

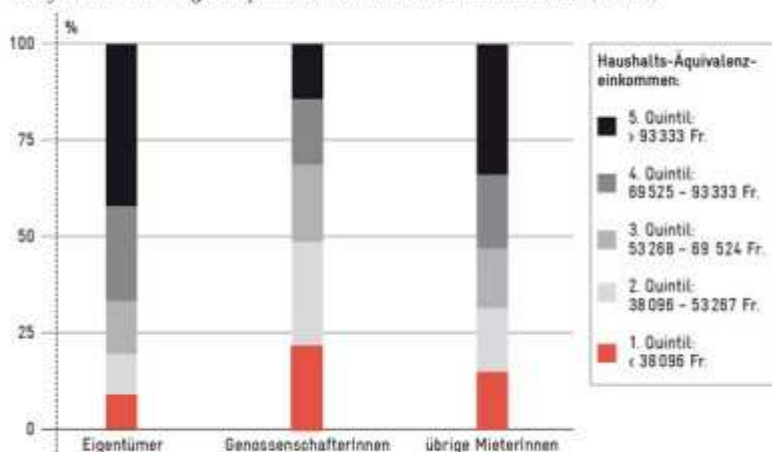
# Genossenschaftlicher Wohnbau bevorzugt Mittelstand

18. November 2014 | Pageviews: 709 | **Patrik Schellenbauer** | Veröffentlicht in : **Caritas Zürich**

*Die heutige Wohnungspolitik im Kanton Zürich basiert vor allem auf dem Prinzip der Objekthilfe durch die Förderung von Wohnbaugenossenschaften. Die dadurch entstehende Umverteilung verläuft jedoch nicht konsequent von oben nach unten, sondern verteilt innerhalb des Mittelstandes um (Teil 1 / 2).*

In den Genossenschaften wohnt der Mittelstand

Wohnform und Verteilung der Äquivalenzeinkommen in der Stadt Zürich 2012 (N=1800)



Quelle: Stadt Zürich (2014)

Grafik: Avenir Suisse

Gemäss der Haushaltsbudget-erhebung (HABE) der Jahre 2009 – 2011 gaben die 10% ärmsten Zürcher Haushalte im Durchschnitt 1'215 Franken pro Monat für Miete (und Energie) aus. Vor allem die Single-Haushalte gaben aufgrund ihres bescheidenen Einkommens von 3000 Franken viel fürs Wohnen aus – fast 38% ihres Budgets. Einkommensschwache Paare mit Kindern mussten hingegen nur gut einen Viertel ihrer Einkünfte für das Wohnen aufwenden – hier wirkt sich die Haushaltsgrösse positiv aus, denn eine doppelt so grosse Wohnung ist nicht zweimal so teuer (sondern nur rund 30 – 40%), während das Einkommen (6'240 Franken) mehr als doppelt so hoch liegt. Das Single-Dasein ist also ein Risikofaktor. In besonderem Mass davon betroffen sind Alleinerziehende. Immerhin blieb die Belastung der einkommensschwachen Haushalte in den letzten 10 Jahren in etwa konstant, weil die Einkommen mit den Mieten mithalten konnten.

## Breiter Konsens für Objekthilfe

Die heutige Wohnungspolitik im Kanton Zürich basiert vor allem auf dem Prinzip der *Objekthilfe*. Die Gemeinden (besonders die grossen Städte) fördern Wohnbaugenossenschaften als gemeinnützige Wohnbauträger. Die Stadt Zürich bietet viele Wohnungen aus dem Eigenbestand zu günstigen Konditionen an. Durch die strikte Anwendung der Kostenmiete können die Genossenschaften ihren Wohnraum rund 30% unter dem Preisniveau im privaten

Bestandmarkt anbieten. Die Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften geschieht primär indirekt über die bevorzugte Vergabe von Baurechten unter Marktkonditionen, über zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften. Gemäss Schätzungen profitiert heute ein Drittel der Genossenschaften in der Stadt Zürich von diesen Massnahmen. Ein kleiner Teil der Genossenschaftswohnungen wird zusätzlich mittels direkter öffentlicher Subventionen verbilligt.

## Gemeinnütziger Wohnbau verteilt innerhalb des Mittelstandes um

Ein Kernproblem der heute praktizierten Objektförderung besteht darin, dass die entstehende Umverteilung nicht konsequent von oben nach unten verläuft. Es ist zwar richtig, dass die tiefsten Einkommensklassen in stadtzürcher Genossenschaftswohnungen übervertreten sind. Dies zeigt eine neue Studie der Stadtentwicklung Zürich[1]. Tatsache ist gemäss dieser Quelle aber ebenso, dass der untere und mittlere Mittelstand im Vergleich zum privaten Mietmarkt deutlich übervertreten ist. Und schliesslich: über ein Drittel der Genossenschafter gehören zur Gruppe der 40% höchsten Einkommen. Ähnliches gilt für das Vermögen: Sehr Reiche findet man in Genossenschaftswohnungen zwar nicht, doch sind steuerbare Vermögen bis 200'000 Franken übervertreten[2]. Der gemeinnützige Wohnbau verteilt die Vorteile des günstigen Wohnens also eherdiffus und intransparent innerhalb des Mittelstandes, als zugunsten der Schwächsten. Nach den Debatten um Belegungsvorschriften und Einkommensgrenzen dürfte sich die Situation zwar etwas zum Besseren wenden. Gemäss eigenem Bekunden möchten sich Genossenschaften aber weiterhin dem Mittelstand öffnen. Einkommensschwache werden somit weiter mit dem Mittelstand um den billigen Wohnraum konkurrieren.

[1] *Stadtentwicklung Zürich: Mietzinse und Einkommen. Eine Auswertung der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung für die Stadt Zürich, August 2014*

[2] *Swiss Real Estate Institute: Private Hauseigentümer: Der schlafende Riese im Mietwohnungsbau, September 2013*

Der Beitrag erschien in der Publikation «**Bezahlbar wohnen - drei wohnpolitische Visionen**» von Caritas Zürich zum Armutsforum 2014.

- **Google+**
- **Facebook**
- **Twitter**
- **E-Mail**
- **Print**
- 

**Themenbereiche: Siedlungspolitik und Raumplanung**