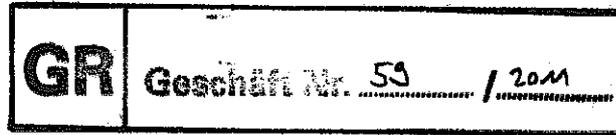


Peter Jann
Säntisstrasse 7
8600 Dübendorf
Tel. G: 044 635 31 20
Tel. P: 044 252 73 34
E-Mail: peter_jann@yahoo.de

Hans Baumann
Im Tobelacker 5
8044 Gockhausen
Tel. 044 821 26 66
E-Mail: habaumann@bluewin.ch

Gemeinderatspräsident
Patric Crivelli
Büro Ratssekretär
Stadtverwaltung



8600 Dübendorf

Dübendorf, 21. März 2011 / PJ & HB

Postulat zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Dübendorf

Der Stadtrat wird eingeladen, den gemeinnützigen Wohnungsbau und damit sozial und ökologisch nachhaltige Wohnbauprojekte in Dübendorf aktiver zu fördern. Innerhalb der Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes und bei der Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie werden deshalb folgende Massnahmen geprüft:

Raumplanerische Massnahmen

1. Die Einführung von Anreizen durch die Gewährung von Nutzungsprivilegien (Insb. Erhöhung der Nutzungsziffer, Zuschlag Gebäudehöhe, Reduktion interner Grenz- und Gebäudeabstände)
2. Die Ausbedingung eines Kaufrechts zugunsten der Gemeinde bei Neueinzonungen.
3. Die Definition von Wohnanteilen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Nutzungs- oder Sondernutzungsplänen
4. Die Ausgestaltung einer Mehrwertabgabe unter dem Gesichtspunkt der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
5. Nutzungsbeschränkungen in bestehenden Bauzonen
6. Abgabe von Bauland im Baurecht oder Verkauf an gemeinnützige Wohnbauträger

7. Zweckentfremdungsverbot in der Bauordnung mit Anmerkung im Grundbuch
8. Kaufs- oder Vorkaufsrecht der Gemeinde
9. Erstellung eines Katasters der dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehaltenen Flächen

Finanzielle Massnahmen

10. Gewährung zinsgünstiger Darlehen und Bürgschaften

Begründung*

Obwohl der Stadtrat in Beantwortung einer schriftlichen Anfrage vom 2.9.2010 der Meinung ist, dass dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine wichtige Rolle zukommt, wurden in den letzten Jahren kaum mehr Anstrengungen unternommen, diesen aktiv zu fördern. Der Anteil an gemeinnützigen Bauträgern in der Stadt Dübendorf ist deshalb, auch unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung, im Vergleich mit Städten wie Zürich (25%) oder Winterthur (10%) gering, nämlich nur rund 5%. Davon wurden nur 111 Wohnungen oder 0.9% von der Stadt aktiv gefördert. Gleichzeitig prognostiziert die ZKB Studie „Immigration 2030 – Szenarien für die Zürcher Wirtschaft & Gesellschaft“ eine anhaltend hohe Zuwanderung hoch qualifizierter Arbeitskräfte für die nächsten 20 Jahre. Diese lässt die Wohnpreise weiter steigen und verdrängt den Mittelstand aus den Zentren und zentrumsnahen Gebieten im Raum Zürich. Insbesondere für einheimische Familien wird es immer schwieriger werden, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Leerwohnungsbestand, der in der Agglomeration Zürich ohnehin rekordtief war, verzeichnete im Juni 2010 nochmals einen Rückgang, was die zunehmende Wohnungsnot widerspiegelt. Dabei gehört Dübendorf zu den Gemeinden mit dem knappsten Wohnangebot. Während die Leerwohnungsziffer im Kanton durchschnittlich 0.63% beträgt, sind es in Dübendorf nur gerade 0.38%.

Gemeinnütziger Wohnungsbau stärkt die Wohn- und Lebensqualität von Dübendorf

Nicht gewinnorientierte Genossenschaften bieten mehr als günstigen Wohnraum: Im Vergleich zu anderen Investoren bauen sie ökologischer und stärker auf ein soziales Zusammenleben ausgerichtet. Genossenschaften projektieren langfristiger und legen oft Wert auf gute und innovative Architektur. Deshalb sind diese Wohnungen auch für Mittelstandsfamilien attraktiv und können dazu beitragen, solche Familien für Dübendorf zu gewinnen oder sie

in unserer Stadt zu halten. Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum in der Nähe zum Arbeitsort ist auch für die Wirtschaft interessant und verursacht weniger Mehrverkehr in Dübendorf.

Gemeinnütziger Wohnungsbau schafft preisgünstigen und attraktiven Wohnraum

Die Träger von gemeinnützigem Wohnungsbau operieren nach den üblichen kaufmännischen Grundsätzen. Aber sie sind nicht primär renditeorientiert, sondern zielen auf einen langfristigen Werterhalt ihrer Liegenschaften und geben den Mehrwert ihren Bewohnern weiter. Davon profitiert über Aufträge auch das örtliche Gewerbe. Aufgrund abnehmender Zins- und Amortisationsverpflichtungen sowie des Prinzips der Kostenmiete (Entkopplung der Mieten vom Landesindex und vom Hypothekar-Referenzzinssatz) entwickeln sich die Mieten im gemeinnützigen Wohnungsbau weniger schnell nach oben.

Der Mietzins einer durchschnittlichen Schweizer Genossenschaftswohnung betrug im Jahr 2000 (Volks- und Gebäudezählung) Fr. 842.– und lag rund 20 Prozent tiefer als der Durchschnitt aller Mietwohnungen. Pro Quadratmeter und Monat lag er bei rund 11 Franken (Genossenschaften) statt 13 Franken (alle Mietwohnungen). In den Städten ist die Mietzinsdifferenz noch ausgeprägter. Bewohner von Genossenschaftswohnungen nutzen eine durchschnittliche Fläche von 31 Quadratmetern pro Person und damit markant weniger als der Durchschnitt aller Mietwohnungen (36 m²) bzw. aller Wohnungen inklusive Eigentum (44 m²).

Genossenschaftliche Bauträger setzen sich auch für verdichtetes Bauen ein und tragen so zu einem sparsameren Umgang mit den vorhandenen Landreserven bei.

Gemeinnütziger Wohnungsbau stärkt den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde

Gemeinnütziger Wohnungsbau, meistens in der Form von Genossenschaften organisiert, fördert den sozialen Zusammenhalt und erleichtert das eigenverantwortliche Handeln (z.B. im Rahmen gegenseitiger Kinderbetreuung). Die Durchmischung verschiedener Alterskategorien werden durch den einfachen Wohnungswechsel aber auch durch bauliche Massnahmen gefördert. Gerade in jüngster Zeit haben Wohnbaugenossenschaften Projekte realisiert, die auch älteren Personen attraktive Wohnmöglichkeiten bieten, z.B. in sog. Mehrgenerationensiedlungen. Der Bedarf nach solchen Wohnmöglichkeiten wird in den nächsten Jahren stark ansteigen.

Land und Immobilien werden der Spekulation entzogen, sodass preisgünstiger Gewerbe- und Wohnraum erhalten bleibt. Dies ermöglicht auch Gewerbebetrieben mit tiefer Wertschöpfung bezahlbaren Räumlichkeiten.


Peter Jann


Hans Baumann

Fraktion SP/JUSO/ GP

* Verwendete Quellen:

Stadtrat Dübendorf: Beantwortung der schriftlichen Anfrage Peter Jann vom 2.9.2010
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen: Div. Publikationen
Bundesamt für Statistik: Wohnbaustatistik
Statistisches Amt des Kantons Zürich: Statistik Info 20/2004
Statistik Stadt Zürich: Sag mir wo du wohnst. 3/2009
Mark Roseland, Sean Connelly, 2005: Towards Sustainable Communities
Tages-Anzeiger vom 18.11.2009 und 11.10.2010
NZZ Sonderbeilage Immobilien vom 24.3.2010
NZZ, 1.4.2010







