

Neuer Bauboom bei Genossenschaften

Wer darf bei Genossenschaften wohnen?

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:47 Uhr

In mehreren Studien ist vor kurzem untersucht worden, wer eigentlich bei Genossenschaften wohnt. Die Ergebnisse ähneln sich, doch werden sie – je nach politischem Standort – sehr unterschiedlich interpretiert.

In Genossenschaftssiedlungen wohnen vor allem Arme, Ausländer und andere Leute, die auf eine billige Wohnung angewiesen sind. Sollte man meinen. In Wahrheit präsentiert sich das Bild doch sehr viel differenzierter, wie verschiedene Studien in den letzten Jahren gezeigt haben – vor allem eine, die 2011 vom Verband der Wohnbaugenossenschaften zusammen mit der städtischen Dienstabteilung für Stadtentwicklung publiziert worden ist.

Grundsätzlich zeigt die Untersuchung, dass die Mieten in Genossenschaften pro Monat im Schnitt um 500 Franken günstiger sind als auf dem freien Markt. Berechnet pro Zimmer, beträgt die Differenz noch immer 200 Franken. Dies hat vor allem damit zu tun, dass die Genossenschaften nicht gewinnorientiert sind und lediglich die Kostenmiete verrechnen (Kapitalkosten, Baurechtszins, Betriebskosten und Einlagen in Erneuerungsfonds, kombiniert in einer relativ komplizierten Formel).

Ausländeranteil geringer

Erstaunlicherweise zeigt dann die gleiche Studie, dass der Ausländeranteil in Genossenschaften mit 22,4 Prozent der Bewohnerschaft deutlich geringer ist als in den Wohnungen auf dem freien Markt (31,7 Prozent). Bei der Einkommensverteilung zeigt sich dann zunächst das erwartete Bild: Leute mit einem Einkommen von über 200 000 Franken sind bei Genossenschaften untervertreten – überraschenderweise allerdings auch jene ohne Vermögen. Bei Genossenschaften haben 32,8 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner kein Vermögen, ausserhalb 36,5 Prozent.

Eine Studie des Hauseigentümergebietes zeigte schliesslich noch auf, dass auch die privaten Hauseigentümer recht günstige Wohnungen im Angebot haben. 28 Prozent der 3,5-Zimmer-Wohnungen kosten demnach in Zürich weniger als 1500 Franken. Aus den Studien leiteten die Bürgerlichen ab, dass Genossenschaften, die von der Stadt unterstützt werden, noch sehr viel mehr darauf achten sollten, dass «die Richtigen» bei ihnen wohnen können, also jene Leute, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind.

Die meisten Genossenschaften kennen zwar Belegungsvorschriften, die wenigsten aber kontrollieren Einkommen und Vermögenszuwachs bei ihren Mitgliedern. Sie stellen sich auf den Standpunkt, dass sie schon genügend Leistungen für die Gesellschaft erbrächten und dank ihren günstigen Wohnungen der Stadt auch Sozialgelder in grossem Ausmass ersparten. Ganz anders sieht das natürlich bei den direkt

subventionierten Wohnungen bei Genossenschaften, Stiftungen und der Stadt aus. Bei diesen müssen die Mieter strikte Einkommensvorgaben einhalten und werden regelmässig überprüft.

Neue Regeln bei der Stadt

Auch bei städtischen Wohnungen kann man natürlich genauer hinschauen. Vor gut zwei Jahren gaben Schlagzeilen zu reden, wonach in städtischen Wohnungen über 130 Millionäre leben. Das zuständige Finanzdepartement reagierte und versprach, künftig besser zu kontrollieren. Regelmässige Kontrollen der finanziellen Verhältnisse lehnte es zwar ab, doch schlug es vor, mindestens bei der Belegung regelmässig nachzuschauen, ob auch genügend Personen in den Wohnungen lebten.

Seit über einem Jahr wird der Vorschlag des Stadtrats nun in der Gemeinderatskommission behandelt. Offenbar gibt es genügend Stoff für eingehende Debatten. Auf die Anträge ans Parlament darf man auf jeden Fall gespannt sein.

Bauboom bei Genossenschaften

In drei Artikeln erklärt NZZ-Redaktor Adi Kälin das gesteigerte Interesse der Stadt Zürich und vieler Baugenossenschaften, vermehrt Neubauten zu errichten. Mehr zur Geschichte der Genossenschaften, wo sie bauten und warum und auf welcher Rechtsgrundlage der Bauboom fusst, erfahren Sie in den untenstehenden Artikeln.



Neuer Bauboom bei Genossenschaften **Der dritte Frühling der Zürcher Baugenossenschaften**

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:46

Im letzten Jahr sind in der Stadt Zürich 1321 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen entstanden.



Neuer Bauboom bei Genossenschaften **Uralte Rechtsgrundlage für die Förderung des Wohnungsbaus**

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:48

Rechtlich ist die Abgabe von Bauland im Baurecht genügend abgestützt. Dies hat 2009 das Verwaltungsgericht entschieden.