

M6W-Streitgespräch zur Politik der Baugenossenschaften:

«Es findet ein kollektiver Lernprozess statt»

rh / Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind mit Kritik konfrontiert. Auch der MV zählt zu den Kritikern. M&W hat daher Peter Schmid, Präsident der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, und Niklaus Scherr, Geschäftsleiter MV Zürich, zum Streitgespräch gebeten.

m&w: Vor drei Jahren stiessen Sanierungsprojekte von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstmals auf Kritik: zu wenig Information, zu wenig Mitsprache, zu hohe Mietaufschläge. BewohnerInnen fühlten sich überfahren und begannen sich zu wehren. Wie stellt sich diese Kritik aus heutiger Sicht dar?

Peter Schmid: Auch wenn die Kritik nur zum Teil gerechtfertigt war, hat in der Zwischenzeit ein kollektiver Lernprozess stattgefunden. Dies besonders, weil es an einzelnen Generalversammlungen zu Ablehnungen auch von eigentlich vernünftigen Erneuerungsvorhaben ging, die jedoch ungenügend und zu kurzfristig kommuniziert und bei denen die Mitglieder übergangen wurden. Die meist nebenamtlich tätigen Vorstände mussten lernen, mit solch komplexen Vorhaben richtig umzugehen. Was Sanierungen betrifft, wird heute entweder eine Minimalsanierung durchgeführt oder grad ein Ersatzneubau erstellt. Aufwertungen sind zu teuer im Vergleich zu einem Ersatzneubau. In Zürich sind zudem vermehrt Rückstellungen in den Erneuerungsfonds möglich. Darum sind bei künftigen Renovationen kleinere Mietzinsaufschläge zu erwarten.

Niklaus Scherr: Der Druck der Kritik hat gewirkt und transparentere Prozesse ermöglicht. Es war ja damals neu, dass Genossenschaften dazu übergingen, Wohnraum abzubauen. Die Ersatzneubauten lösten einen Schock aus. Tatsache ist, dass es bei den Genossenschaften sehr unterschiedliche statutarische Regelungen gibt. Das reicht von demokratischen bis hin zu eher undemokratischen Verfahren.

Die 3-Zimmer-Wohnung wurde eine Zeit lang als «Übel des Jahrhunderts» angesehen. Heute sagen selbst Planer, dass eine solche Wohnung auf intelligente Weise in eine Alterswohnung umgewandelt werden kann. Die reine Flächendiskussion – keine 3-Zimmer-Wohnungen mehr, keine Wohnung unter 100 Quadratmeter – ist falsch. Auch Wohnungen mit nur 80 Quadratmeter können in alten Reihensiedlungen zusammen mit Nebenräumen und Aussenflächen sehr familientauglich sein. Man kann nicht dogmatisch gegen bestimmte Wohntypen sein.

Schmid: Das ist auch nicht der Fall. Es geht jedoch darum, dort, wo es praktisch nur 3-Zimmer-Wohnungen gibt, diese mit mehr grösseren und ev. kleineren Wohnungen so zu ergänzen, dass eine soziale Durchmischung mit verschiedensten Haushaltstypen möglich ist.

m&w: Was meint der MV zur umstrittenen Praxis der Ersatzneubauten?

Scherr: Ich sage klar: Ersatzneubauten sind für uns kein Tabu. Man muss alle Optionen abwägen. Es geht um intelligente und längerfristige Lösungen. Einige Genossenschaften verfolgen zum Beispiel eine sinnvolle 20- und 30-Jahres-Planung. Da wird ersichtlich, was mit der Siedlung perspektivisch geschehen könnte. Positiv bei Ersatzneubauten ist, dass sie es ermöglichen, auf praktisch unentgeltlichem Boden neue Wohnungen mit zeitgemäsem Konfort zu realisieren. Die Genossenschaften sind hier nicht zu spekulativen Aufwertungen gezwungen.

m&w: Warum gibt es dann bei einzelnen Projekten doch immer wieder Kritik?

Scherr: Jeder Fall ist einzeln zu beurteilen. Das Projekt Sunnige Hof zum Beispiel halte ich für ein sinnvolles, weil etappiertes Projekt, auch wenn versucht wurde, es mit der Brechstange durchzusetzen. Andererseits halte ich den Abbruch von Reiheneinfamilienhäusern etwa in Katzenbach für falsch. Ich wehre mich dagegen, dass jede 90jährige Villenbesitzerin am Züriberg 200 Quadratmeter parasitär nutzen kann, während eine Genossenschaftsfamilie in einem 80-Quadratmeter-Häuschen als ökologische Sünderin hingestellt wird. Es gibt im Übrigen eine grosse Nachfrage nach solchen Häuschen.

m&w: Beim Thema Nachverdichtung gehen die Meinungen oft stark auseinander. Wie verhalten sich hier die Genossenschaften?

Schmid: Sie verhalten sich oft anders als profitorientierte Investoren. Ich erlebe in manchen Wettbewerben von Genossenschaften, dass ausdrücklich auf eine zu grosse Dichte verzichtet wird. Dies mit Rücksicht auf die Menschenverträglichkeit von Projekten. Und auf diese kommt es schliesslich an.

Scherr: Ein Fehler ist, dass die Akzente nur ökonomistisch und nicht siedlungspolitisch gesetzt werden. Die Verdichtung folgt der Logik des Profits. Man sagt, dass dort, wo der Boden am teuersten ist, er auch am dichtesten überbaut sein soll. Für mich soll aber auch an solchen Orten durchaus eine geringere Dichte möglich sein.

m&w: Gibt es noch eine einheitliche Denkweise bei den Genossenschaften?

Schmid: Ja, es gibt einen gemeinsamen Trend und es sind Lernprozesse im Gang, die aber noch unterschiedlich weit gehen. Heute wird jedoch generell viel differenzierter vorgegangen als früher. Jede Genossenschaft muss sich überlegen, wie sie langfristig zeitgemässen, bezahlbaren Wohnraum erhalten und ihre soziale Verantwortung wahrnehmen kann.

m&w: Wie soll eine solche Durchmischung in Gebieten erreicht werden, wo es noch sehr viele Kleinwohnungen gibt?

Schmid: Wenn man im Kreis 4 zum Beispiel wieder mehr Familien reinbringen will, fehlt ein bestimmtes Wohnungssegment. Darum können besonders auch bei denkmalgeschützten Liegenschaften Zusammenlegungen oder Anbauten sowie Lifteinbauten für ältere Menschen sinnvoll sein. Wenn jedoch heute alle Siedlungen aus den 1940er Jahren nur minimal saniert werden, haben wir später ein Problem, wenn diese am Ende der Lebensdauer sind. Dann muss zu viel aufs Mal abgebrochen werden, und wir haben keine Alternativen für sozialverträgliche Umsiedlungen. Wenn man heute aber diese etappiert mit Ersatzneubauten erneuert, sind die heutigen Neubauwohnungen dannzumal bereits eine preisgünstige und zahlbare Alternative.

m&w: Worauf müssen bauwillige Genossenschaften achten, um erfolgreich zu sein?

Schmid: Eine unserer Hauptforderungen an die Genossenschaften ist: Baut nicht zu grosse und nicht zu teure Wohnungen, so dass zusammen mit dem Mehrwert, den wir durch das spekulationsfreie Land haben, die neuen Wohnungen in Ersatzneubauten schon deutlich günstiger als pri-

vate Neubauwohnungen sind. Damit haben wir langfristig wieder viele preisgünstige, aber qualitativ gute Wohnungen. Unser Anspruch ist zudem, dass auch für Menschen mit wenig Einkommen günstige Wohnungen erhalten oder Ersatzneubauten mit interner oder externer Vergünstigung so verbilligt werden, dass diejenigen, die darauf angewiesen sind, auch im Quartier bleiben können.

Scherr: Wir machen die Erfahrung: Je grösser eine Genossenschaft, desto bewusster führt sie ihre Projekte durch. Je kleiner sie ist, desto mehr Probleme gibt es.

Schmid: In den Leitfäden, die wir abgeben, legen wir grossen Wert auf die rechtzeitige Information. Die Tatsache, dass in den letzten zwei Jahren alle Vorlagen für Ersatzneubauten in den Versammlungen angenommen wurden, zeigt klar, dass es den Vorständen gelungen ist, ihre Projekte plausibel zu machen.

m&w: Einige Genossenschaften erregten Aufsehen, indem sie Wohnraum erstellen, der mit Normaleinkommen nicht bezahlbar ist. Genossenschaften auf Abwegen?

Scherr: Ich kritisiere die Ansicht, man könne heute locker eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit einer Kostenmiete von 2'500 - 2'700 Franken erstellen, weil diese in zehn oder zwanzig Jahren sowieso proportional billig sein werde. Schon die dahinter steckende Vorstellung von einem andauernden Wirtschaftswunder mit steigenden Einkommen ist verfehlt. Wir leben im Zeitalter der Globalisierung, die Reallöhne stagnieren. Das wird sich kurzfristig nicht ändern. Leider benutzen gewisse linke Aufsteiger in der Politik dieses Argument ebenfalls. Das ist eine sozialpolitische Beschönigung. Deshalb kritisiere ich auch die Abgabe der letzten städtischen Baulandreserven an Genossenschaften, die nicht mehr preisgünstige Wohnungen bauen.

Schmid: Es gab tatsächlich in jüngster Zeit neue Genossenschaftswohnungen, die vom Nettopreis höher, wenn auch immer noch deutlich unter den marktüblichen Mieten liegen. Vor fünf bis zehn Jahren wollte man im Sinne eines internen Ausgleichs auch neue Segmente ansprechen, sprich den Mittelstand. Die Stadt als Baurechtsgeberin hat dies zum Teil auch ausdrücklich so gewünscht. Hier hat aber sicher ein Umdenken stattgefunden.

Scherr: Es ist für Zürich gewiss ein Segen, dass es so viele Genossenschaftswohnungen gibt. Viele Leute meinen, eine Wohnung unter 1'000 Franken in Zürich sei exotisch. Dabei ist es eine Tatsache, dass noch viele solcher Wohnungen existieren. Und dies ist ein wesentlicher Faktor für eine Stadt, die heute bereits 70 Mio. Franken an Wohnungszuschüssen auszahlen muss.

Schmid: Da sind wir uns absolut einig. Zu befürchten ist, dass bei dem grossen Erneuerungsrückstau beim privaten Wohnungsbau eine markante Steigerung des Mietniveaus stattfinden wird, wenn alle gleichzeitig zu renovieren beginnen. Wichtig ist daher die langfristige Erhaltung eines grossen Anteils an Genossenschaftswohnungen, aber auch der Wohnbauförderung, damit je nach Bedarf rasch auf Notlagen reagiert werden kann.

Scherr: Die Hälfte des Wohnungszuwachses entfällt heute auf Eigentumswohnungen. Das erzeugt eine neue Marktsituation. Es nützt wenig, darauf mit einem undifferenzierten Erneuerungsdiskurs à la «10'000 neue Wohnungen» zu reagieren. Die sozialen Verwerfungen, die das erzeugt, wurden nicht reflektiert. Im Übrigen muss heute das Baurecht neu beurteilt werden. Ich bin ein Anhänger des Baurechts. Aber wenn die Stadt aus dem Baurechtskonto immer mehr Erträge einstreicht, dann ist es mir lieber, wenn man einem genossenschaftlichen Bauträger das Land verkauft und so

auf Dauer eine nichtspekulative Nutzung sichert, anstatt dass alle fünf Jahre aus reinen Ertragsgründen am Baurechszins herumgeschraubt wird.

(Mieten & Wohnen Dezember 2005)