

Zürich

Frontalangriff auf Genossenschaften

Die Wirtschaftsverbände halten die öffentliche Unterstützung beim gemeinnützigen Wohnungsbau für verfehlt. Gemäss einer Studie vermieten diese lieber an die Mittelschicht als an die Ärmsten.

Anita Merkt

Zürich - Die Wirtschaftsverbände und der Hauseigentümergebieterverband haben den Abstimmungskampf für die kantonale Baurechtsabstimmung vom 28. September eröffnet. Genossenschaften würden ihrem Auftrag, Wohnraum für ärmere Bevölkerungsschichten zu schaffen, nicht gerecht, erklärten gestern die Vertreter ihrer Plattform Forum Zürich. Um ihre Sichtweise des Wohnungsmarkts zu stützen, legten sie zwei Studien vor. Damit wollten sie zeigen, dass private Vermieter gleich viel günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen wie die Genossenschaften. Entweder müssten diese ihre Vermietungspraxis ändern oder sie dürften nicht weiter mit öffentlichen Geldern unterstützt werden, fordern die Verbände. Sie lehnen es ab, dass im Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit geschaffen wird, eine bestimmte Anzahl preisgünstiger Wohnungen vorzuschreiben.

Es gibt günstige Wohnungen

Am Beispiel der Stadt Zürich legte Felix Thurnheer von der Immocompass AG dar, dass die ärmsten 20 Prozent der Bevölkerung bei privaten Vermietern genauso gute Chancen hätten, eine Wohnung zu erhalten, wie bei den Genossenschaften. 13 Prozent der privat vermieteten Wohnungen seien in der Stadt für weniger als 1230 Franken Bruttomiete zu haben. Private Immobilienbesitzer stellten in diesem Segment fast genauso viele Wohnungen zur Verfügung wie die Genossenschaften. Während sie 20 000 Wohnungen unter 1230 Franken anbieten, seien es bei den Genossenschaften auch nicht mehr als 24 500. Dass Private einzig überrepräsentiert Wohnungen im Hochpreissegment anbieten, sei ein ungerechtfertigtes Klischee.

Die Studie von Immocompass zeigt allerdings auch, dass die privaten Anbieter nur deswegen auf eine ähnliche Zahl günstiger Wohnungen kommen, weil sie insgesamt viel mehr Wohnungen besitzen als die Genossenschaften: Drei Viertel aller Wohnungen in der Stadt gehören Privaten. Während der Anteil der Wohnungen unter 1230 Franken Bruttomiete bei den Genossenschaften 45 Prozent beträgt, liegt er bei den Privaten bei 13 Prozent. Laut Thurnheer gibt es in Zürich genug billige Wohnungen, allerdings würden diese von Leuten belegt, die sich auch eine teurere Wohnung leisten könnten.

Vermögende Genossenschafter

Den Vorwurf, günstige Wohnungen an Leute zu vermieten, die auf diese gar nicht angewiesen seien, erheben HEV und Forum Zürich vor allem in Richtung der Genossenschaften. Obwohl sie mit öffentlichen Geldern subventioniert würden, sei die Zusammensetzung ihrer Mieterschaft nicht wesentlich anders als bei den Privaten. Basierend auf einer Studie von Stadtentwicklung Zürich, zeigte Peter Ilg vom Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft auf, dass in privat vermieteten Wohnungen ein höherer Anteil von Menschen ohne Vermö-



Viele Genossenschafter könnten sich auch teurere Wohnungen leisten, sagen die Hauseigentümer. Foto: Gaëtan Bally (Keystone)

gen wohnt als in Genossenschaftswohnungen. Während es bei den Privaten 36,5 Prozent seien, kämen die Genossenschaften auf einen Mieteranteil ohne Vermögen von lediglich 32,8 Prozent. Besonders erstaunt habe ihn, dass bei den Genossenschaften Mieter mit einem Vermögen zwischen 50 000 und 200 000 Franken stärker vertreten seien als bei den Privaten. Für das Forum Zürich und den HEV folgt daraus, dass die Unterstützung der Genossenschaften mit Steuergeldern ihren Zweck verfehlt.

Mieterverband widerspricht

Wie viele Genossenschaftswohnungen tatsächlich mit Steuergeldern finanziert werden, ist allerdings umstritten. Während Ilg für die Stadt Zürich von einem Drittel ausgeht, ist diese Zahl für Walter Angst vom Mieterverband Zürich weit übertrieben. Selbst wenn man die Ge-

währung von Baurechtsland durch die Stadt als Subvention ansehe, komme man maximal auf 6500 von 36 000 Genossenschaftswohnungen, die gefördert wurden. Ansonsten operierten die Genossenschaften völlig selbsttragend. Zudem seien die Auflagen bei der Baurechtsvergabe so, dass man nicht von verbilligtem Land reden könne. «Wenn man immer davon ausgeht, dass man das städtische Land an den Meistbietenden zu verkaufen hat, müsste man auch den Betrieb des Sechseläutenplatzes an einen privaten Investor verhökern», sagt Angst.

Dass die Genossenschaften «einen Beitrag dazu leisten, dass auch der Mittelstand Zugang zu tragbaren Wohnungen hat», findet Angst nicht verwerflich. Schliesslich handle es sich um Selbsthilfeorganisationen. Angst räumt ein, dass es bei der Vermietung Optimierungspotenzial gebe, wobei aber bei 80 Prozent

der nicht geförderten Wohnungen die Genossenschafter völlig frei entscheiden könnten.

Alleinstehende in Not

Das Forum Zürich fordert weiter, dass Mieter mit einem zu hohen Einkommen ihre günstige Genossenschaftswohnung verlassen oder aber eine höhere Miete zahlen müssen. Sonst sei eine öffentliche Förderung nicht gerechtfertigt.

Dass es auf dem Zürcher Wohnungsmarkt vor allem für Alleinstehende mit niedrigem Einkommen extrem schwierig ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden, räumen auch die privaten Vermieter ein. Gemäss der Immocompass-Studie können sich solche Mieter in allen Stadtkreisen allenfalls eine 30-Quadratmeter-Wohnung leisten und müssen dafür mindestens ein Drittel ihres Einkommens aufwenden.

Abstimmung Gegenvorschlag zur SP-Initiative für günstigen Wohnraum

Am 28. September hat das Zürcher Stimmvolk neben zwei eidgenössischen Vorlagen über eine kantonale zu befinden: Den Gegenvorschlag zur SP-Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum». Er fand im Oktober 2013 im Kantonsrat eine knappe Mehrheit (88:84 Stimmen), worauf die SP ihre Initiative zurückzog. SVP und FDP haben jedoch im Rat das Referendum ergriffen, weshalb darüber abgestimmt wird.

Es geht um die Frage, ob Gemeinden in gewissen Gebieten künftig eine bestimmte Anzahl günstiger Wohnungen vorschreiben können. Der Gegenvorschlag geht etwas

weniger weit als die SP-Initiative: Nur wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne dazu führen, dass Eigentümer ihr Grundstück besser ausnützen können und dadurch der Wert des Bodens steigt, darf ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Bestimmungen zur angemessenen Belegung sind Pflicht, damit der preisgünstige Wohnraum auch der vorgesehenen Zielgruppe zur Verfügung steht. Die bürgerlichen Gegner glauben nicht an eine gerechte Lösung, sie fürchten Bürokratie und bemängeln die Verletzung der Eigentumsgarantie. (lop)

Genossenschaften und Stadt gehören 25% der Wohnungen

