



Geschlossene Gesellschaften

Die Zürcher Genossenschaften kämpfen mit immer mehr Anfragen zu freien Mietwohnungen. Fast alle haben mittlerweile ihre Wartelisten abgeschafft und schotten sich gegen aussen ab.



Glücklich, wer hier wohnen darf: Hunziker-Areal in Schwamendingen. Foto: Reto Oeschger

Farbige, fette Buchstaben prangen auf den Homepages vieler Zürcher **Genossenschaften**. Ihre Botschaft klingt, als ob sie Hausierer abwimmeln wollten:

«Bitte beachten Sie, dass ein Anmeldestopp besteht!»

«Zurzeit werden keine Bewerbungen angenommen. Auch am Telefon können wir Ihnen keinen besseren Bescheid geben.»

«Wir werden von Anrufen und E-Mails überschwemmt. Wir fordern alle dringend auf, sich nicht mehr bezüglich einer Wohnungsvermietung zu melden.»

Grund für die Aufforderungen zum Fernbleiben: Die Genossenschaften ächzen unter dem stetig steigenden Andrang. Mit diesem umzugehen, bringt sie an den Rand ihrer Kapazitäten. Um das Problem zu dämpfen, haben die meisten Genossenschaften ihre Wartelisten abgeschafft. Noch vor 15 Jahren führte fast jede Genossenschaft ein solches Register. Wer sich dort eintrug und zur Vermieterin passte, bekam irgendwann eine Wohnung.

Diese Zeiten sind vorbei. «Die Wartelisten wurden viel zu lang. Sie machten Menschen Hoffnungen, ohne dass man diese hätte erfüllen können», sagt Peter Schmid, Präsident des Verbandes der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Oft standen mehr Namen auf den Listen als eine Genossenschaft insgesamt Wohnungen anbot.

2000 Anmeldungen pro Jahr

Heute führen noch zehn der rund 60 Stadtzürcher Genossenschaften eine Warteliste.

Von Beat Metzler
Redaktor Hintergrund & Recherche
@tagesanzeiger 07.04.2015

Stichworte

[Genossenschaften](#)

[Raumplanung](#)

Genossenschaft

Neue Siedlung am Käferberg

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) plant in Zürich-Affoltern den Bau von 150 neuen Wohnungen und einen neuen Quartierplatz. Gemäss einer Medienmitteilung will die Stadt Zürich ihr hierzu eine gut 17 000 Quadratmeter grosse Brache im Baurecht abgeben. Der Zürcher Gemeinderat muss dies allerdings noch bewilligen.

Das Amt für Hochbauten stellte gestern den Sieger des Architekturwettbewerbs vor. Das Projekt «pranca» der Architekten Schneider Studer Primas aus Zürich und der Landschaftsarchitekten Atelier tp aus Rapperswil hat das Preisgericht durch die optimale Einbettung der Siedlung in den Hang und die Gestaltung des Aussenraums überzeugt. Die Überbauung schaffe zudem durch die Anordnung der Gebäudezeilen einen neuen Platz fürs Quartier, begründet die Jury den Entscheid.

Auf dem Areal zwischen der Wehntaler- und der Obsthaldenstrasse, das bereits seit längerer Zeit eingezont ist, befinden sich heute ein Kinderspielplatz, mehrere Einfamilienhäuser sowie ein Tankstellengebäude. Da auch der private Eigentümer der Tankstelle einen Ersatzneubau mit 30 Wohnungen plant, führte die SGE den Architekturwettbewerb gemeinsam mit ihm durch.

In der neuen Siedlung sollen dereinst nicht nur 150 gemeinnützige Wohnungen mit 1½ bis 5½ Zimmern entstehen – ein Drittel davon subventioniert. Auch Gewerberäume, Ateliers, ein Doppelkindergarten, eine Kindertagesstätte, ein Laden und ein Café sind geplant. Spätestens 2022 seien die Wohnungen bezugsbereit, so die Verantwortlichen. Die Kosten für den Neubau belaufen sich auf 90 Millionen Franken.

Das ergab eine Auswertung des TA. Für diese Listen gelten strenge Bedingungen: Die meisten Einträge haben ein kurzes Ablaufdatum. Spätestens nach einem Jahr müssen sich Interessenten wieder melden, sonst verfällt ihr Wunsch. Oft muss man persönlich zu bestimmten Terminen vorbeikommen, um sich einzuschreiben. Auch dieses Mittel verengt den Bewerberkreis.

Trotzdem bleibt der Andrang gross. Pro Jahr erhalten die angefragten Genossenschaften 500 bis 2000 Anmeldungen. Optimal findet das niemand. Aber eine Warteliste zu bewirtschaften, sei praktischer, als frei werdende Wohnungen auszuschreiben: «Dann würden wir jedes Mal von 200 Interessenten überrannt», heisst es bei der Baugenossenschaft Glattal Zürich. Die restlichen 50 Zürcher Genossenschaften ziehen ein solches Überranntwerden vor. Denn es kommt nur selten dazu. Am 31. März zum Beispiel waren in der ganzen Stadt fünf Genossenschaftswohnungen inseriert – bei einem Bestand von über 36'000.

Tatsächlich sind mehr Genossenschaftswohnungen frei. Doch häufig werden diese intern vergeben, weil sich die Bedürfnisse der bisherigen Mieter ändern. Sie lassen sich scheiden, bekommen Nachwuchs, die Kinder ziehen weg. Wegen der Neubauten, mit denen Genossenschaften derzeit ältere Häuser ersetzen, benötigen sie ausserdem viele Ausweichwohnungen.

Eine spezielle Software

Je grösser die Genossenschaften sind, desto schwerer fällt es ihnen, bei den Vergaben allen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Familienheim Genossenschaft Zürich versucht deshalb, das Verfahren zu vereinfachen und fairer zu gestalten. Dazu entwickelt sie derzeit eine spezielle Software.

Wenig Hoffnung für Wohnungssuchende bieten selbst die Neubauten, die einige Genossenschaften erstellen. Die Projekte sind meist restlos «überbucht», bevor sie überhaupt ausgeschrieben werden. Nachrichten von neuen, günstigen, zentral gelegenen Wohnungen verbreiten sich rasant in Zürich.

Sind Genossenschaften also geschlossene Gesellschaften? Bilden sie privilegierte Zonen des billigen Wohnens, in die man nur mit Glück oder Beziehungen hineingelangt?

«Die Genossenschaften leiden darunter, so viele Menschen abweisen zu müssen. Das wird intern immer wieder diskutiert», sagt Peter Schmid. Sie könnten das Problem aber kaum beeinflussen, solange der freie Wohnungsmarkt so viele Mieter zu ihnen treibe.

Die Nachbarn reden mit

In den letzten zehn Jahren haben sich die meisten Genossenschaftswohnungen wegen der tiefen Zinsen verbilligt. Währenddessen stiegen auf dem privaten Markt die Mieten teils um mehr als die Hälfte. «Der Graben vergrössert sich ständig», sagt Schmid. Wegen des Preisunterschieds melden sich heute auch wohlhabendere Familien bei Genossenschaften an, die das früher eher vermieden hätten. Und nur wenige können oder wollen es sich leisten, eine Genossenschaftswohnung wieder aufzugeben. Das heisst: Mehr Menschen wollen rein, weniger gehen raus. Das gibt Stau.

Bürgerliche Politiker haben eine andere Erklärung. Sie kritisieren die Belegung der Genossenschaftswohnungen. Dort wohne der Mittelstand, behaupten sie mit Verweis auf Studien. Arme, die günstigen Unterkünfte wirklich bräuchten, müssten aussen

Die Genossenschaft Eigengrund besitzt heute bereits 16 Siedlungen mit über 900 Wohnungen. Sie sei aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung im subventionierten Wohnungsbau aus neun Bewerbungen für die Bebauung des Areals ausgewählt worden, teilt die Stadt Zürich weiter mit. (tif)

Artikel zum Thema

Mehrheit ist gegen Zustupf für Genossenschaften



Der Zürcher Kantonsrat empfiehlt die Volksinitiative «Bezahlbar wohnen» zur Ablehnung. Nicht der Kanton solle Genossenschaften unter die Arme greifen, sondern allenfalls die Gemeinden. [Mehr...](#)
02.03.2015

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

vor bleiben.

Genossenschaften berufen sich auf andere Studien. Diese sollen nachweisen, dass die Mehrheit ihrer Mitglieder weniger verdient als der Bevölkerungsdurchschnitt. Viele Genossenschaften haben sich Belegungsregeln auferlegt. Diese bevorzugen Menschen, die weniger Geld haben und wenig Wohnraum beanspruchen. Seit kurzem macht auch die Stadt Zürich solche Vorschriften.

Darüber, wer die begehrten Genossenschaftswohnungen bekommt, entscheiden die Geschäftsstellen oder Vermietungskommissionen. Dass Wohnungen Bekannten zugeschanzt würden, käme selten vor, glaubt Peter Schmid. In Genossenschaften herrsche demokratische Kontrolle. Nachbarn würden sich beschweren, wenn sie eine Vermietung nicht nachvollziehen könnten. «Aber selbst mit den strengsten Regeln bleibt ein gewisser Ermessensspielraum.»

Belegungsfrage ist zweitrangig

Genossenschaften und die Linke halten die Belegungsfrage für zweitrangig. Das Hauptproblem liege darin, dass die Genossenschaften zu wenig bauen könnten. In der Stadt schaffen sie es derzeit knapp, ihren Anteil zu halten. Doch das reicht nicht. 2011 beschloss die Zürcher Stimmbevölkerung mit einer Dreiviertelmehrheit, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen von 26 Prozent auf ein Drittel anzuheben.

Im Kanton sinkt der Anteil seit den 70er-Jahren. Heute beträgt er 8 Prozent. Die Privaten bauen mehr und schneller. Der Grund: Sie können sich die hohen Bodenpreise leisten. Würden Genossenschaften jetzt Grundstücke kaufen, müssten sie unverhältnismässig hohe Mieten verlangen, um keine Verluste zu machen.

Die Genossenschaften fordern deshalb eine «echte Wohnbauförderung». Stadt und Kanton Zürich sollen Grundstücke «vom Markt kaufen», um diese an Genossenschaften weiterzugeben. Zudem müsse man private Investoren rasch dazu verpflichten, einen Teil ihrer neuen Wohnungen günstig zu vermieten. Eine solche Gesetzesänderung haben die kantonalen Stimmbürger letzten Herbst mit 58 Prozent beschlossen.

(Tages-Anzeiger)

(Erstellt: 07.04.2015, 23:15 Uhr)

MARKTPLATZ

SINCE 1889
KORDEUTER
Beds & Interiors

Kordeuter Inneneinrichtungen AG
www.kordeuter.ch

Spinnerei III
Lofts in Windisch

Einmalige Lofts
www.spinnerei-drei.ch