Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 79 (2004)
Heft: 5

Artikel: Kein Platz für kleine Einkommen?
Autor: Krucker, Daniel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107274

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Neubauwohnungen sind begehrt

Kein Platz für kleine Einkommen?

Wer wohnt eigentlich in den neu entstandenen Genossenschaftssiedlungen? Sind es mehrheitlich Menschen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt etwas zu finden? Oder sind die Mietzinse so hoch, dass sich diese Wohnungen nur noch der Mittelstand leisten kann?

Bei Neubauten ist es auch für gemeinnützige Bauträger nicht einfach, für alle Einkommensschichten erschwingliche Wohnungen anzubieten. Die Baugenossenschaft Glattfelden konnte die Mietzinse tief ansetzen, weil sie auf Land baute, das sie schon lange besitzt.

Foto: Kuhn Fischer Partner

Von Daniel Krucker ■ Kaum eine Genossenschaft, die sich nicht zum Ziel setzt, in ihren Siedlungen einen ausgewogene «Mietermix» anzustreben. Dazu gehören Familien und Alleinerziehende ebenso wie kinderlose Paare und Singles, SchweizerInnen wie AusländerInnen, alte Menschen und Studenten. Man fragt sich zu Recht: Kann eine Siedlung wirklich die Wohnbedürfnisse von so vielen unterschiedlichen Menschen und Lebensstilen befriedigen? Nicht umsonst leben zum Beispiel in den innerstädtischen Quartieren vorwiegend Singles und kinderlose Paare, die häufig unterwegs sind und ihre Wohnungen im Vergleich zu einer Familie wenig zu Gesicht bekommen. Die Menschen suchen sich – wenn sie die Möglichkeit dazu haben – ein Wohnumfeld, das ihren Lebensgewohnheiten entspricht.

Standort bestimmt Durchmischung. Die befragten Genossenschaften betonen allesamt, dass die Vergabe von Wohnungen, wenn man sie ernst nimmt, eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe ist. Dabei müsse man sich immer wieder «die genossenschaftliche Idee vor Augen halten». In den Geschäftsstellen wissen die Verantwortlichen, dass sich gemeinnützige Wohnbauträger in ihren Statuten oder speziellen Richtlinien dazu verpflichten, qualitativ guten, aber bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, insbesondere auch für einkommensschwache Schichten. Dazu zählt laut Statistik immerhin ein Viertel der über 15-jährigen Wohnbevölkerung der Schweiz.
Neubauwohnungen sind aber bekanntermassen teurer als solche in Altbauten, und die ausbleibenden Mittel der Wohnbauförderung haben zur Folge, dass immer weniger Wohnungen subventioniert werden können. Für Werner Schnieper von der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) darf diese momentane Situation aber kein Grund sein, nicht mehr zu bauen. «Natürlich ist es schwierig, Leute mit bescheidenen Einkommen in Neubauwohnungen unterzubringen, wenn keine Subventionen da sind. Aber wir müssen weiter für die Förderung kämpfen, wo es geht, wenn wir unseren Grundsätzen treu bleiben wollen.»

Viel Arbeit mit subventionierten Wohnungen. Ähnlich sieht es Bruno Suhner von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ): «Wenn in einer Siedlung unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wohnen, hängt dies nicht zuletzt mit der direkten Subventionierung zusammen. Bei den letzten beiden Neubauten beispielsweise erreichte die ABZ einen Anteil von bis 20 Prozent subventionierte Wohnungen. Wir nehmen dieses Thema also wirklich ernst.»
Es ist allerdings ein offenes Geheimnis, dass viele Genossenschaften gar nicht so erpicht darauf sind, subventionierte Wohnungen anzubieten. Offenbar scheut man den erhöhten Verwaltungsaufwand, was Bruno Suhner denn auch bestätigt: «Tatsächlich sind subventionierte Wohnungen administrativ aufwändiger als andere. Dass man deswegen lieber keine verbilligten Wohnungen anbietet, finde ich schade, denn wenn die letzten Subventionen auch noch wegfallen, wird klar ein gewisser Teil der Wohnungssuchenden vom Markt ausgeschlossen.»

Belegungsvorschriften werden flexibler. Wurden früher die Belegungsvorschriften in vielen Genossenschaften noch penibel eingehalten, ist heute eine spürbare Lockerung festzustellen. In Siedlungen aus der Mitte des letzten Jahrhunderts trifft man in manchen Vierzimmerwohnungen nicht mehr nur Familien, sondern mitunter gar Einzelpersonen an. Auf den ersten Blick mag eine solche Vergabepraxis unsinnig erscheinen. Dazu Werner Schnieper: «Wir haben vor etwa einem halben Jahr unsere Wohnungsvorschriften gelockert. Theoretisch kann sich jetzt auch eine Einzelperson für eine Familienwohnung bewerben. Die Änderung hat uns einen ganz entscheidenden Vorteil gebracht: Siedlungen, die aufgrund ihrer Lage und besonders der kleinen Wohnungen wegen vielfach nur an Leute aus den unteren Einkommensschichten vermietet werden konnten, liessen sich mit dieser Praxis beruhigen.»
Auch bei der Vergabe von Neubauwohnungen gilt in vielen Genossenschaften nicht mehr stets die Standardregel «Anzahl Personen plus ein Zimmer».
Genossenschaften, die investieren möchten, sind mit denselben Baukosten konfrontiert wie jeder andere Investor auch. Es sei denn, das Grundstück ist schon seit langem im Besitz der Genossenschaft und wird für die Mietzinskalkulation dementsprechend eingesetzt. Für Albert Rodel von der Baugenossenschaft Glattfelden ein wichtiger Aspekt, der es erlaubt, neue Wohnungen wirklich preisgünstig anzubieten. Fazit: Zwar profitieren Bauherren heute von stabilen Baukosten und in den letzten Jahren zusätzlich von sinkenden Zinsen. Dennoch wird eine neue Vierzimmerwohnung auch bei einem gemeinnützigen Bauträger für Familien mit eher tiefem Einkommen immer seltener erschwinglich.