**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 97 (2022)

**Heft:** 1: Finanzierung/Management

**Artikel:** Uns geht das Land aus

**Autor:** Wirz, Andreas

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-1037240

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 16.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**

# Uns geht das Land aus

Von Andreas Wirz

Wenn Wohnen in einer Genossenschaft nicht nur den wenigen Glücklichen vorbehalten sein soll, die bereits in einer Genossenschaft wohnen, dann müssen deutlich mehr Wohnungen erstellt werden. Dies kann auf neu erworbenem Land oder durch die Verdichtung von bestehenden Siedlungen mit Ersatzneubau erfolgen. Dabei muss die Ausnutzung deutlich erhöht, die Problematik der im Bestand enthaltenen grauen Energie berücksichtigt und für die betroffenen Mieterinnen und Mieter eine tragbare Ersatzlösung gefunden werden. Auch wenn der Ersatzneubau hilft, das Portfolio zu diversifizieren, ist er deshalb nicht immer die beste Wahl. Genossenschaften müssen immer auch wachsen, indem sie Land erwerben.

Es zeigt sich, dass es immer schwieriger wird, Grundstücke auf dem Markt zu kaufen. Einerseits hat die Verfügbarkeit an Wohnbauland im Kanton Zürich zwischen 2012 und 2018 um 50 Prozent abgenommen, andererseits sind dessen Preise im gleichen Zeitraum um 70 Prozent gestiegen; auch der Zukauf von bestehenden Mehrfamilienhäusern wird schwieriger, deren Preise haben sich gleichzeitig um 10 Prozent erhöht. Dies ist vor allem dem hohen Anlagedruck der Institutionellen geschuldet. Derzeit werden Preise geboten, bei denen Genossenschaften nicht mehr mithalten können. Gehörten im Jahr 2000 noch 57 Prozent aller Mietwohnungen Privaten, waren es 2017 nur noch 49 Prozent. Institutionelle Eigentümer hingegen besitzen mittlerweile etwa jede dritte Mietwohnung. Im Jahr 2000 war es noch nicht einmal jede vierte gewesen (23 Prozent).

Diese Veränderungen spürt auch der Regionalverband Zürich mit seinem Dienstleistungsangebot «Akquisition». Während er bis anhin jährlich rund 300 Wohnungen an seine Mitglieder vermitteln konnte, sind die Angebote rar geworden und bewegen sich meist ausserhalb des verkraftbaren Kostenrahmens.

Wohnen wird immer mehr zur frei handelbaren Ware. Damit verschärft sich die Mietzinssituation nicht nur für die untersten Einkommensklassen dramatisch. Während im bestehenden Mietverhältnis die Mietpreise durch das Mietrecht lediglich den Veränderungen des Referenzzinssatzes unterworfen sind, steigen diese bei Neuvermietungen jedes Jahr um etwa 1,5 Prozent, die Löhne jedoch lediglich um 1 Prozent. Diese nicht dem Bedarf entsprechende Wohnraumversorgung schwächt unser wirtschaftliches Fortkommen. Wer gut qualifizierte und bezahlbare Fachkräfte anziehen will, muss eine adäquate Wohnsituation anbieten. Bereits seit längerer Zeit versucht man, die strukturschwachen Regionen, wo zugleich ein tiefes Mietzinsniveau herrscht, zu fördern, damit auch in diesen Regionen Arbeitsplätze entstehen. Das ändert aber wenig daran, dass sich in der Schweiz 80 Prozent aller Arbeitsplätze in den dynamischen städtischen Regionen befinden.

Es braucht Vorschläge, wie das Wohnen in städtischen Regionen erschwinglicher wird. Mit den Wohnbaugenossenschaften verfügen wir über ein bewährtes Modell, dem aber zunehmend das Bauland fehlt. Im Kanton Zürich können Gemeinden dank einer vom Regionalverband mitinitiierten Volksinitiative bei Mehrausnutzung Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete verlangen. In der Stadt Zürich ist seit zehn Jahren in der Gemeindeordnung das «Drittelsziel» verankert – bis 2050 soll demnach ein Drittel der Wohnungen gemeinnützig sein. Zusätzlich wurde dem Zürcher Stadtrat 2021 eine Kompetenzerweiterung zum Grundstückserwerb erteilt. Geplant ist zudem, Fonds für gemeinnützige Bauträger zu schaffen, dank denen Abschreibungsbeiträge ausgeschüttet und damit höhere Preise bezahlt werden können.

*«Es werden Preise geboten, bei denen Genossenschaften nicht mithalten können.»*

Was derzeit noch fehlt, ist ein Instrument, das die Verfügbarkeit von Grundstücken erhöht. Angedacht ist darum eine Volksinitiative für ein Vorkaufsrecht: Dieses würde es Gemeinden ermöglichen, in bereits verhandelte und beim Grundbuch zur Eintragung angemeldete Grundstückserwerbe zu gleichen Konditionen einzutreten. Diese Idee wird im Regionalverband Zürich derzeit breit diskutiert, an der Generalversammlung im Mai entscheiden die Mitglieder darüber, ob sie mitlanciert wird. ■

Bild: Niklaus Spoerri

**Andreas Wirz** ist Architekt ETH und verantwortet im Vorstand von Wohnbaugenossenschaften Zürich die Immobilienentwicklung und Akquisition. Er führt die Firma Archipel, die Bauträgerschaften, Organisationen und Kommunen bei der Entwicklung von Bauprojekten begleitet. Ökologische und soziale Nachhaltigkeit, gemeinschaftliche Wohnformen und innovative Gewerbekonzepte sind sein Spezialgebiet. www.archipel.ch