

Schweiz

Auch Millionäre dürfen in Genossenschaften wohnen

Abstimmung Leben die falschen Leute in Genossenschaftswohnungen? Das jedenfalls sagen die Gegner der Wohnbauinitiative. Nur: Welche Klientel ist die richtige?



In der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich wohnen heute viele auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte – aber auch Gutbetuchte. Foto: Doris Fanconi

Janine Hosp

Die Mieten an dieser Lage nahe der Zürcher Innenstadt sind so tief, dass der Andrang riesig war, als die Wohnungen vergeben wurden. Vor allem Familien und Personen mit kleinem Einkommen finden kaum eine bezahlbare Wohnung in der Stadt. Dennoch wohnen heute Millionäre in der Genossenschaft Kalkbreite. Vielleicht mehrere. Die Gegner der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» bezweifeln, dass einmal «die Richtigen» von dieser profitieren würden. Haben sie recht?

Wie viele Millionäre in Genossenschaften leben, darüber gibt es keine Zahlen – die Bewohner müssen in der Regel höchstens Angaben zum Einkommen machen, nicht zum Vermögen. Bei der Kalkbreite aber, über die wegen ihrer Architektur und Experimentierfreude für neue Wohnformen auch im Ausland berichtet wurde, ist bekannt, dass sie auch Millionäre aufnimmt.

Hohe Durchmischung

Wie viele ihrer Bewohner mindestens Halbmillionäre sind und über mehr als 500 000 Franken verfügen, weiss die Genossenschaft nicht. Ihr Anteil liege aber unter dem städtischen Durchschnitt, sagt ihre Sprecherin Aline Diggelmann. Die Bewohner müssen auf ein Auto verzichten und leben in Grosshaushalten – das zieht offenbar nicht allzu viele Vermögende an.

Als die Genossenschaft 2007 gegründet wurde, schrieben ihre Mitglieder ins Reglement: «Die Vermietung steht allen Menschen offen.» Und dazu zählen

«Es ist nicht unser Zweck, nur für Arme Wohnungen zu bauen.»

Rebecca Omoregie
Genossenschaftsverband

auch Millionäre. «Wir streben auch innerhalb unserer Siedlung eine gute Durchmischung an; uns ist wichtig, dass das Zusammenleben funktioniert», sagt Aline Diggelmann.

Und was sagt die Stadt dazu, dass auch Vermögende in Genossenschaften wohnen? Schliesslich durften Letztere zum Teil auf städtischem Land bauen – oder wie die Kalkbreite eine Siedlung über ein Tramdepot stützen. Patrick Pons, Sprecher des Finanzdepartements, sagt: «Eine

gute Durchmischung beschränkt sich nicht auf tiefe Einkommen.» Genossenschaften, die heute Land im Baurecht erhielten, müssten wie die Kalkbreite 30 Prozent der Wohnungen an Haushalte mit tiefen Einkommen vergeben. Damit sei dieses Segment gut abgedeckt.

Offenbar sind einzelne Millionäre in einer Genossenschaft nicht ganz falsch. Aber wer ist dann richtig? «Es ist nicht der Zweck von Genossenschaften, nur für Arme Wohnungen zu bauen», sagt Rebecca Omoregie vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Sie wollten nicht, dass Ghettos entstehen. Die Genossenschaften schreiben in ihrer Charta zwar, dass sie vor allem Familien, Behinderte, Be-tagte und Personen mit kleinem Einkommen berücksichtigen wollen. Aber im Grundsatz wollen sie wie die Kalkbreite Wohnraum für alle schaffen.

Grosse Unterschiede bei der Wohnbauförderung

Nur 9 der 26 Kantone haben eine gesetzliche Grundlage, um den Wohnungsbau – und das Wohneigentum – zu unterstützen. Manche fördern ganz grundsätzlich preisgünstige Wohnungen (GE, VD, ZG und ZH), andere explizit nur gemeinnützige (BS, GE, NE, NW). Allerdings: Gemäss dem Verband Schweizer Wohnbaugenossenschaften wird eine Mehrheit überhaupt nicht unterstützt. Bis hin zur Subventionierung gibt es verschiedene Abstufungen:

— Die öffentliche Hand beteiligt sich an einer Genossenschaft,

indem sie Anteilscheine kauft. Als Miteigentümerin bestimmt sie mit, welche Art von Wohnungen gebaut werden, solche für ältere Personen zum Beispiel oder für Grossfamilien.

— Eine Gemeinde gibt Land im Baurecht ab. Die Genossenschaften müssen dafür Gegenleistungen erbringen, etwa Notwohnungen anbieten, kostenlos Raum für Kitas zur Verfügung stellen oder Kunst am Bau fördern. Zum Teil müssen sie auch eine Mindestbelegung vorschreiben oder Wohnungen an Wenigverdienende vergeben.

Wie gut aber erfüllen die Genossenschaften die Grundsätze, zu denen sie sich in ihrer Charta bekannt haben? Und zählt tatsächlich jeder zehnte Genossenschafter zu den reichsten 20 Prozent, wie dies die Initiativgegner schreiben, und verdient somit über 156 000 Franken pro Jahr?

Wie eine Nachfrage bei den Autoren der entsprechenden Studie zeigt, beziehen sich diese Zahlen aus der Arbeitserhebung 2018 nicht auf das Einkommen eines Genossenschaftsmieters, sondern auf das eines ganzen Haushalts. Dazu gehören auch Zweiteinkommen oder Lehrlingslöhne. Die Zahlen zeigen aber auch, dass in Genossenschaften weniger Haushalte mit hohem Einkommen (11 Prozent) vorkommen als auf dem freien Wohnungsmarkt (15 Prozent), dafür mehr (52 Prozent) mit einem Einkommen von unter 78 000 Franken.

— Die Gemeinde vergibt vergünstigte oder zinslose Darlehen zur Erstellung günstiger Wohnungen. Diese gelten als subventioniert und werden ausschliesslich an Personen vergeben, die nachweislich bedürftig sind. Es wird regelmässig kontrolliert, ob sie die Voraussetzungen noch erfüllen.

Die öffentliche Hand unterstützt Genossenschaften auch, indem sie für sie bürgt oder, wie etwa in Zug, Zonen mit einem Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungen bestimmt, damit sie überhaupt bauen können. (jho)

Zu einem ähnlichen Schluss kommt auch eine Studie aus dem Jahr 2017, die das Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegeben hat. Der durchschnittliche Genossenschafter hat demnach ein tieferes Bildungsniveau und ein kleineres Einkommen als der durchschnittliche Mieter.

Als Erwachsener ist er zudem älter, ortstreuer und besitzt öfter den roten Pass. Die Lex Koller erschwert es Ausländern nicht nur auf dem freien Markt, sondern auch bei Genossenschaften, Wohneigentum zu erwerben. Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist aber hoch; in Genossenschaften leben viele Eingebürgerte. Klar untervertreten sind Ausländer aus wohlhabenden Ländern.

Mehrheit erhält kein Geld

Wie eine weitere Studie des Bundesamts aus dem Jahr 2012 zeigt, vergeben die Genossenschaften 72 Prozent ihrer Wohnungen nur unter bestimmten Bedingungen. Sie schreiben vor, wie viele Personen mindestens in einer Wohnung leben müssen oder wie viel sie höchstens verdienen dürfen. Am häufigsten tun sie es dort, wo die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen am grössten ist: in den Grossstädten. In peripheren Gebieten sind Genossenschaftswohnungen auch kaum günstiger als auf dem freien Markt.

Wie Rebecca Omoregie sagt, können Genossenschaften vor allem deshalb günstige Wohnungen anbieten, weil niemand daran verdient. Die grosse Mehrheit werde in keiner Weise von der öffentlichen Hand unterstützt. Zahlen dazu existieren allerdings nicht.

«Die erste Lastspitze eines Angriffs brechen»

Verteidigung Michael Liebi, Experte für IT-Sicherheit, über Bundesrätin Amherds Idee einer Cyber-Truppe.

Unter welchen Voraussetzungen ergibt ein Cyberinterventionsteam Sinn, wie es Bundesrätin Viola Amherd aufbauen will?

Meiner Meinung nach besteht Bedarf für leistungsfähige Interventionsservices. Damit sage ich aber nicht, dass dies ausschliesslich eine Aufgabe des Bundes sein muss. Welche Aufgaben das Verteidigungsdepartement mit einem operativen Interventionsteam, parallel zu privaten Angeboten und den bereits bestehenden hoheitlichen Aufgaben, genau anbieten müsste, wäre noch zu definieren.

Welche Leistungen müsste eine solche Eingreiftruppe erbringen können?

Ein Interventionsteam muss die erste Lastspitze eines Angriffs brechen. Es muss dafür sorgen, dass eine angegriffene Organisation die weiteren Massnahmen zur Schadeneindämmung und die Folgeschritte übernimmt. Bis zumindest ein selbstständiger, stabiler Notbetrieb wieder möglich ist. Bei gleichzeitigen Angriffen gleicher oder unterschiedlicher Art muss das Interventionsteam zudem in der Lage sein, mehr als einen Vorfall zeitgleich abzudecken.

Was für «Internetsoldaten» braucht es für eine solche Truppe?

Sicher gehörten Analytiker mit Fachkenntnissen in Cyberkriminalität sowie Schwachstellen- und Krisenmanagement dazu. Darüber hinaus Personen mit Spezialwissen wie Forensiker für die Vorfallaanalyse und die Beweismittelsicherung. Dazu



Michael Liebi
Chef des IT-Sicherheitsanbieters United Security

müssten «White Hat»-Hacker zum Einsatz kommen für die technisch detaillierte Suche nach Schwachstellen, also Hacker, die auf der «richtigen» Seite kämpfen. Und schliesslich braucht es Projektleiter, die komplexe technische Sachverhalte verstehen, abstrahieren und stufen- sowie managementgerecht aufbereiten können. Im Prinzip sind es dieselben Profile, die auch in der Privatwirtschaft gefragt sind.

Wie könnte eine neue Cybertruppe das nötige Wissen überhaupt aufbauen?

Einerseits durch fundierte Aus- und permanente Weiterbildung, andererseits durch praktische Erfahrung in der Fallbehandlung – hierbei ist es im Vergleich zu privatwirtschaftlich operierenden Firmen aber wichtig, die Leistung kontinuierlich aufrechtzuerhalten, auch wenn das Personal allenfalls wechselt. Ausserdem muss sichergestellt sein, dass ein gegebenenfalls im Milizsystem operierendes Interventionsteam bei Bedarf auch rasch genug auf Schlüsselpersonal zurückgreifen kann.

Beni Gafner