

# Medienschau zur Medienkonferenz von WBG Zürich, 2014-08-28

Tele TOP REGIO Zürich 2014-08-28

<http://www.teletop.ch/programm/sendungen/top-news/detail/art/heute-auf-tele-top-001671183/>

Statements von Peter Schmid und Albert Leiser

Limmattaler 2014-08-29



Der neueste Genossenschaftsbau in der Stadt Zürich: Die Überbauung Kalkbreite, deren Innenhof als Quartiertreffpunkt öffentlich zugänglich ist. MTS

## «Es gibt keine falschen Mieter»

**Wohnungsnot** Sie erhielten Subventionen und würden zudem auch noch fast gratis zu Bauland kommen, heisst es oft. Doch das ist in der Regel falsch, sagen die Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Fünf Fragen und Antworten zu ihrer Tätigkeit.

VON OLIVER GRAF

### 1 Erhalten die Wohnbaugenossenschaften Subventionen von der öffentlichen Hand?

In der Regel erhalten sie keine direkte finanzielle Unterstützung: Beim Genossenschaftswesen handle es sich «nicht um eine staatsgesteuerte Subvention», sagt Peter Schmid, Präsident der Wohnbaugenossenschaften Zürich. «Es basiert auf einer privaten, freiwilligen Initiative.» Die Genossenschaften werden aber dennoch vielfältig gefördert. Etwa über den «Fonds de roulement» des Bundes, der günstige Restfinanzierungsdarlehen vergibt.

### 2 Gelangen Genossenschaften praktisch gratis zu Bauland?

Wohnbaugenossenschaften erhalten Areale auch im sogenannten Baurecht. Die Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau werden dabei in den entsprechenden Verträgen zu einem gegenüber dem Marktpreis reduzierten Landwert abgegeben. Das seien keine versteckten Subventionen, sagt Martin Wen-

ger, Co-Präsident der Bau- und Wohngenossenschaft «Kraftwerk!». «Die Genossenschaften gehen durch den Baurechtsvertrag gewisse Eigentumsbeschränkungen ein und erbringen gemeinnützige Leistungen, dadurch reduziert sich auch der Landwert.» Als typische Auflage, die die Stadt Zürich unter anderem macht, nennt Wenger den Umstand, dass die Genossenschaften ein Prozent ihrer erstellten Nutzfläche der Stadt unentgeltlich für die Quartiersversorgung zur Verfügung zu stellen haben. Laut Peter Schmid sind Baurechtsverträge aber eher die Ausnahme als die Regel: «In der Stadt Zürich stehen nur etwa 15 Prozent der Genossenschaftswohnungen auf Baurechtsland der Stadt Zürich.»

### 3 Lebt nur die ärmste Schicht in Genossenschaftsbauten?

Unter anderem der Hauseigentümerverband hatte kürzlich die Genossenschaften kritisiert, da diese ihre günstigen Wohnungen nicht an die Ärmsten vermieten würden. Die Wohnbaugenossenschaften seien private Eigentümer, hält dem Peter Schmid entgegen.

«Sie entscheiden frei, wer in ihren Wohnungen wohnt.» Es gebe keine «falschen» Mieter. Mark Jäggi, Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, weist darauf hin, dass «Genossenschaften nicht explizit Sozialwohnungen fördern, sondern für eine gute Durchmischung der Bevölkerung sorgen». Dazu gehöre auch der Mittelstand. «Ein guter Mix führt zu einem gesunden sozialen Klima in unseren Quartieren.»

### 4 Wer lebt in einer Genossenschaftswohnung?

Genosschafter verfügen über ein Einkommen, das im Vergleich zum Durchschnitt (erwartungsgemäss) tiefer liegt. In der Stadt Winterthur weist eine Person, die in einer Genossenschaftswohnung lebt, beispielsweise ein steuerbares Einkommen von 32 000 Franken aus. Der «normale» Mieter kommt auf 40 000 Franken. «Genossenschaften vergeben ihre Wohnungen bevorzugt an Personen und Familien, die tiefere Einkommen haben», sagt Doris Sutter von der Gemeinnützigen Wohn-

baugenossenschaft Winterthur. «Damit nehmen sie ihre soziale Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt aus freiwilligen Stücken wahr.»

### 5 Was ist der Unterschied von gemeinnützigem und sozialem Wohnungsbau?

Nur wenn Wohnungen subventioniert werden, spricht man vom «sozialen Wohnungsbau». Für die Vermietung dieses durch die öffentliche Hand vergünstigten Wohnraums gelten strenge Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften (etwa ein Prozent aller Mietwohnungen im Kanton). Beim gemeinnützigen Wohnungsbau legen die Genossenschaften fest, welche Ziele sie erreichen wollen (14 Prozent aller Mietwohnungen). Die Ziele sind unterschiedlich. Gemein ist ihnen, dass genossenschaftliches Wohnen «mehr als das Bauen und Verwalten von Immobilien» umfasst, sagt Daniel Märki, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaften Zürich. «Es ist das Ergebnis des Zusammenwirkens von Mitbestimmung, Partizipation und Mitgestaltung.»

# Mehr als preisgünstiges Wohnen

*Die Genossenschaften reagieren auf die Kritik der Immobilienwirtschaft*

**André Müller** - Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften haben an einer Medienkonferenz in der neuen Wohnsiedlung Kalkbreite auf die jüngste Kritik seitens der Immobilienverbände reagiert. Nebenbei wurde hier natürlich auch für die Zonen für preisgünstigen

## ZONEN FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM

Kantonale Volksabstimmung  
vom 28. September

Wohnraum erworben, welche im Kanton Zürich Ende September zur Abstimmung gelangen.

Man sei in den letzten Wochen «groben Anwürfen und Unterstellungen ausgesetzt gewesen», sagte Peter Schmid, der Präsident der Wohnbaugenossenschaften Zürich. Gemeint waren vor allem die zwei Studien, welche Immobilienverbände vor Monatsfrist präsentiert hatten (NZZ 26. 7. 14). Die-

se werfen den Genossenschaften vor, von indirekten Subventionen zu profitieren, aber gleichzeitig viele Bewohner aus dem Mittelstand anzulocken. Mit viel Zahlenmaterial versuchten die Referenten, diese Kritik zu kontern und die Vorteile der genossenschaftlichen Wohnform ins Licht zu rücken.

In erster Linie wandten sich die Redner gegen den Vorwurf, dass sie von der öffentlichen Hand subventioniert würden. Der vergünstigte Baurechtszins – Pièce de Résistance der Kritiker aus Immobilienwirtschaft und Hauseigentümerversband – entgelte Mehrkosten und Mindereinnahmen, welche durch die Baurechtsverträge mit der öffentlichen Hand entstünden, argumentierte Martin Wenger, Co-Präsident der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1. Als Beispiel nannte er die Verpflichtung auf hohe Energiestandards und Beiträge an die Infrastruktur des Quartiers. Von Subventionen könne also nicht die Rede sein, sagte Wenger.

Dem zweiten Vorwurf der Gegner, man lasse Gutverdienende und Vermögende in ihren günstigen Wohnungen leben, während die Ärmsten zu kurz kämen, traten die Genossenschaftler mit üppigem Zahlenmaterial entgegen. Doris Sutter Gresia von der Winterthurer GWG verwies auf Statistiken der Stadt Winterthur: Bewohner von Genossenschaftswohnungen verdienen hier im Durchschnitt deutlich weniger als Mieter, Stockwerkeigentümer und Hausbesitzer. Das schliesst allerdings nicht aus, dass auch einkommensstarke Leute in Genossenschaftswohnungen leben, zur Streuung der Einkommen machten die Referenten keine Angaben.

### Frei in der Vergabe

Allerdings weisen sie in ihrer Dokumentation darauf hin, dass die Genossenschaften auch gar nicht das Ziel haben, nur an Bedürftige zu vermieten: Sie seien «als private Eigentümer-

gemeinschaften gemäss der schweizerischen liberalen Praxis frei zu entscheiden, wer in ihren Wohnungen wohnt» – Ausnahme seien von der öffentlichen Hand subventionierte Wohnungen, wo Einkommenslimiten und zwingende Belegungsvorschriften gälten. Diese machen aber einen kleinen Teil des Portefeuilles der Genossenschaften aus.

Dass einige Bewohner hohe Vermögen aufweisen, erklärte Peter Schmid, der Präsident der Wohnbaugenossenschaften Zürich, mit deren Altersstruktur: Alte Menschen seien unter ihren Mietern überproportional vertreten. Sie seien – mangels Einkommen und ausreichender BVG-Rente – auf ihre privaten Ersparnisse angewiesen.

Auf die laute Verteidigung folgte eine etwas leisere Offensive für das gemeinnützige Wohnmodell: Genossenschaften leisteten einen wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung, sagten gleich mehrere Referenten. Pro Kopf brauchten ihre Bewohner viel weniger

Wohnfläche als andere Mieter, Stockwerk- oder Hauseigentümer. Dass dieser Umstand auch mit ihrer Altersstruktur zusammenhängt, erwähnten sie hingegen nicht: Der niedrigere Flächenbedarf erklärt sich auch dadurch, dass Familien mit Kindern überdurchschnittlich oft in Genossenschaftswohnungen leben. Sie verbrauchen pro Kopf weniger Fläche als Alleinstehende und drücken dadurch den Schnitt nach unten.

### Dichte Belegung soll es richten

Abschliessend kam Schmid noch einmal auf die Abstimmung vom 28. September zu sprechen: Die Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes führe weder zur Verknappung noch zur Verteuerung des Wohnraums. Die dichte Belegung in den Zonen für preisgünstiges Wohnen soll dafür sorgen, dass in diesen Gebieten viel Wohnraum entsteht. Die Wohnungsnot soll somit übers Ganze gesehen gelindert werden.