Abo Interaktive Karte

Reizthema Genossenschaften – hier wohnt die Schweiz besonders günstig

Gemeinnütziger Wohnraum ist in der Wohnungsnot gefragt. Aber profitieren die Richtigen ? Oder ist das eine Neiddebatte? 7 heisse Punkte und eine nützliche Karte.

Jacqueline Büchi, **Sebastian Broschinski**
Publiziert heute um 05:33 Uhr

117

Genossenschaft oder nicht? Im Portemonnaie macht das einen Unterschied.
Illustration: Sebastian Broschinski

Hören Sie diesen Artikel:
00:00 / 16:23 1X
BotTalk

Es war eine Detektivarbeit der besonderen Art: In der Stadt Zürich trugen die Jungfreisinnigen vergangenes Jahr über Monate hinweg «in detaillierter Arbeit» die Wohnformen der Gemeinderatsmitglieder zusammen und übergaben die Tabelle der «NZZ am Sonntag». ↗ Der Artikel, der daraus resultierte, trug den Titel: «Wer schafft’s in die Genossenschaft?»

Für dein monatliches Sackgeld:

Es ist der vorläufige Höhepunkt einer Entwicklung, die sich schon länger abzeichnet. Je erbitterter der Kampf um bezahlbaren Wohnraum, desto stärker rückt der gemeinnützige Wohnungsbau in den Fokus. Kritiker finden, dass die Falschen davon profitieren. Von einer «Neid-Debatte» sprechen jene, die davon betroffen sind.

Was passiert da? Eine Spurensuche in sieben Kapiteln.

1

Verzweifelte Wohnungssuche

Was eine Genossenschaftswohnung heute wert ist, spürt Philippe Brender jeden Tag. Der Zürcher war vor sieben Jahren mit seiner Familie auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung, als er auf die Idee kam, ein Programm zu entwickeln, das die Websites von Genossenschaften automatisch nach Wohnungsinseraten absucht. «Aus Spass» stellte er die Treffer auch auf eine Website.

Inzwischen ist daraus ein Nebenbusiness geworden: Für 4.50 Franken im Monat können Wohnungssuchende in der Region Zürich den Newsletter

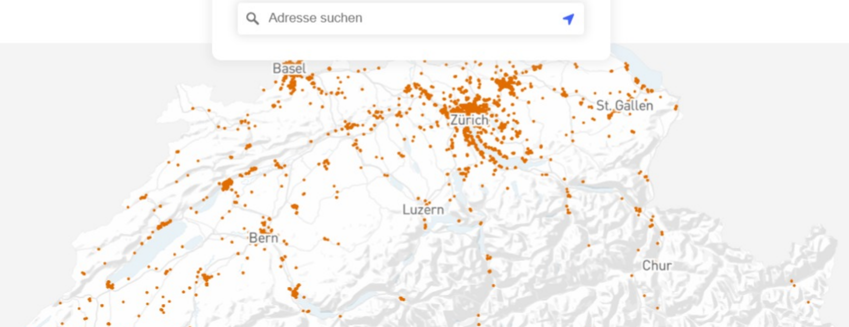
«GnossiZH» abonnieren. Sie werden benachrichtigt, wenn irgendwo eine gemeinnützige Wohnung ausgeschrieben wird. Der Abopreis entspreche einer Tasse Kaffee in Zürich, schreibt Brender auf seiner Website. ↗ Und rechnet vor: Wer mit etwas Glück fündig werde, spare fortan bei der Miete «mehrere Hundert Franken pro Monat».

Brender ist beruflich im Marketing tätig. Er betont, dass es ihm nicht darum gehe, aus der Wohnungskrise Profit zu schlagen. Er mache kaum Werbung. Doch das Interesse sei hoch, das schon. Genaue Zahlen will der Newsletter-Macher nicht nennen. Nur so viel: In den letzten zwei Jahren hätten sich die Anmeldungen verdoppelt.

Obwohl er selbst keine Wohnungen zu vergeben hat, erreichen ihn immer wieder Mails von Menschen, die verzweifelt eine neue Bleibe suchen. Brender sagt: «Es ist hart, oft stehen hinter den Nachrichten persönliche Schicksale – etwa von Menschen, die wegen einer Trennung kurzfristig eine bezahlbare Wohnung brauchen. Doch das Angebot reicht einfach niemals für alle.»

Was geschieht, wenn eine grössere Zahl von Genossenschaftswohnungen auf einmal inseriert wird, zeigte sich im vergangenen Sommer im Zürcher Quartier Albisrieden. 123 Wohnungen waren ausgeschrieben, innert Stunden gingen 6500 Bewerbungen ein. Leider gebe es «am Schluss immer mehr Enttäuschte als Glückliche», bilanzierte der Präsident der Genossenschaft.

Wo ist die nächste Genossenschaft in Ihrer Umgebung?



Lausanne
Genf
Sion
AKTIVIEREN
Lugano
© Mapbox © OpenStreetMap Improve thi

Quelle: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Die Daten basieren auf einer Befragung von Mitgliedern der Organisationen der Wohnbaugenossenschaften. Aus diesem Grund sind nur etwa 90 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen in der Karte dargestellt.

2

Grosse Preisunterschiede

Was Brender sagt, stimmt: Mit einer Genossenschaftswohnung kann man Geld sparen. Sie ist im Schnitt deutlich günstiger als eine andere Mietwohnung. Im nationalen Schnitt beträgt die Differenz 8 bis 20 Prozent, wie aktuelle Zahlen des Bundes zeigen. In Städten ist der Unterschied häufig noch markanter.

Erkältet
und Schnupfen?

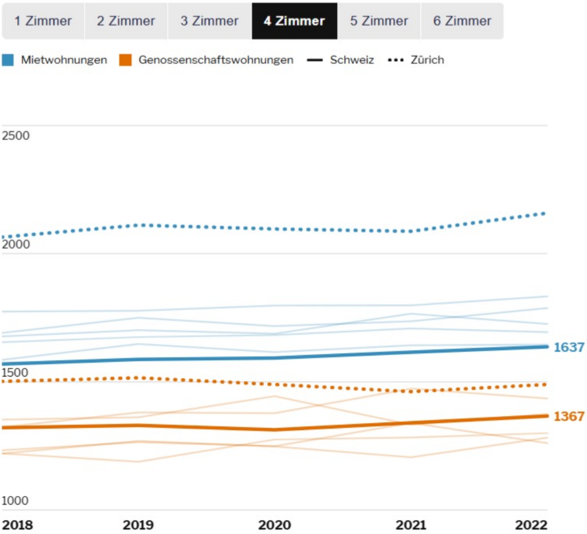
Dies ist ein zugelassenes Arzneimittel. Lassen Sie sich von einer Fachperson beraten und lesen Sie die Packungsbeilage.

spirig HealthCare

In Zürich kostet eine 4-Zimmer-Wohnung gemäss den Daten des Bundes im Schnitt rund 2158 Franken, bei einer Genossenschaft nur 1490. Das macht eine Differenz von 668 Franken. In Basel sind es rund 534 Franken, in Bern 465.

Wohnungspreise in der Schweiz

Bestandsmieten, in Fr.



Quelle: Bundesamt für Statistik,

Die Zahlen beziehen sich auf Bestandsmieten, also auf Wohnungen, die teilweise schon lange vermietet sind. Die Angebotsmieten, die Preise für neu ausgeschriebene Wohnungen, liegen meist deutlich darüber.

Genossenschaftswohnungen sind primär deshalb günstiger, weil sie nach dem Prinzip der Kostenmiete funktionieren. Der Mietpreis wird so berechnet, dass alle anfallenden Kosten gedeckt sind und Rückstellungen für Renovationen gemacht werden können. Es wird aber kein Gewinn angestrebt.

Nicht zu verwechseln sind Genossenschaftswohnungen mit subventionierten Wohnungen: Letztere werden von den Gemeinden oder Kantonen aktiv verbilligt. Sie stehen nur Personen mit tiefem Einkommen und wenig Vermögen offen.

Dass die Preisunterschiede und die Knappheit des Angebots zu Frust führen können, bestreitet man beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz nicht. Vizedirektorin Rebecca Omoregie sagt: «Wir verstehen die Ernüchterung der Wohnungssuchenden, die wir und vor allem unsere Mitglieder auch zu spüren bekommen.»

Allerdings sei eine gewisse «Neid-Debatte» nicht neu. Sie komme in Politik und Medien regelmässig auf, die Liste der Zürcher Jungfreisinnigen sei aus ihrer Sicht ein Beispiel dafür. «Offensichtlich wollen gewisse Akteure verhindern, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau stärker gefördert wird.»

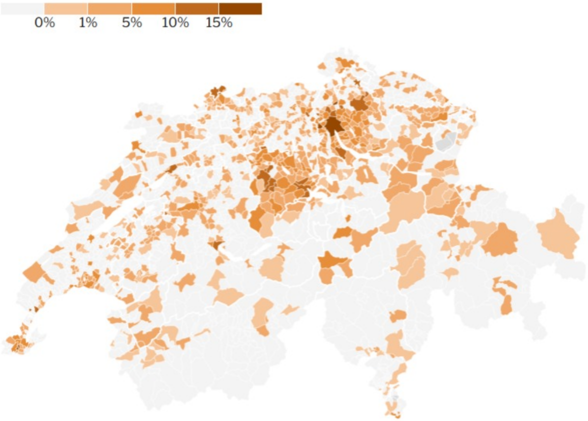
3

Zürich hat die meisten Genossenschaften

In der Schweiz gab es bei der letzten Zählung im Jahr 2022 rund 187'000 gemeinnützige Wohnungen – das sind rund 4 Prozent aller Wohnungen. Der Anteil verändert sich seit Jahren kaum. Zwar werden laufend neue Genossenschaftswohnungen gebaut, allerdings wächst der Sektor nicht stärker als der Wohnungsmarkt insgesamt.

Die meisten Genossenschaften gibt es gemäss Bundesstatistik in der Stadt Zürich mit einem Anteil von über 20 Prozent. Auch Biel, Luzern, Winterthur, Basel und Thun sind weit vorne mit dabei, Bern kommt auf einen Anteil von knapp unter 10 Prozent. Die betreffenden Städte weisen in ihren eigenen Statistiken teilweise höhere Anteile aus, weil sie andere Definitionen verwenden.

Anteil der Genossenschaftswohnungen



Grafik: brs; Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO; Kartenmaterial: Bundesamt für Statistik (BFS), GEOSTAT

Neben den grossen Städten verfügen auch Gemeinden wie Bachenbülach ZH, Confignon GE, Urdorf ZH, Birsfelden BL, Riehen BS oder Menznau LU über viele Genossenschaftswohnungen. Sie sind jedoch die Ausnahme: Ausserhalb der Zentren gibt es oft nur wenige oder gar keine gemeinnützigen Wohnungen.

Die regionalen Differenzen haben mit dem unterschiedlichen Druck auf den Wohnungsmarkt zu tun, teilweise dürften sie auch historische Ursachen haben. An grossen Eisenbahner-Standorten entstanden beispielsweise früh erste Genossenschaften für die Arbeiterschaft.

4

Verschiedene Förderungen für Wohnungsbau

In Zukunft soll der Anteil der preisgünstigen Wohnungen in der Schweiz markant wachsen. So sehen es zumindest die ambitionierten Ziele vor, die sich viele der grossen Städte gesetzt haben: In Basel soll bis 2050 jede vierte Wohnung «dauerhaft preisgünstig» sein, in Zürich sogar jede dritte. Bern formuliert sein Ziel nicht als Anteil, sondern als absolute Zahl: Bis 2030 sollen tausend neue Wohnungen im preisgünstigen oder gemeinnützigen Segment gebaut werden.

Auf eine Steigerung zielt auch der Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit ab, der vergangenes Jahr auf Bundesebene unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin beschlossen wurde. Die bestehende, indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus solle «gezielt verbessert» werden, heisst es darin.

Bei einem Fonds können Wohnbaugenossenschaften schon heute zinsgünstige Darlehen beantragen, wenn sie Grundstücke kaufen, neue Siedlungen bauen oder alte erneuern wollen. Der Bund speist diesen sogenannten Fonds de Roulement mit Krediten, verwaltet wird das Geld von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das Geld muss spätestens nach 25 Jahren zurückgezahlt werden.

ACTIV
FITNESS

Im vergangenen Jahr war die Nachfrage nach diesen Darlehen aussergewöhnlich hoch. Wie das Bundesamt für Wohnungswesen auf Anfrage schreibt, wurden mehr als doppelt so viele Darlehen vergeben wie im langjährigen Schnitt – total über 91 Millionen Franken. Dazu kommen Bürgschaften und weitere Finanzierungshilfen auf kommunaler und kantonaler Ebene. Viele Gemeinden geben Genossenschaften etwa Land im Baurecht ab.

Rebecca Omoregie vom Verband der Wohnbaugenossenschaften sagt, eine gute Durchmischung im Quartier sei wichtig.

Foto: PD

Rebecca Omoregie vom Verband der Wohnbaugenossenschaften sagt, diese Hilfen seien wichtig: «Will man den Genossenschaftsanteil jedoch merklich steigern, braucht es weitere Instrumente.» Sie denkt etwa an ein Vorkaufsrecht, das es Gemeinden erlauben würde, neues Bauland zugunsten der Genossenschaften zu erwerben. Der Aktionsplan des Bundes nannte ein Vorkaufsrecht als mögliche Massnahme, der Vorschlag fand jedoch keine Mehrheit.

Auf kantonaler Ebene kennen Genf und die Waadt das Instrument bereits, in Zürich ist eine entsprechende Initiative hängig. Ohnehin vergeht derzeit kaum ein Abstimmungssonntag, an dem nicht irgendwo über ein wohnpolitisches Volksbegehren befunden würde. Dies ist kein Zufall: Der Verband der Genossenschaften stellt online eine ganze Reihe an Leitfäden für lokale Volksinitiativen zur Verfügung.

5

Profitieren die Falschen von der Förderung der Genossenschaften?

Marco Salvi sieht diese Bestrebungen kritisch. Der Ökonom beim liberalen Thinktank Avenir Suisse sagt, es sei zwar gut, wenn Genossenschaften neue Wohnungen bauen liessen. «Das ist besser, als gar nicht zu bauen. Die Frage ist jedoch, zu welchen Kosten für die Allgemeinheit – und wer davon profitiert.»

Seiner Ansicht nach verschwenden die Gemeinden Geld, wenn sie den Genossenschaften Land vergünstigt im Baurecht anbieten. «Diese Böden haben einen hohen Wert. Würde man sie zu Marktkonditionen nutzen, könnten die Gemeinden dadurch Einnahmen generieren, die sie anderswo sinnvoll einsetzen könnten – etwa in der Bildung oder im Gesundheitswesen.»

Der Ökonom Marco Salvi sagt: «Oft vergeben die Genossenschaften ihre freien Wohnungen zuerst intern. Wer nicht dazugehört, hat es schwer.»
Foto: Linda Pollari

Salvi findet, dass die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus «nicht zielgenau» sei. «Sie entspricht vielmehr einer Sozialpolitik zugunsten des Mittelstands.» Viele Genossenschafter hätten den günstigen Wohnraum gar nicht nötig. Und diejenigen, die darauf angewiesen seien, hätten häufig keinen Zugang. «Oft vergeben die Genossenschaften ihre freien Wohnungen zuerst intern. Wer nicht dazugehört, hat es schwer.»

Dazu komme der sogenannte Lock-in-Effekt: Weil gemeinnützige Wohnungen vergünstigt werden, blieben die Mieterinnen und Mieter oft auch dann darin wohnen, wenn die Kinder längst ausgezogen seien und die Wohnung dem Bedarf nicht mehr entspreche. Die Konsequenzen hätten diejenigen zu tragen, die nicht auf ein bestehendes Mietverhältnis zählen können: junge Menschen, Neuzuziehende oder Paare in Trennung.

Besonders intensiv wird die Frage nach der Vergabepraxis jeweils verhandelt, wenn es Hinweise darauf gibt, dass es in einer Genossenschaft zu finanziellen Unregelmässigkeiten gekommen ist oder der Vorwurf laut wird, dass der Chef die beste Wohnung für sich reserviert habe, wie dies vor einem Jahr in einer grösseren Zürcher Genossenschaft geschah. Zwar sind nur Einzelfälle bekannt – für Kritiker sind sie allerdings der Beweis dafür, dass es strengere Regeln und Kontrollmechanismen braucht.

Durchmischung bei Genossenschaftswohnungen erwünscht

Die Genossenschaften legen selber fest, nach welchen Kriterien sie ihre Wohnungen vermieten. In den meisten gibt es Belegungsvorschriften – also Regeln, wie viele Personen auf eine bestimmte Anzahl Zimmer kommen müssen. Auch verbindliche Einkommens- und Vermögenslimiten existieren teilweise, sie sind bei nicht subventionierten Wohnungen aber eher die Ausnahme.

Eine Studie, die das Forschungsinstitut Sotomo vor einigen Jahren im Auftrag des Bundes durchgeführt hat, kam zum Schluss, dass in Genossenschaften vergleichsweise viele Personen mit tiefem Einkommen leben. Allerdings trifft dies längst nicht auf alle zu: Die meisten Bewohner haben laut der Analyse einen «mittleren» beruflichen Status, etwas mehr als ein Fünftel einen «hohen».

Rebecca Omoregie sagt, es sei ein Missverständnis, dass Genossenschaften nur für Personen mit kleinem Portemonnaie da seien. «Eine gute Durchmischung ist für das Zusammenleben im Quartier essenziell.» Die Belegungsvorschriften wirkten bis zu einem gewissen Grad regulierend. «Ein Paar mit sehr hohem Einkommen wird sich vermutlich nicht mit einer eher kleinen 3-Zimmer-Wohnung zufriedengeben.»

Omoregie betont, dass es den anderen Mieterinnen und Mietern nicht besser ginge, wenn es keine Genossenschaften gäbe. Im Gegenteil: «Studien aus Wien zeigen, dass sich ein hoher Anteil gemeinnütziger Wohnungen dämpfend auf die Preise im restlichen Wohnungsmarkt auswirkt.»

7

Mehr Transparenz – oder ein Systemwechsel?

Wartelisten führen viele Genossenschaften längst nicht mehr, weil der Ansturm schlicht zu gross ist. Was tun also, um den Frust der Wohnungssuchenden zu lindern?

Geht es nach drei Zürcher FDP-Parlamentariern, sollen Genossenschaften künftig dazu gezwungen werden, Mitglieder und Nicht-Mitglieder bei der Vergabe von Wohnungen gleich zu behandeln. Die Stadt solle prüfen, ob sie einen entsprechenden Passus in die Baurechtsverträge einbauen kann, verlangten die Gemeinderäte kurz vor Weihnachten in einem Postulat.

Ein solcher Passus würde dem Geist der Genossenschaften widersprechen, erwidert Rebecca Omoregie: «Gemäss Statuten ist es ja der Zweck von Wohnbaugenossenschaften, Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen.» Häufig würden neu gebaute Wohnungen an Personen vergeben, die davor in einer unter- oder überbelegten Wohnung gelebt hätten. «Dadurch werden wieder Wohnungen für neue Haushalte frei.»

Omoregie verspricht aber, dass sich der Verband Gedanken mache, wie die Vermietungsprozesse transparenter gestaltet werden können. Auf welchem Weg die freien Wohnungen ausgeschrieben werden, wer noch Wartelisten führt, ob es Belegungs- oder Einkommensvorschriften gibt und ob Anteilsscheine gekauft werden müssen – diese Informationen sollen künftig besser auffindbar sein.

rbung

Dieses Tabakprodukt schädigt Ihre Gesundheit und macht stark abhängig.
Ce produit du tabac nuit à votre santé et crée une forte dépendance.
Questo prodotto del tabacco nuoce alla tua salute e provoca un'elevata dipendenza.

18+
SMARTCORE STICKS™ keinesfalls einnehmen oder auseinandernehmen. Dieses Produkt enthält ein scharfes Metallteil, das bei Verschlucken zu schweren Verletzungen führen kann. Von Kindern fernhalten.

IQOS JETZT PROBIEREN

Inklusive: 1 IQOS ILUMA und 60 TEREA Tabaksticks nach Wahl.

IQOS testen

Eine radikal andere Lösung schlägt der Ökonom Marco Salvi vor. Anstatt den Bau von Genossenschaften zu fördern, wäre es ihm zufolge sinnvoller, wenn die Gemeinden oder der Bund die Mieten für Personen mit wenig Geld direkt verbilligen würden. «So hätten diejenigen etwas davon, die wirklich auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.»

Kritiker wenden ein, so würden nur die Renditen der grossen Immobilienfirmen subventioniert. Ökonom Salvi entgegnet: «Das passiert nicht, wenn die Zahl der Empfänger eingeschränkt bleibt. Das System wäre zudem fairer und zielgenauer als jenes, das wir heute haben.»

Einer der wenigen Kantone, die bereits heute das Konzept von Mietzinssubvention kennen, ist Basel-Stadt. Haben bisher nur Familien mit tiefem Einkommen Anspruch, wird die Leistung ab diesem Jahr auf Kinderlose ausgeweitet. Ein Vorteil sei, dass die Beiträge «niederschwellig und zeitnah» ausgezahlt werden könnten, heisst es beim zuständigen Präsidialdepartement. Veränderten sich die Bedürfnisse, könne man rasch reagieren, ein Umzug sei problemlos möglich.

Aktuell werden 2100 Haushalte unterstützt, durchschnittlich wird ihre Miete um 470 Franken pro Monat reduziert. Als Alternative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus will man die Beiträge jedoch nicht verstanden wissen. Sie seien eine Ergänzung dazu.

Und Newsletter-Produzent Philippe Brender? Auch er denkt darüber nach, was er beitragen kann, um die Situation von Wohnungssuchenden mit wenig Ressourcen zu verbessern. Seit letztem Jahr stellt er sein Abo gewissen wohltätigen Organisationen gratis zur Verfügung, damit diese ihre Klientel rasch auf neue Genossenschaftsinserate aufmerksam machen können.