



Zürich wächst rund um seine würdevollen Altbauten rasant – deshalb wird nun eifrig verdichtet.

Zürcher Wohnen



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Die diesjährige Studienreise des Vereins für Wohnbauförderung, VWBF, führte nach Zürich. Die größte Stadt der Schweiz steht bei leistbarem Wohnraum schwer unter Druck. 90 Prozent der Bevölkerung lebt in Miete, zwölf Prozent der Haushalte gelten in der Schweiz als wohnkostenüberbelastet, die Leerstandsrate beträgt 0,1 Prozent.

— KARIN LEGAT

Auf den ersten Blick scheint hinsichtlich genossenschaftlichem Wohnen vieles mit Wien ident. Der gemeinnützige Wohnbau ist Garant für leistbares Wohnen – die Mieten sind rund 25 Prozent tiefer als jene von Wohnungen auf dem freien Markt, er hat einen ähnlich großen Stellenwert am Wohnungsmarkt und steht breiten Bevölkerungsschichten offen. Auf den zweiten Blick gibt es aber deutliche Unterschiede.

In Zürich befinden sich über 71.000 der Wohnungen im Besitz von 269 Baugenossenschaften, das entspricht 18 Prozent. Zur Hälfte sind es Kleinst-Wohnungsanbieter mit bis zu 500 Wohnungen. Weitere sieben Prozent sind im Eigentum der Stadt. In Wien verwalten 54 Bauträger rund 210.000 Wohnungen, der Anteil an gemeinnützigen Bauvereinigungen, GBV, liegt über 40 Prozent. Auf Landesebene liegt das Verhältnis Schweiz zu Österreich bei vier zu 25 Prozent. Die Genossenschaften konzentrieren sich in Zürich im Norden der Stadt und am Friesenberg, vor allem weil sich Anfang des 19. Jahrhunderts viele Vorstadtgemeinden der Stadt angeschlossen haben und das entstehende Bauland mit genossenschaftlichen Bauten in der

Idee der Gartenstadt gefüllt wurde. In Wien sind Genossenschaften in allen Bezirken aktiv. „Viel wird bei uns zudem im Baurecht errichtet“, informiert Sandra Nigsch vom Amt für Städtebau. Die Stadt bleibt Eigentümerin, die Genossenschaft zahlt Zins. Apropos Finanzen: Eine Wohnbauförderung wie in Wien fehlt in Zürich, aber es gibt interessante Alternativen. Der Bund garantiert Anleihen der Emissionszentrale

für gemeinnützige Wohnbauträger, EGW, wodurch Genossenschaften Darlehen für den leistbaren Wohnbau erhalten. Ergänzt wird dies durch den „Fonds de Roulement“, der zinsgünstige Darlehen vergibt. Zusätzlich gibt es Rückbürgschaften, den Solidaritätsfonds und die Stiftungen Solinvest und Soliterra. Vor allem Letztere hilft jungen Genossenschaften, Liegenschaften zu erwerben. „Solche





„In der Regierungsvorlage gibt es Überlegungen für alternative Finanzierungsformen des gemeinnützigen Wohnbaus. Vielleicht könnte man hier ein bisschen Anleihe in der Schweiz nehmen“, regt VWBF-Obfrau Andrea Washietl an – im Rahmen der Studienreise des VWBF nach Zürich, im Bild mit Verbandsobmann Michael Gehbauer.

Modelle könnten auch für Österreich interessant sein, um alternative Finanzierungsinstrumente zu entwickeln“, meint Andrea Washietl, VWBF-Obfrau. Noch ein Novum ist schwer vorstellbar: In der Schweiz werden Kredite oft nicht vollständig getilgt. Bis zu 60 Prozent der Hypothek bleibt dauerhaft bestehen, gezahlt werden nur Zinsen. Divers auch die Kontrolle: In

der Schweiz werden vom Verband nur Unternehmen ab einer Größe von 30 Einheiten geprüft, danach ist eine eingeschränkte Revision zwingend. In Österreich ist die Revision für alle Unternehmen verpflichtend. Zudem gibt es in Zürich sogenannte Netzgenossenschaften, die Aufgaben rund um operative Bewirtschaftung übernehmen.

Ohne Einkommensgrenzen

Wien hat etwa zwei Millionen Einwohner:innen, Zürich 440.000. Die Wohnungsnot ist in Zürich allerdings akut – mit 1. Juli 2025 standen lediglich 235 Wohnungen leer. Nigsch: „Wir haben eine wachsende Bevölkerung von plus 20 Prozent bis 2050. Wir betreiben die Siedlungserweiterung nach innen und verdichten.“ In der Schweiz liegt der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten des Hausbaus bei 70 Prozent (Landkosten), 30 Prozent bilden die Baukosten – in Österreich ist der Bodenanteil mit zehn bis 50 Prozent deutlich geringer, nach Lage und Grundstücksgröße schwankt er stark. Dennoch soll bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen in Zürich gemeinnützig und damit preisgünstig sein.

Wohnkosten in Zürich*

- ◆ Jede 3. Person wohnt zur Miete
Miete gemeinnützig:
3-Zi-Whg 1.000 CHF monatlich
4-Zi-Whg 1.400 CHF monatlich
- ◆ Miete privat:
3-Zi-Whg 1.900 CHF monatlich
4-Zi-Whg 2.300 CHF monatlich
Angebotsmieten sind viel höher, Bestandsmieten drücken den Durchschnitt
- ◆ Lohn (standardisierter Bruttolohn laut Statistik STZH):
Durchschnitt:
7.832 CHF monatlich
Finanz/Informatik:
10.000 CHF monatlich
Gastgewerbe/Coiffeur:
ca. 4.800 CHF monatlich
Mindestlohn:
3.600 CHF monatlich

*) Amt für Städtebau, Zürich

 **HYPO NOE**



Die Grundstein für die Zukunft Bank.

Wenn es um gemeinnützigen Wohnbau geht, ist die HYPO NOE genau die richtige Partnerin für Sie. Unsere Expertinnen und Experten bieten Ihnen jahrelange Erfahrung und begleiten Sie unbürokratisch vom Grundstein bis zum Einzug Ihrer Mieterinnen und Mieter. Mehr dazu auf hyponoe.at

Eine Information der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich & Wien AG, Hypoergasse 1, 3100 St. Pölten





In der Genossenschaft Kalkbreite müssen Interessenten bereits Mitglied sein, um sich bewerben zu können.

Ein weiterer Gegensatz: In den vergangenen zehn Jahren wurden laut Architektin Barbara Petri, die den VWBF begleitete, in Zürich 4.300 Wohnungen abgebrochen und 7.900 neu gebaut. „In Wien werden Gebäude von Gemeinnützigen fast nie abgerissen, es wird saniert, saniert, saniert“, betont Michael Gehbauer, Verbandsobmann der GBV. In der Schweizer Metropole gibt es auch keine Widmungskategorie wie in Wien, wo seit 2019 die Kategorie geförderter Wohnraum besteht. In Zürich gibt es dagegen Auflagen z. B. bei der Arealüberbauung – hier muss subventionierter Wohnraum entstehen.

„In Zürich wird von den Genossenschaften teils versucht, die Gesellschaft in ihren Gebäuden abzubilden“, informiert Barbara Petri. Es gibt keine fix definierten Einkommensgrenzen – einige Genossenschaften legen Kriterien fest, um Menschen mit geringerem Einkommen zu integrieren. „Bis auf einige subventionierte Wohnungen können wir vermieten, an wen wir wollen. Daher wohnen bei uns auch Millionär:innen, weil die zur Schweizer Gesellschaft gehören“, informiert etwa Jonathan Kischke, früherer Präsident der Genossenschaft Kalkbreite.

Fehlender Wohnraum

„Der größte Hebel bei der Ökologie ist unser Wohnflächenkonsum“, hält Kischke fest. Die Idee der Kalkbreite ist daher die Reduktion des Wohnflächenkonsums auf 30 bis 32 Quadratmeter. (Genossenschaften/privater Mietsektor 35/42 Quadratmeter). Hier wird Wohnen neu definiert, es wird gemeinsam gekocht und gegessen, Arbeitsräume werden geteilt, eine Dingbibliothek ermöglicht das Ausleihen von Geräten, niemand hat ein eigenes Auto. In den unteren Geschoßen gibt es einen Kindergarten, Arztpraxis, Bank-

filiale, Programmkino, Bars, Restaurant und einen Blumenladen.

Das 41.000 Quadratmeter große Hunziker-Areal unterstützt mit Gemeinschaftsräumen, in Co-Working-Räumen steht IT-Ausstattung bereit, es gibt eine Küche, einen Musikraum, Sitzungszimmer und Carsharing von

E-Autos. In vielen Wohnungen herrscht ein Waschmaschinenverbot, Geräte wie Herd oder Geschirrspüler dürfen nicht selbst getauscht werden. Sehr streng und konsequent gehandelt wird auch die Belegung. Es gilt, Bewohner:innenanzahl plus eins, d. h. ein Ehepaar mit einem Kind darf eine Vier-Zimmer-Wohnung bewohnen. Zieht der Nachwuchs aus, muss gegen eine kleinere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gewechselt werden – sonst droht eine Zinserhöhung gefolgt von Wohnungsverweis. „Das wissen die Mieter:innen aber im Moment der Unterzeichnung des Vertrags“, so Jonathan Kischke. Anders gesehen wird auch das Wohnrecht. Eine geförderte Wohnung in Wien bleibt bis an das Lebensende, in Zürich gibt es die Garantie für Wohnraum innerhalb der Genossenschaft. Wird ein Gebäude umgebaut, steht Ersatzwohnraum zur Verfügung. „Der Vergleich zeigt, es ist so gleich und doch so anders“, fasst Andrea Washietl, Obfrau des VWBF, die Zürcher Erfahrungen zusammen.



Konsequente Linie in Zürich: Das Hunziker-Areal ist autofrei, etwaige Kfz-Anmeldungen werden bei der Verkehrsbehörde gemeldet und mit Wohnungsverweis gehandelt.