

Von wegen teure Wohngenossenschaften

Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften hätten das billige Bauen verlernt, stand auf Tagesanzeiger.ch/Newsnet. Ein Fachmann widerspricht.



Der Flächenverbrauch liegt unter dem städtischen Durchschnitt: Genossenschaft Kalkbreite. Thomas Egli

Der Architekt und Städtebau-Professor Ernst Hubeli bringt [neuen Wind in die Diskussion um eine Stadt mit bezahlbarem Wohnraum](#). Dieser Dialog tut not.

In dem Essay finden sich aber auch falsche Aussagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau. So wollen die Gemeinnützigen nicht einfach ihre alten, inzwischen x-fach verteuerten Grundstücke ausreizen, geschweige denn auf der Abbruchwelle surfen. Denn erstens sind gerade diese Grundstücke wegen des Spekulationsentzugs nicht x-fach verteuert worden, sondern werden zum damaligen Kaufpreis in den Büchern eingesetzt (was mit der Kostenmiete zu den günstigen Mieten führt), und zweitens werden pro Jahr nur etwa 2 Prozent des alten Bestandes der Wohnbaugenossenschaften ersetzt. Die Genossenschaften wollen damit mehr guten und bezahlbaren Wohnraum für mehr Menschen schaffen. Und sie möchten insbesondere auch bereit sein für einen höheren Anteil älterer Menschen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind.

Die Behauptung, mit Ersatzbauten würden sich die Mietpreise verdoppeln oder verdreifachen, ist falsch. Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche steigen gegenüber minimal sanierten Wohnungen (sanieren müsste man ja trotzdem) meist um 20 bis 30 Prozent, wobei die Wohnungen um 20 bis 30 Prozent an Fläche grösser werden. Das führt zu höheren Nettomieten. Die meisten 4,5-Zimmer-Ersatzneubauwohnungen kosten jedoch unter 2000 Franken. Die 4-Zimmer-Altbauwohnungen würden nach einer einfachen Sanierung auch 1300 bis 1500 Franken kosten. Wenn man berücksichtigt, dass mit den Ersatzneubauten die Belegung dank grösserer Wohnungen mit mehr Zimmern steigt, wohnen dort trotz etwas gestiegenem Flächenverbrauch meist Familien und somit mehr Personen als vorher. Damit steigen die Wohnkosten pro Person nicht oder nur wenig an.

Peter Schmid 06:34

Stichworte

[Wohnen in Zürich](#)



Peter Schmid. Der selbstständige Berater für Non-Profit-Unternehmen ist bis 2017 Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich.

Artikel zum Thema

«Der Hype um Genossenschaften in Zürich ist trügerisch»



Peter Schmid, Präsident der grössten Baugenossenschaft von Zürich, tritt nach 27 Jahren zurück. Aber nicht ohne vorher noch eine Warnung abzugeben. [Mehr...](#)
Interview: Tina Fassbind 05.04.2016

Wer punktet, bekommt die Wohnung

Freiwillige Belegungsvorschriften

Zudem liegen die neuen Genossenschaftssiedlungen wie zum Beispiel «Mehr als wohnen» oder Kalkbreite mit einem Flächenverbrauch von unter 34 Quadratmetern pro Person deutlich tiefer als der städtische Durchschnitt von 44 Quadratmetern. Das hat in erster Linie mit den Belegungsvorschriften zu tun, die die meisten Wohnbaugenossenschaften freiwillig anwenden.

Die Aussage, dass die Genossenschaften mit ihren Erneuerungsbauten die sozial tieferen Schichten ausgrenzen, ist in dieser Form nicht haltbar. Auch wenn die Preise der Wohnungen steigen, sind sie immer noch deutlich unter den Marktmieten. Was stimmt: Die Zahl der wirklich billigen Wohnungen nimmt ab. Dieser Effekt wird jedoch besonders durch den privaten Wohnungsmarkt verschuldet. Denn mit jedem Mieterwechsel werden die Mieten erhöht, auch ohne aufwertende Massnahmen. Das ist der Hauptgrund, warum in der Stadt günstiger Wohnraum verschwindet – und nicht die 2 Prozent Ersatzneubauten der Genossenschaften, die nur 0,5 Prozent des Gesamtbestands der Wohnungen in Zürich pro Jahr ausmachen.

Wenn er dann noch behauptet, die Genossenschaften hätten es verlernt, einfach zu bauen, und dies nur noch mittelständisch, durchschnittlich teuer und ideenlos täten, verkennt Ernst Hubeli, dass die Genossenschaften die innovativsten Bauten zum Teil zu tiefsten Preisen erstellen – weil sie langfristig eine hohe Qualität fordern und anders denken als renditeorientierte Investoren. Das zeigt auch die internationale Reputation des Zürcher Genossenschaftsbaus.

Eine Tatsache hat Ernst Hubeli im Übrigen vergessen: Würden alle Menschen in der Stadt gleich viel Wohnfläche nutzen wie in den Genossenschaften, hätte Zürich auch ohne eine bauliche Verdichtung Platz für rund 50'000 Einwohner mehr. Auch darüber würde sich eine Diskussion lohnen. Und vielleicht auch darüber, wie die Genossenschaften zu einer lebenswerten Stadt für alle beitragen.

(Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

(Erstellt: 05.04.2016, 22:30 Uhr)

Eine Zürcher Genossenschaft beschreitet neue Wege, um Missbrauch bei der Wohnungsvergabe zu vermeiden: Eine Software erstellt eine Rangliste der Anwärter. [Mehr...](#)

Von Tina Fassbind 05.04.2016

Das Zürcher Wohnparadox

Essay Mieten wie in Zürich würden überall eine politische Krise auslösen, nur nicht in Zürich. Darum tut die Politik zu wenig. Dabei gäbe es eine Lösung. [Mehr...](#)

Ein Essay von Ernst Hubeli*. 30.03.2016

Dossiers

 [Wohnen in Zürich](#)

Das Ressort Zürich auf Twitter

Das Zürich-Team der Redaktion versorgt Sie hier mit Nachrichten aus Stadt und Kanton.

@tagi folgen
