

Wer genossenschaftlich wohnt,
lebt günstiger. Das belegt eine neue
Studie des Bundes.

Die Kostenmiete macht's aus

Der genossenschaftliche Wohnbau kann sehr modern sein: die Vorzeige-Siedlung Kalkbreite im Zürcher Zentrum.



Bilder M+W



Gemeinnützige wirken der sozialen Entmischung entgegen, und sie bieten durch gute Nachbarschaftsnetze auch mehr Lebensfreude.

Sind Genossenschaftswohnungen wirklich günstiger als konventionelle Mietwohnungen? Leben in gemeinnützigen Wohnungen tatsächlich Menschen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind? Und wie viel Wohnfläche verbrauchen Genossenschaftsbewohner eigentlich? Diese Fragen konnten bisher nur punktuell beantwortet werden. Nun liegt mit der Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus» erstmals wieder eine detaillierte Analyse des gemeinnützigen Sektors vor.

Besonders an begehrten zentralen Lagen sind Genossenschaftswohnungen markant günstiger als kommerzielle Mietwohnungen. In Schweizer Grossstädten kosten Mietwohnungen pro Quadratmeter im Durchschnitt ein Viertel mehr als Genossenschaftswohnungen. In grossen Agglomerationen und kleinen Kernstädten beträgt die Differenz 15 Prozent. Dabei hat sich die Schere zwischen den gemeinnützigen Wohnungen und den übrigen Mietwohnungen seit dem Jahr 2000 weiter geöffnet. Grund für den Preisunterschied ist die Kostenmiete, die besonders an zentralen Lagen ihre Wirkung zeigt: Während Genossenschaften nur die anfallenden Kosten inklusive Rückstellungen verrechnen, können kommerzielle Anbieter an attraktiven Lagen teure Mieten verlangen und hohe Renditen erzielen.

Die günstigen Genossenschaftswohnungen kommen vorwiegend denjenigen Bevölkerungsgruppen zugute, die darauf angewiesen sind. Gemäss der Studie wohnen in den Genossenschaftswohnungen überproportional viele Menschen mit geringen finanziellen Ressourcen. Der Ausländeranteil in Genossenschaften ist zwar tiefer als in anderen Mietwohnungen. Die Aufschlüsselung nach Herkunftsländern zeigt jedoch, dass einzig Ausländer aus wohlhabenden Ländern unterver-

treten sind. Stark übervertreten sind eingebürgerte Schweizerinnen und Schweizer. Insgesamt leben in Genossenschaften gleich viele Menschen mit Migrationshintergrund wie in anderen Mietwohnungen.

An begehrten zentralen Standorten ist das Preisniveau in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Studie untersuchte, ob die dort gelegenen Genossenschaftswohnungen auch wirklich jenen zugute kommen, die darauf angewiesen sind. Fakt ist: Über die letzten Jahre ist der Anteil Gutsausgebildeter in den Mietwohnungen viel stärker gestiegen als in den Genossenschaften. Gemeinnützige Bauträger wirken folglich der Verdrängung schwächerer Bevölkerungsgruppen entgegen. Die Studie zeigt ferner, dass sich Genossenschaftsbewohner dank den tieferen Mieten nicht einfach grössere Wohnungen leisten. Im Gegenteil: Durchschnittlich verbrauchen sie pro Kopf deutlich weniger Fläche als andere Mietende und als Wohneigentümer. Dies bestätigt, dass die bei Genossenschaften weit verbreiteten Belegungsvorschriften greifen. Gemeinnütziges Wohnen ist somit ein effizientes Mittel, um den Wohn- und Grundflächenverbrauch pro Kopf zu senken.

Damit ist es erneut statistisch erhärtet: Gemeinnützige Bauträger wirken dem Preisdruck, der sozialen Entmischung und dem steigenden Flächenverbrauch entgegen und haben somit in vielerlei Hinsicht einen positiven Effekt auf den Wohnungsmarkt. Die Studie kommt zur rechten Zeit: In den nächsten Monaten und Jahren stehen Entscheide zu einem neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement und zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» an.

Studie: www.bwo.admin.ch unter «Das BWO» und «Forschungsberichte»