

Ich miete, was mir gehört

Wohnbaugenossenschaften bezeichnen sich als dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Der gesellschaftliche Wandel, veränderte Wohnbedürfnisse und der überhitzte Immobilienmarkt fordern von den Genossenschaf tern innovative Konzepte.

Text Sibylle Veigl **Fotos** Nici Jost

Licht, Luft und Sonne und einen Lebensmittelladen, welcher «der Hausfrau Zeit und Mühe erspart». Das versprach im Jahr 1949 die «Wegleitung für Wohnungsinteressenten für unsere Wohnkolonie in Schwamendingen». Drei Jahre zuvor hatten 17 Handwerker eine Baugenossenschaft gegründet, und nun konnten die ersten 89 Wohnungen bezogen werden. «Gesunde Wohnungen zu bescheidenen Mietzinsen» war das Ziel der Baugenossenschaft, welche zugleich auch Arbeit schaffen wollte für die aus dem Aktivdienst zurückgekehrten Handwerker. Der damalige Mietzins: etwa 138 Franken für eine Dreizimmerwohnung, zuzüglich der Kosten der für damalige Verhältnisse sehr modernen Zentralheizung.

Die Häuser stehen noch heute. Fünf kleine dreistöckige Bauten mit Balkonen gruppieren sich um grosszügige Rasenflächen, durchbrochen von Spielplätzen. Sie lassen die Idee der Gartenstadt erahnen, die in der Nachkriegszeit die Entstehung des Quartiers massgeblich beeinflusste. Schwamendingen ist aber gleichzeitig wie kein anderes Zürcher Stadtquartier geprägt vom genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die Siedlung gehört heute zur Baugenossenschaft Milchbuck (BGM), die mit insgesamt rund 1100 Wohnungen zu den mittelgrossen Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz zählt. Neben Schwamendingen besitzt sie noch Wohnbauten in den Zürcher Quartieren Seebach und Affoltern sowie in Birmensdorf ZH und in Niederhasli ZH.

Sechs Personen in drei Zimmern

Seit Beginn lebt auch Frau K. in einer Dreizimmerwohnung der BGM. Heute ist sie 90 Jahre alt. Sie habe mit ihrem Ehemann vier Kinder in der Wohnung gross gezogen, erzählt Thomas Moor, Geschäftsleiter der BGM. Die Kinder schliefen im Wohnzimmer, die Eltern im andern Zimmer und gegessen wurde im dritten Zimmer, das an die Küche angrenzte. Das sei wunderbar gegangen, habe sie ihm erzählt, und alle Kinder seien gut geraten, so Moor. Doch die Ansprüche haben sich geändert: Heute werden die gut 65 Quadratmeter grossen Dreizimmerwohnungen eher von alleinstehenden Personen bewohnt. «Eine sechsköpfige Grossfamilie verlangt heute viel mehr Platz», sagt Thomas Moor weiter. Für diese Ansprüche werden auch Wohnungen mit sieben Zimmern angeboten.

Doch der Grundsatz des preiswerten Wohnungsbaus ist geblieben und im Leitbild der BGM verankert. Die Mietzinsen sind seit 1949 nur sehr moderat gestiegen: Heute zahlt Frau K. 684 Franken für ihre Wohnung, die über all die Jahre modernisiert wurde. Die Tage der ältesten Siedlung der

Genossenschaft sind dennoch gezählt. «Heute muss eine Vierzimmerwohnung um die 100 Quadratmeter gross sein», sagt Moor. Obwohl bei ihm der Grundsatz «Sanierung vor Neubau» gilt, ist geplant, die Häuser mittelfristig abzureissen und grössere Neubauten zu erstellen. Der Zahn der Zeit hat doch zu stark an der Substanz genagt.

Zahlbare Mieten für geringere Einkommen

Heute werden in der Schweiz von den mehr als 1500 Wohnbaugenossenschaften über 160 000 Wohnungen genossenschaftlich verwaltet. Wohnbaugenossenschaften bezeichnen sich als den dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Das Modell: die Mieter sind meistens über Anteilscheine auch Miteigentümer und steuern so das Eigenkapital der Genossenschaft bei. Das Einkommen der potenziellen Mieter ist ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungsvergabe.

Bevorzugt werden Familien und Personen mit tiefen und mittleren Einkommen. Es wird meist auch darauf geachtet, den Wohnraum optimal auszunutzen: Eine Vier- oder Fünfzimmerwohnung wird deshalb meistens an eine Familie mit Kindern vergeben. Zur Finanzierung von Bauprojekten kommen neben dem Eigenkapital in der Regel Bankhypotheken und Darlehen aus dem Fonds de Roulement des Bundes zum Einsatz. Zudem können Gelder von Stiftungen und weiteren Institutionen für den gemeinnützigen Wohnungsbau beigezogen werden.

«Ursprünglich war der Wohnungsbestand von Wohnbaugenossenschaften auf die klassische Arbeiterfamilie ausgerichtet», sagt Rebecca Omoregie vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Zudem hatten Wohnbaugenossenschaften lange das Image, konservativ und billig zu sein. Doch Ausrichtung und Angebot haben sich in den letzten Jahren stark verändert.

Die künftige Herausforderung wird sein, diese Wohnungen an die gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen anzupassen. Es entwickeln sich neue Grundrisskonzepte und ein vielfältiger Wohnungs- und Mietermix, welcher von der studentischen Wohngemeinschaft über die Patchwork-Familie bis zur altersgerechten Wohnung alles umfasst. Und bestanden die zusätzlichen Angebote in den Anfängen aus den Läden des Lebensmittelvereins und siedlungseigenen Werkstätten, so ist heute Conciergeservice, Urban Gardening oder autofreie Mobilität ein Thema. Zudem sei auch eine «Professionalisierung in der Finanzierung der Bauten» erkennbar, sagt Daniel Maerki, Geschäftsführer des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Zürich.

Günstiges Bauland gesucht

Doch der Druck auf dem Wohnungsmarkt betrifft die Wohnbaugenossenschaften direkt. Tiefe Leerwohnungsziffern und hohe Mietzinsen gerade in den städtischen Zentren erhöhen die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen. Denn diese sind im Durchschnitt 20 Prozent günstiger als

Wohnungen auf dem freien Markt – in Städten wie Zürich teilweise sogar bis 30 Prozent. Doch gleichzeitig können Wohnbaugenossenschaften mit den übersteuerten Bodenpreisen nicht mithalten und nur schwer Bauland zu Preisen erwerben, die angemessene Mieten erlauben. Ihr Marktanteil ist deshalb in den letzten Jahren laufend gesunken, von 5,1 Prozent im Jahr 2000 auf aktuell geschätzte 4,5 Prozent.

Genossenschaften wollen aber mehr als nur mit preiswerten Wohnungen im Markt präsent sein. «Wir können auch Sicherheit und Kontinuität bieten», sagt Moor. Sicherheit in Form einer nicht renditegetriebenen Zinspolitik und Kontinuität beim Mietverhältnis. Die Liegenschaften werden werterhaltend gepflegt. Gerade in Zürich ist die Verjüngung der Bausubstanz durch Neu- oder Ersatzbauten, aber auch durch Sanierungen überdurchschnittlich. WBG Schweiz fasst den Nutzen in den «sechs S» zusammen: Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung, Solidarität und Spekulationsentzug.

Effizient im Energieverbrauch

Nachhaltig sollen nicht nur die Mietverhältnisse, sondern auch die Bauten selbst sein: Ökologische und energieeffiziente Bauweise steht heute bei den meisten Genossenschaften im Zentrum. Schon vor 70 Jahren war zwar das gesunde Wohnen ein Thema. In der Wegleitung der BGM aus dem Jahr 1949 wird der «gelbliche Lehm-Backstein der Zürcher Ziegeleien» als guter Wärmespeicher gepriesen, der «im Sommer Schutz gegen die Hitze und im Winter eine gute Ausnützung des aufgewendeten Heizmaterials» verspricht. Doch heute geht der Minergie-Standard wesentlich weiter. Auch Moor strebt die

bei Sanierungen und Neubauten an. Je nach den Gegebenheiten am Gebäude lässt er sich zwar nicht immer umsetzen, weil an einem Ort die kontrollierte Lüftung nicht eingebaut werden kann oder an einem anderen Ort eine Erdwärmesonde für eine Überbauung nicht realisierbar ist.

Nah an den Minergie-Standard wird die Genossenschaft bei ihrem aktuell grössten Projekt kommen: Ihr neunstöckiges Hochhaus im Gebiet Hirzenbach in Zürich-Schwamendingen wird zurzeit umfassend saniert. Neben energetischen Massnahmen – das Haus ist bereits ans Fernwärmenetz angeschlossen – werden neue Lifte eingebaut und die Balkone vergrössert. Das Spektakulärste – und da kommt Geschäftsführer Moor ins Schwärmen – sind aber die Küchenanbauten am Hochhaus: Vorgefertigte Betonzellen, in denen moderne Küchen mit Raum für eine grosse Essecke Platz haben, werden von aussen ans Hochhaus angesetzt und anschliessend die ursprüngliche Aussenwand durchgebrochen. So entsteht 13 Quadratmeter mehr Wohnraum.

«Es erstaunt mich immer wieder, wie viele ruhige Gegenden und Grünflächen Schwamendingen hat», sagt Moor, während er im neunten Stock des Hochhauses vom neuen Balkon in die Umgebung blickt. «Wenn das Quartier nur nicht in der Anflugschneise des Zürcher Flughafens Kloten liegen würde», fügt er an. ■

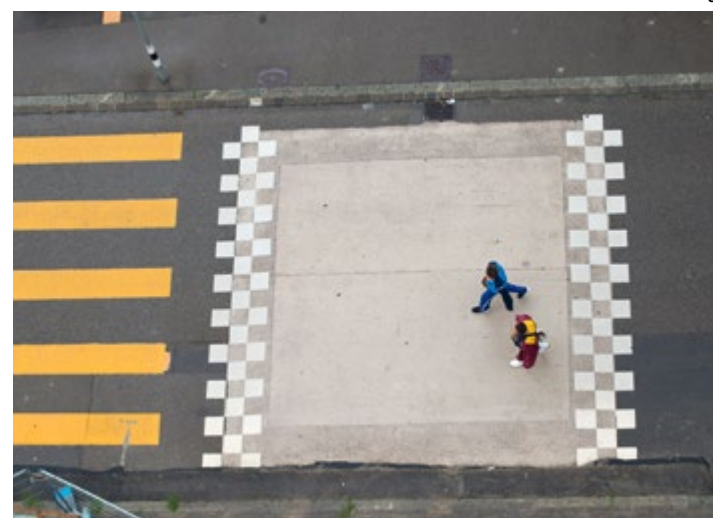


«Heute muss eine Vierzimmerwohnung um die 100 Quadratmeter gross sein.»

Thomas Moor, Geschäftsführer BGM



01



02



04



05



02

- 01 Enge Platzverhältnisse: Balkone in alten Genossenschaftswohnungen.
 02 Clever ausgebaut: aus einem schmalen Vorbau wird eine grosszügige Veranda.
 03 Ruhe vor dem Verkehr ist auch in der Stadt möglich.
 04 Grünflächen und Spielplätze: viel Raum für Familien.
 05 Das Gebiet Hirzenbach in Zürich: neben Gartenstadt-Idylle auch Hochhausbauten der Fünfzigerjahre.

Vorteile einer Wohnbaugenossenschaft

Genossenschaftswohnungen sind begehrt. Denn neben dem vergleichsweise tiefen Mietzins stehen sie für Sicherheit und Kontinuität.

Das Wichtigste im Überblick:

- Kostenmiete statt Rendite: Die Mietpreise bewegen sich zwischen 20 und 30 Prozent unter den marktüblichen Preisen.
- Mitbestimmung: Jeder Mietende ist gleichzeitig Genosschafter und kann an der Generalversammlung seine Stimme einbringen.
- Gemeinschaftsfördernde Aktivitäten: Nachbarschaftshilfe, Gemeinschaftsräume, Gärten, Kindergarten.
- Zeitgemässe Ausbauten und hohe Siedlungsqualitäten: gerade im Raum Zürich eine überdurchschnittliche Verjüngung der Bausubstanz durch Neu- oder Ersatzbauten.
- Hohe ökologische Standards
- Wohnungen für mittlere und tiefe Einkommen: Meist ist die Wohnungsvergabe an das Einkommen gekoppelt.
- Ausnützung der Wohnungen: Grosse Wohnungen werden meist nur an Familien vergeben.

Raiffeisen pflegt zu den meisten der 100 Wohnbaugenossenschaften in der Region Zürich einen regen Kontakt. Die Niederlassung Zürich ist Fördermitglied des Verbands Wohnbaugenossenschaften Zürich und sponsert zum Beispiel Fachtagungen für gemeinnützigen Wohnungsbau. Raiffeisen ist zudem auch Platinsponsor am 5. Forum der Wohnbaugenossenschaften in Luzern am 27. September 2013 (forum-wohnen.ch).