorhaben müssen eine gute bauliche und architektonische Qualität aufweisen, neue Wohnbauten müssen den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen und die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» (Ausgabe 2009) erfüllen. Weiter müssen die Wohnungen gewisse Mindestgrössen aufweisen. Auch sind bestimmte Höchstwerte für die Erstellungs- und die gesamten Investitionskosten einzuhalten (§§ 4–6b WBFV).

Die geförderten Wohnungen dürfen nur mit Personen belegt werden, die bestimmte persönliche Voraussetzungen erfüllen. Dazu zählen eine Daueraufenthaltsbewilligung und ein Wohnsitz im Kanton Zürich seit mindestens zwei Jahren, die Einhaltung von Höchstwerten bei Einkommen und Vermögen sowie ein Familienerfordernis bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern (§§ 13 und 14 WBFV).

Die kantonalen Darlehen werden durch Grundpfandverschreibung sichergestellt. Zudem wird durch entsprechende Auflagen im Grundbuch sichergestellt, dass die Benutzung der Wohnungen zu bevorzugten Bedingungen im Sinne der strengereren gesetzlichen Voraussetzungen erfolgt und dass die finanziellen Interessen des Kantons Zürich als Darlehensgeber gewahrt werden (§§ 9 und 10 WBFV).

Zu Frage 6:

Prüfung durch die Fachstelle Wohnbauförderung:

Die Anforderungen an die Wohnbauten werden ein erstes Mal vor deren Erstellung anhand der Projektpläne und des Kostenvoranschlages geprüft. Sind die Voraussetzungen erfüllt, wird das Darlehen in der vorgesehenen Höhe zugesichert. Nach Fertigstellung der Bauten wird anhand der Revisionspläne und der Bauabrechnung die Einhaltung der Voraussetzungen ein zweites Mal geprüft. Sind die Voraussetzungen weiterhin erfüllt, wird das Darlehen bis höchstens zum zugesicherten Betrag ausbezahlt.

Die Einhaltung der persönlichen Voraussetzungen durch die Mietrinnen und Mieter wird mit sogenannten Zweckerhaltungskontrollen überprüft. Sie werden während der gesamten Laufzeit des kantonalen Darlehens durchgeführt (heute in der Regel 20 Jahre). Eine erste Zweckerhaltungskontrolle erfolgt bei Bezug der Wohnbauten. Regelmässig folgen weitere Kontrollen im Abstand von jeweils zwei Jahren.

Prüfung durch den Lotteriefonds:

Organisationen, die einen Beitrag aus dem Lotteriefonds erhalten, müssen vor der Auszahlung der ersten Tranche gegenüber dem Lotteriefonds die Erfüllung der Auflagen bestätigen. Die Erfüllung der Auflagen ist später im Rahmen des obligatorisch abzugebenden Rechenschaftsberichts gegenüber dem Lotteriefonds erneut zu belegen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli