



18-373 B3.5.2
Schriftliche Anfrage von Theo Zobrist (SP Fraktion) betreffend Einfluss auf (gemeinnützige) Baugenossenschaften
GR Geschäft Nr. 21/2018 / Beantwortung

Ausgangslage

Theo Zobrist hat am 1. Oktober 2018 folgende schriftliche Anfrage eingereicht:

"Einfluss auf (gemeinnützige) Baugenossenschaften

Sehr geehrter Gemeinderatspräsident

Baugenossenschaften sind eine der wenigen Möglichkeiten die Wohnpolitik der Stadt Dübendorf zu bewältigen. Es bestehen ältere Genossenschaften (BG), die meist mit günstigerem Landerwerb oder Baurecht und Kapital subventioniert wurden, um bezahlbare Wohnungen zu erstellen. Diese Leistungen der Gemeinde sollten sich angemessen auf die Bauten und Siedlungen der BG auswirken, so dass sie die Erfüllung der Gemeindeordnung gewährleisten.

Gemeindeordnung Art 1a:

- 1. Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip insbesondere für Familien und ältere Menschen ein und fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren.*
- 2. Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen nach hohen ökologischen Anforderungen erstellt und betrieben werden.*
- 3. Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein angemessenes Angebot an Wohnmöglichkeiten.*

Fragen:

- 1. Welche Baugenossenschaften in Dübendorf wurden oder werden subventioniert, und auf welche Weise?*
- 2. Welche Einflussmöglichkeiten hat der Stadtrat, bzw. die Gemeinde auf die bestehenden Baugenossenschaften?*
- 3. Wo oder wie sieht der Stadtrat die Chance für ein angemessenes Angebot an preisgünstigen Wohnmöglichkeiten zu sorgen?*

Vielen Dank für die Beantwortung der Fragen durch den Stadtrat."

Erwägungen

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten, d. h. im vorliegenden Fall bis 30. November 2018, schriftlich zu beantworten.



Beschluss

Die schriftliche Anfrage von Theo Zobrist wird wie folgt beantwortet:

Einleitende Bemerkungen:

Es muss festgehalten werden, dass sich die Antworten des Stadtrates ausschliesslich auf diejenigen Baugenossenschaften beziehen können, welchen städtische Grundstücke zur genossenschaftlichen Nutzung überlassen wurden.

Es ist bekannt, dass auf Gemeindegebiet von Dübendorf verschiedene Baugenossenschaften (des Bundes, des Kantons Zürich, der Stadt Zürich sowie diverse privatrechtliche Baugenossenschaften) genossenschaftlich geführte Wohnungen anbieten. Genaue Angaben wie Anzahl Liegenschaften und Wohnungen oder Höhe der jeweiligen Mietzinse, sind jedoch nicht bekannt und auch nicht erhoben.

Antworten zu den gestellten Fragen:

Frage 1: Welche Baugenossenschaften in Dübendorf wurden oder werden subventioniert, und auf welche Weise?

In den vergangenen rund 20 Jahren hat die Stadt Dübendorf keine direkten Subventionierungen gewährt oder vorgenommen. Es wurden jedoch anlässlich der Vertragsabschlüsse (Baurechtsverträge) sowie den gemäss diesen Baurechtsverträgen möglichen Landbewertungen dem genossenschaftlichen Gedanken und den damit verbundenen günstigeren Wohnungen Rechnung getragen. So sind teilweise (insbesondere in den eigentlichen Start- und/oder Konsolidierungsphasen) zum Teil sehr tiefe Landwerte für die Berechnung der Baurechtszinsen festgelegt worden. Bei den späteren Anpassungen der Landwerte wurden diese jeweils nicht nur moderat, sondern durchwegs im Einvernehmen mit den entsprechenden Genossenschaften vorgenommen (z.B. Anpassungen in für die Genossenschaft vertretbaren Etappen). Bei der Baurechtszinsberechnung wurde der Zinssatz jeweils an den Satz für erstrangige Hypotheken der Zürcher Kantonalbank (heute Referenzzinssatz) gebunden. Nur bei einer Genossenschaft wurde für die gesamte Baurechtsdauer ein um ½% tieferer Zinssatz gewährt.

Auf entsprechende Anfragen hin und deren Prüfung, wurde einzelnen Genossenschaften zudem auch verzinsliche Darlehen gewährt.

Frage 2: Welche Einflussmöglichkeiten hat der Stadtrat bzw. die Gemeinde auf die bestehenden Baugenossenschaften?

Bei allen Baugenossenschaften, welchen Liegenschaften der Stadt oder der Pensionskasse der Stadt Dübendorf im Baurecht zur Verfügung gestellt wurden ist die Stadt in der Regel mit einer abgeordneten Person (Stadtratsmitglied) in der Genossenschaft vertreten und erhält zudem auch die jeweiligen jährlichen Objektrechnungen und Mieterspiegel. Dies lässt jederzeit die Prüfung zu, ob die verlangten Mietzinse auch tatsächlich einer Kostenmiete entsprechen und somit keine unredlichen Gewinne zulasten der Mieter erwirtschaftet werden.

Wie erwähnt werden die städtischen Grundstücksflächen bei Baugenossenschaften auch heute noch zu einem moderaten Bodenwert (derzeit zwischen Fr. 650.- und 900.-/m² je nach Lage) d.h. immer mindesten 20 bis 25% tiefer als die aktuellen Landpreise abgegeben.

Zudem vermietet die Stadt auch verschiedene Wohnungen in eigenen Liegenschaften, welche nicht direkt für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben beansprucht werden, ebenfalls zu moderaten bis günstigen Preisen.



Frage 3: Wo oder wie sieht der Stadtrat die Chance für ein angemessenes Angebot an preisgünstigen Wohnmöglichkeiten zu sorgen?

Der Immobilienmarkt ist bereits seit einigen Jahren sehr stark angeheizt. Grossmehrheitlich realisieren namhafte Organisationen und Unternehmungen auch in Dübendorf grössere Überbauungen. Dabei stehen die Rendite und die möglichst grosse Ausnutzung häufig im Vordergrund. Bei solchen Konstellationen ist es seitens der Stadt praktisch nicht möglich aktiv Einfluss nehmen zu können.

Die Stadt hat objektiv einzig bei den sich bereits in ihrem Eigentum befindenden Liegenschaften oder bei einem Verkauf sowie der Abgabe von eigenem Grundeigentum im Baurecht aktive Einflussmöglichkeiten. Diese Möglichkeiten nutzt die Stadt seit Jahren in positivem Sinne. So werden derzeit folgende Flächen an Baugenossenschaften abgegeben bzw. eigener Wohnraum welcher nicht für öffentliche Zwecke genutzt wird zu günstigen Zinsen an Drittpersonen vermietet:

Auf städtischen Grundstücken

Lage	Fläche m ²	BR-Nehmer / Eigentümer	Anzahl Wohnungen	Art
Alte Schmitte, an der Oberdorfstr.	367	Einfache Gesellschaft Biedermann, Zobrist	3	Baurecht
Im Unterried, an der Rotbuchstrasse	9470	Siedlungs- und Baugenossensch. Dübendorf	62	Baurecht
Eichstockweg / Oberdorfstrasse	2692	Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich	16	Baurecht
Gumpisbühlstrasse 49	1452	NBG AG, St. Gallen (vormals GEWOD)	6	Baurecht
Birchlenstrasse 39-45	2849	Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich	24	Baurecht
Tulpenstrasse (Alterswohnungen)	714	Ant. Bonomo's Erben Immobilien AG, Zürich	13	Baurecht
Neuhofstrasse 17	500	Stadt Dübendorf	1	Vermietung
Neuhofstrasse 24	971	do.	3	Vermietung
Wilstrasse 93	340	do.	1	Vermietung
Zeisigweg 4	1896	do.	13	Vermietung

Die Stadt Dübendorf nimmt die sich ihr tatsächlich bietenden Möglichkeiten bezüglich ihren eigenen Liegenschaften nach wie vor wahr. So werden Grundstücke in der Regel nicht einfach an den Meistbietenden verkauft, sondern jeweils im Baurecht mit klaren Auflagen wie z.B. vorgeschriebene Nutzungszwecke, Grösse der Wohnflächen, maximaler Mietzins (Kostenmiete welche jährlich auszuweisen ist) etc. an Baugenossenschaften oder aber auch an Privatinvestoren abgegeben.

Im Bereich der rein privatrechtlichen Neubauten durch Dritte, sind der Stadt jedoch, wie bereits erwähnt, die Hände gebunden und die Einflussmöglichkeiten sehr gering.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Theo Zobrist (SP), Oberdorfstrasse 11, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates zur Kenntnisnahme
- Leitung Finanz- und Controllingdienste
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber