

Siedlung im Moos I/II (1957)

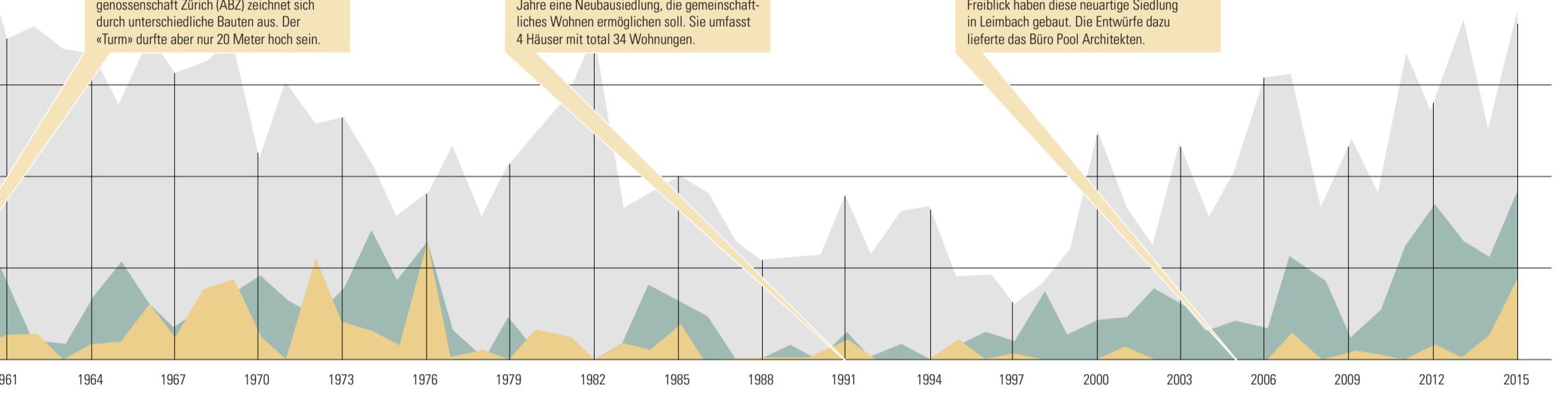
Die Überbauung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zeichnet sich durch unterschiedliche Bauten aus. Der «Turm» durfte aber nur 20 Meter hoch sein.

Siedlung Hellmutstrasse (1991)

Die Wogono erstellte zu Beginn der 1990er-Jahre eine Neubausiedlung, die gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen soll. Sie umfasst 4 Häuser mit total 34 Wohnungen.

Siedlung Vista Verde (2005)

Die Baugenossenschaften Zurlinden und Freiblick haben diese neuartige Siedlung in Leimbach gebaut. Die Entwürfe dazu lieferte das Büro Pool Architekten.

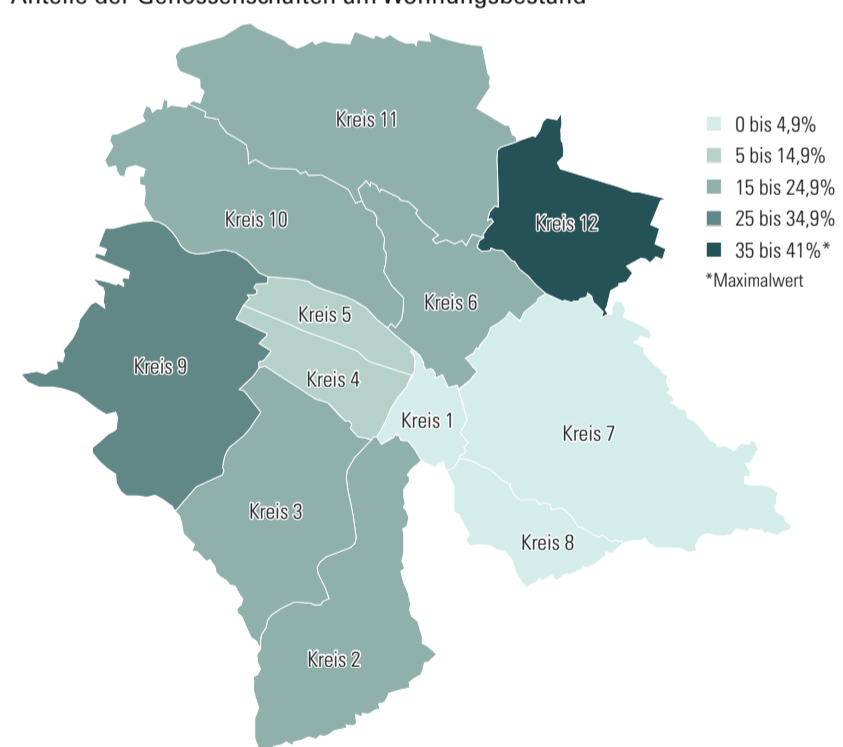


NZZ-Infografik

Zürcher Genossenschaften

Wohnungen wie seit Jahrzehnten nicht mehr

Anteile der Genossenschaften am Wohnungsbestand



QUELLE: STATISTIK STADT ZÜRICH NZZ-Infografik / lvg.

zutreiben, selbstverständlich nicht, um das Rad wieder in die andere Richtung zu bewegen. Ebenso wichtig waren die rasant sinkenden Zinsen, die es den Baugenossenschaften ermöglichten, günstig zum nötigen Kapital zu kommen. Und es bedurfte schliesslich eines markanten Signals, das die Stadt aussandte: Zum ersten Mal überhaupt wurde eine städtische Wohnsiedlung nicht aufwendig saniert, sondern abgebrochen und neu gebaut. Es handelte sich um die Siedlung Werdwies in der Grünau.

Lobbyisten im Stadtrat

Das Beispiel machte bei den traditionellen Baugenossenschaften rasch Schule. Zu Beginn war der Widerstand der älteren Mitglieder zwar noch gross; doch allmählich setzte sich bei praktisch allen Genossenschaften die Einsicht durch, dass der alte Wohnungsbestand aus den zwanziger und vierziger Jahren oft nur

mit sehr grossem Aufwand den heutigen Bedürfnissen angepasst werden kann. Zum Teil wurden nun ganze Siedlungen – und oft im gleich rasanten Tempo, in dem sie entstanden waren – abgebrochen und an ihrer Stelle neue Überbauungen erstellt. In Schwamendingen wurde die Gartenstadt richtiggehend umgestochen, sagte der amtierende Stadtbau- und Baumeister Patrick Gmür einmal.

Die Grafik zeigt auch deutlich, dass momentan alle Zahlen gleichzeitig steigen; der Markt produziert zunehmend mehr Wohnungen, während Genossenschaften und die Stadt versuchen, ihren Anteil nicht nur zu halten, sondern ihn sogar zu vergrössern. Das hat vor allem politische Gründe: Im November 2011 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit 76 Prozent Ja-Anteil beschlossen, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen von rund einem Viertel bis 2050 auf einen Drittel steigen soll. So steht das seither auch in der Gemeinde-

ordnung. In den Jahren zuvor hatten sich die Zürcher Parteien mit immer neuen Forderungen in der Wohnungspolitik – und gleich vier Initiativen zu übertrumpfen versucht. In der Kommission des Gemeinderats wurden diese Initiativen zum neuen Artikel in der Gemeindeordnung gebündelt.

Nicht alles, was in der Gemeindeordnung steht, wird gleich intensiv und rasch umgesetzt. Die Forderung, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, stösst beim amtierenden Stadtrat aber auf offene Ohren, waren doch mehrere seiner Mitglieder schon als Parlamentarier eifrige Lobbyisten für den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau. Von Daniel Leupi beispielsweise stammt die Idee zu einer neuen, ökologisch ausgerichteten Wohnbaustiftung, die er nun als Finanzvorstand gleich selber aufgleisen konnte.

Stadt als eifrige Bauherrin

Die Instrumente, mit denen man das hochgesteckte Ziel der Gemeindeordnung anpeilt, sind zahlreich: So wird etwa Land im Baurecht an Genossenschaften und die verschiedenen städtischen Stiftungen vergeben, die Stadt vergibt Darlehen für den Wohnungsbau, und sie zahlt Abschreibungsbeiträge, damit die Stiftung PWG beim Kauf von Bauland und Häusern mit den privaten Bietern mithalten kann.

Besonders eindrücklich ist aber, in welchem Umfang die Stadt eigene Siedlungen aufleibt. Stadtrat und Gemeinderat überbieten sich richtiggehend in der Disziplin, neue Baulandreserven zu entdecken und zu nutzen – auch wenn es sich um die letzten Grünflächen eines Quartiers handelt oder an teuren Lagen gebaut werden muss (wie etwa die städtische Siedlung Hornbach beim Zürichhorn). Momentan befinden sich acht städtische Siedlungen mit gesamt 1500 Wohnungen in Planung oder Bau. Zuletzt wurde der Wettbewerb abgeschlossen für die Siedlung Letzibach D, die auf einem Areal entsteht, das man für 18 Millionen Franken den SBB abgekauft hat. Geplant sind Wohnungen für die Stadt und zwei städtische Stiftungen.

Wer darf hier wohnen?

Bürgerliche fordern Einkommens- und Belegungsgrenzen

In mehreren Studien ist vor kurzem untersucht worden, wer eigentlich bei Genossenschaften wohnt. Die Ergebnisse ähneln sich, doch werden sie – je nach politischem Standort – sehr unterschiedlich interpretiert.

In Genossenschaftssiedlungen wohnen vor allem Arme, Ausländer und andere Leute, die auf eine billige Wohnung angewiesen sind. Sollte man meinen. In Wahrheit präsentiert sich das Bild doch sehr viel differenzierter, wie verschiedene Studien in den letzten Jahren gezeigt haben – vor allem eine, die 2011 vom Verband der Wohnbaugenossenschaften zusammen mit der städtischen Dienstabteilung für Stadtentwicklung publiziert worden ist. Grundsätzlich zeigt die Untersuchung, dass die Mieten in Genossenschaften pro Monat im Schnitt um 500 Franken günstiger sind als auf dem freien Markt. Berechnet pro Zimmer, beträgt die Differenz noch immer 200 Franken. Dies hat vor allem damit zu tun, dass die Genossenschaften nicht gewinnorientiert sind und lediglich die Kostenmiete verrechnen (Kapitalkosten, Baurechtszins, Betriebskosten und Einlagen in Erneuerungsfonds, kombiniert in einer relativ komplizierten Formel).

Ausländeranteil geringer

Erstaunlicherweise zeigt dann die gleiche Studie, dass der Ausländeranteil in Genossenschaften mit 22,4 Prozent der Bewohnerschaft deutlich geringer ist als in den Wohnungen auf dem freien Markt (31,7 Prozent). Bei der Einkommensverteilung zeigt sich zunächst das erwartete Bild: Leute mit einem Einkommen von über 200 000 Franken sind bei Genossenschaften untervertreten – überraschenderweise allerdings auch jene ohne Vermögen. Bei Genossenschaften haben 32,8 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner null Vermögen, ausserhalb 36,5 Prozent.

Eine Studie des Hauseigentümergebietes zeigte schliesslich noch auf, dass auch die privaten Hauseigentümer recht günstige Wohnungen im Angebot haben. 28 Prozent der 3½-Zimmer-Woh-

nungen kosten demnach in Zürich weniger als 1500 Franken. Aus den Studien leiteten die Bürgerlichen ab, dass Genossenschaften, die von der Stadt unterstützt werden, noch sehr viel mehr darauf achten sollten, dass «die Richtigen» bei ihnen wohnen können, also jene Leute, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind. Die meisten Genossenschaften kennen zwar Belegungsvorschriften, die wenigsten aber kontrollieren Einkommen und Vermögenszuwachs bei ihren Mitgliedern. Sie stellen sich auf den Standpunkt, dass sie schon genügend Leistungen für die Gesell-

GÜNSTIG WOHNEN

Sehen Sie auf einer interaktiven Grafik, in welchen Quartieren zu welchen Zeiten neue Wohnungen der Stadt oder von Genossenschaften entstanden sind.

NZZ nzz.ch/zuerich

schaft erbrächten und dank ihren günstigen Wohnungen der Stadt auch Sozialgelder in grossem Ausmass ersparten. Ganz anders sieht das natürlich bei den direkt subventionierten Wohnungen bei Genossenschaften, Stiftungen und Stadt aus. Bei diesen müssen die Mieter strikte Einkommensvorgaben einhalten und werden regelmässig überprüft.

Neue Regeln bei der Stadt

Auch bei städtischen Wohnungen kann man natürlich genauer hinschauen. Vor gut zwei Jahren gaben Schlagzeilen zu reden, wonach in städtischen Wohnungen über 130 Millionäre leben. Das zuständige Finanzdepartement reagierte und versprach, künftig besser zu kontrollieren. Regelmässige Kontrollen der finanziellen Verhältnisse lehnte es zwar ab, doch schlug es vor, mindestens bei der Belegung regelmässig nachzuschauen, ob auch genügend Personen in den Wohnungen lebten. Seit über einem Jahr wird der Vorschlag des Stadtrats nun in der Gemeinderatskommission behandelt. Offenbar gibt es genügend Stoff für eingehende Debatten. Auf die Anträge ans Parlament darf man auf jeden Fall gespannt sein.