

Genossenschaften sind dünn gesät

Wohnungsbau Eine Volksinitiative will den Bau von gemeinnützigen Wohnungen staatlich fördern. Im Unterland gibt es vor allem in Stadtnähe einige Wohnbaugenossenschaften.

Fabian Boller

Bachenbülach ist die Hochburg der Wohnbaugenossenschaften im Unterland. 334 gemeinnützige Wohnungen wurden bei einer Erhebung in der Gemeinde gezählt. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Bachenbülach sind das stolze 17,9 Prozent.

Gemeindepräsident Michael Biber überrascht das gar nicht. «Mir war bewusst, dass wir zwei grosse Genossenschaftsüberbauungen im Dorf haben», sagt er. «Das wir damit aber Spitzenreiter im Unterland sind, wusste ich nicht.»

Gemäss Biber ist es im Dorf nicht negativ spürbar, dass viel günstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Im Gegenteil: «Wir haben eine gute Zusammenarbeit mit den Genossenschaften», sagt Biber. So seien diese stark am Werterhalt ihrer Liegenschaften interessiert, was auch im Interesse der Gemeinde liege.

Den genossenschaftlichen Wohnbau staatlich fördern, so wie es die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» fordert, will Biber indes nicht. «Das Beispiel Bachenbülach zeigt ja gerade, dass es auch ohne neue Gesetze geht», sagt der Gemeindepräsident, der auch für die FDP im Kantonsrat sitzt.

Der hohe Anteil an Genossenschaftswohnungen in Bachenbülach ist laut Biber auf den Flughafen zurückzuführen. So seien die Siedlungen im Bächliwis aus der Swissair heraus entstanden.

Dänikon an der Spitze

Im Bezirk Dielsdorf wurde in Dänikon der höchste Anteil an gemeinnützigen Wohnungen gezählt. 13,1 Prozent aller Wohnungen sind in der Furtaller Gemeinde in genossenschaftlichem Besitz. Verantwortlich dafür sind zwei grosse Überbauungen an der Alten Landstrasse.

Gemeindepräsident José Torche sagt, auch in seiner Gemeinde würden die Wohnbaugenossenschaften positiv wahrgenommen. Bei der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung wolle er darauf achten,

den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu erleichtern. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will er dennoch nicht befürworten. Er bevorzugt einen anderen Ansatz. «Statt des Wohnungsbaus fände ich es sinnvoller, die Mieter direkt finanziell zu unterstützen.»

Verdichten statt wachsen

Die grösste Wohnbaugenossenschaft der Region ist die Silu mit Sitz in Kloten. Sie besitzt Siedlungen in Embrach, Bachenbülach, Niederhasli, Bassersdorf, Kloten, Oberglatt und Rafz. Geschäftsführer Urs Schnyder möchte sich zur Volksinitiative nicht äussern, da sich seine Genossenschaft in den Statuten der

«Die Initiative löst in Genossenschaftskreisen nicht restlos Begeisterung aus.»

Urs Schnyder
Geschäftsführer
Baugenossenschaft Silu

politischen Unabhängigkeit verpflichtet. Ein Statement lässt er sich dennoch entlocken. «Die Initiative löst in Genossenschaftskreisen nicht restlos Begeisterung aus». Das primäre Ziel der Silu sei es nicht, weiter zu wachsen, sondern zu sanieren und zu verdichten. Natürlich seien Genossenschaften auf bezahlbare Bodenpreise angewiesen. Die Initiative ziele zumindest in eine gute Richtung.

Nichts für gut Verdienende

Gegner der Initiative kritisieren, dass nur ein kleiner auserwählter Kreis von den günstigen Genossenschaftswohnungen profitieren könne. Schnyder betont, dass es bei der Wohnungsvergabe durch die Silu keinerlei Bevorzugung irgendwelcher Klientel gebe. «Die Vergabe läuft bei uns ähnlich ab wie bei jeder grossen Hausverwaltung»,

erklärt er. Richtig sei aber, dass Mieter mit niedrigem oder mittlerem Einkommen bevorzugt würden. Bewerber für eine Wohnung müssen deshalb ihre Steuerdaten offenlegen. «In unseren Wohnungen leben sicher keine gut betuchten Leute, sondern mehrheitlich Familien vom Mittelstand an abwärts.» Auch betreffend Personenzahl gibt es bei der Silu Vorschriften. «Eine Einzelperson bekommt bei uns keine Dreieinhalbzimmernwohnung», beteuert Schnyder.

Horrende Immobilienpreise

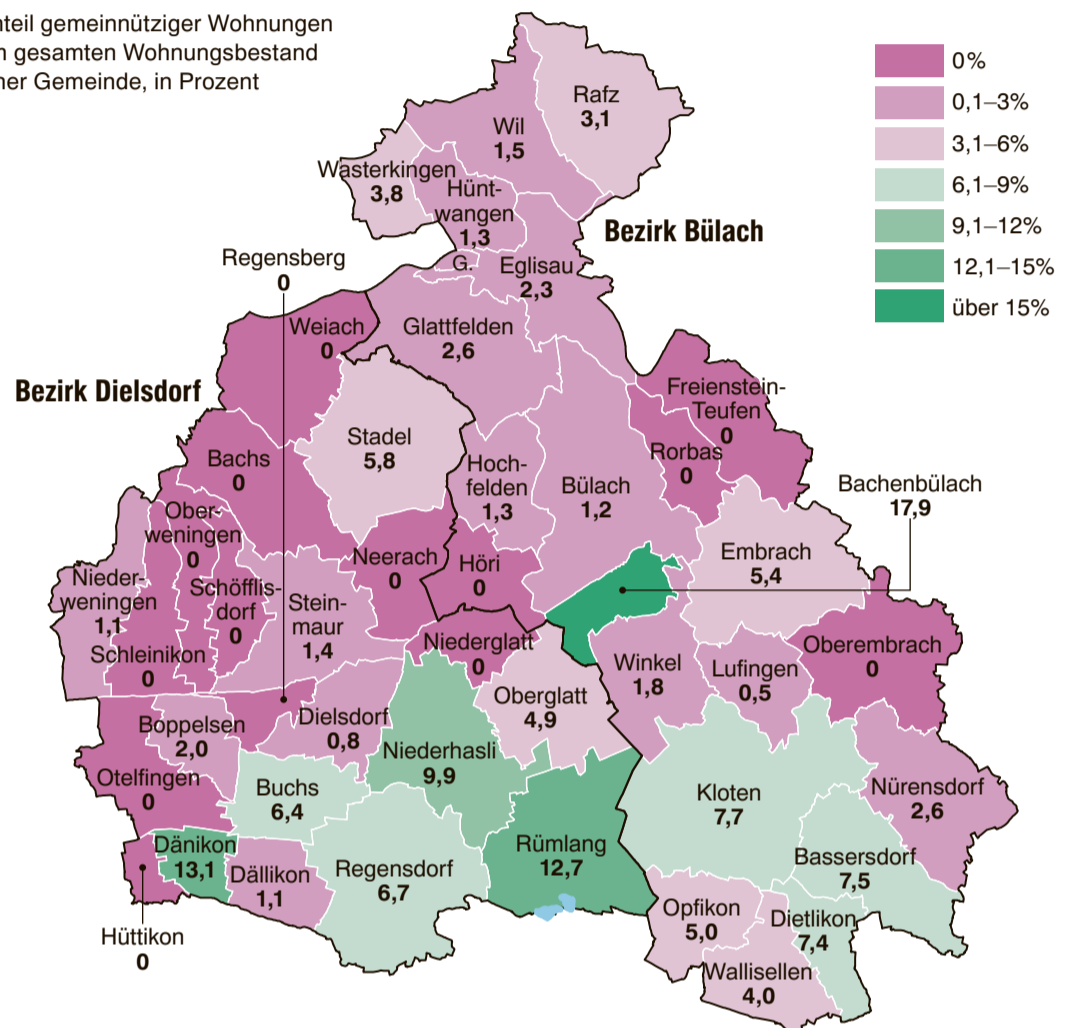
Bei der Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttsellen ist man bezüglich Wohnungsvergabe nicht ganz so strikt. «Es wird auf das Einkommen geachtet, aber nicht übermässig», erklärt Präsident Ueli Graf. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» löst bei ihm ebenfalls keine Jubelschreie aus, sie würde den Genossenschaften aber durchaus etwas bringen, sagt er. In der Region Dietlikon und Wangen-Brüttsellen gebe es kaum mehr Bauland, und die Preise dafür seien horrend. So sei in Dietlikon vor kurzem ein Einfamilienhaus für über drei Millionen Franken gehandelt worden.

Der Blick auf die Landkarte zeigt, dass gemeinnützige Wohnungen im Unterland dünn gesät sind. Je näher man an die Stadt heranrückt, desto höher wird die Dichte an Genossenschaftswohnungen. Bülach hat als Stadt mit immerhin fast 10 000 Wohnungen nur etwas mehr als 100 gemeinnützige Wohneinheiten. Opfikon, Regensdorf und Kloten erreichen überdurchschnittliche Werte zwischen 5 und 8 Prozent.

Die Daten zu den gemeinnützigen Wohnungen stammen aus einer Erhebung der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung und Wohnbaugenossenschaften Zürich. Es wurden zwei Erhebungen durchgeführt: 2012 und 2013 sowie 2016 bis 2019. Die verwendeten Daten zum Gesamtwohnungsbestand in den Gemeinden sind vom Statistischen Amt des Kantons Zürich und stammen aus dem Jahr 2018.

Gemeinnützige Wohnungen in den Bezirken Bülach und Dielsdorf

Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand einer Gemeinde, in Prozent



Wohnungen nach Eigentübertypen

	Total Wohnungen	Genossenschaften	Öffentlichrechtliche Gemeinden	Private Stiftungen, Vereine usw.
Bezirk Bülach	3245	3003	110	73
Bachenbülach	334	334	0	0
Bassersdorf	395	367	28	0
Bülach	112	65	16	31
Dietlikon	269	248	0	21
Eglisau	52	45	0	7
Embrach	230	184	11	0
Freienstein-Teufen	0	0	0	0
Glattfelden	61	49	12	0
Hochfelden	11	0	11	0
Höri	0	0	0	0
Hüntwangen	6	6	0	0
Kloten	765	765	0	0
Lufingen	5	5	0	0
Nürensdorf	68	68	0	0
Oberembrach	0	0	0	0
Opfikon	499	499	0	0
Rafz	65	65	0	0
Rorbach	0	0	0	0
Wallisellen	315	293	22	0
Wasterkingen	10	10	0	0
Wil	10	0	10	0
Winkel	38	0	0	38
Bezirk Dielsdorf	2040	1944	74	22
Bachs	0	0	0	0
Boppelsen	12	12	0	0
Buchs	187	140	47	0
Dällikon	21	21	0	0
Dänikon	106	106	0	0
Dielsdorf	24	24	0	0
Hüttikon	0	0	0	0
Neerach	0	0	0	0
Niederglatt	0	0	0	0
Niederhasli	399	399	0	0
Niederweningen	14	14	0	0
Oberglatt	156	156	0	0
Oberweningen	0	0	0	0
Otelfingen	0	0	0	0
Regensberg	0	0	0	0
Regensdorf	565	548	17	0
Rümlang	471	439	10	22
Schleinikon	0	0	0	0
Schöfflisdorf	0	0	0	0
Stadel	63	63	0	0
Steinmaur	22	22	0	0
Weiach	0	0	0	0



Die Überbauung Bächliwis in Bachenbülach ist als Genossenschaft organisiert. Foto: Heinz Diener

Grafik: ake / Quelle: Amt für Wirtschaft und Arbeit