

Genossenschaften unter Beschuss

Gastkommentar

von MICHAEL TÖNGI

Immer öfter ist in der NZZ Kritik an den Wohnbaugenossenschaften zu lesen. Eine links-grüne Schickeria mache sich dort breit, und in den Genossenschaften würden die «falschen» Personen leben. Es wird sogar kritisiert, dass auch Stadtzürcher Parlamentarier in Genossenschaftswohnungen lebten. Für eine Skandalisierung ist dieser Einwurf etwas dünn: Glücklicherweise gehören in Zürich knapp 30 Prozent der Mietwohnungen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Bei 125 Gemeinderäten erstaunt es wenig, dass der eine oder die andere in einer Genossenschaftswohnung lebt. Aber die anderen Vorhaltungen? Eine Untersuchung im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen zeigt: Durchschnittlich haben Mieter in Genossenschaften das tiefere Bildungsniveau als Personen in anderen Mietwohnungen oder gar im Wohneigentum und damit auch ein tieferes Einkommen. Sie arbeiten in Berufen mit tiefem Status, und umgekehrt wohnen wenige Personen mit einem hohen Berufsstatus in Genossenschaftswohnungen.

Der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche in Genossenschaftswohnungen ist bedeutend tiefer als in anderen Mietwohnungen. Kein Wunder – es bestehen oft Belegungsvorschriften. Damit leisten die Genossenschaften einen Beitrag zu einem ressourcenschonenden Umgang mit Wohnraum. Richtig ist, dass in Genossenschaftswohnungen leicht weniger Ausländer wohnen als in anderen Mietwohnungen. Der Wert lässt sich erklären und zeigt keine Abschottung der Genossenschaften: Der Ausländeranteil liegt nur in der Kategorie der gut qualifizierten Zuzüger aus den nördlichen Nachbarländern und Staaten wie den USA oder Australien unter dem Durchschnitt. In den anderen Kategorien, namentlich bei schlecht verdienenden Personen, ist er durchschnittlich, bei den eingebürgerten Ausländern ist er überdurchschnittlich.

Die Zahlen sprechen für sich, und das Schlechtreden der Genossenschaften wird nicht gelingen. Dagegen spricht die Erfahrung der

Der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche in Genossenschaftswohnungen ist bedeutend tiefer als in anderen Mietwohnungen.

Menschen: Sie schätzen den gemeinnützigen Wohnungsbau, weil er preiswerte Wohnungen schafft, weil Genossenschaften auf anständige Art und Weise Sanierungen durchführen, den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Mitsprache ermöglichen und wichtige Funktionen und Dienstleistungen für Quartiere anbieten. Damit schaffen Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen oder Gemeinden Identität und Lebensqualität, wie es notabene auch Wohneigentümer suchen. Viele von ihnen machen das völlig unabhängig von staatlicher Unterstützung. Einige dagegen werden gefördert: sei es von Bundesseite durch zinsgünstige Darlehen oder durch kommunale und einige kantonale Hilfen. Der Bund hat jährlich weniger als 50 Millionen Franken in diese Darlehen eingespeist. Die Kantons- und Gemeindehilfen werden sich nochmals in ähnlicher Höhe bewegen. Das ist alles ein Klacks gegenüber der Wohneigentumsförderung, die der Bund und die Kantone machen: Die Vergünstigungen bei der Wohneigentumsbesteuerung führen jährlich zu Steuerausfällen in Milliardenhöhe.

Weshalb gerade jetzt Kritik an den Genossenschaften? Bald kommt die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» in die parlamentarische Debatte. Mieterverband, Genossenschaften und Parteien fordern mit dieser Initiative moderate Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus, über die vom Bund bereits diskutiert wurde. Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden, die Nutzung von SBB-Arealen für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder ein Stopp der Auszahlung von Fördergeldern bei Luxussanierungen sind punktuelle Eingriffe, die den Bund auf einem bewährten Weg der Wohnbauförderung weiterbringen. Aber jedes Grundstück, das dem renditeorientierten Markt entzogen ist, ärgert die Investoren. Ob nun der freie Markt wichtiger ist oder die Wohnbedürfnisse weiterer Bevölkerungskreise es sind, darüber lässt sich gut auch ohne Nebelpetarden und Genossenschafts-Bashing diskutieren.