

Zürich



Einst und heute: Die 1929 erstellte Genossenschaftssiedlung Grünmatt im Quartier Friesenberg am Fuss des Uetlibergs (links). Dieselbe Siedlung nach der Erneuerung. (25. April 2013)



# Wohntrend Genossenschaft

Waren früher Arbeiter oder Sozialhilfeempfänger auf gemeinnützige Wohnungen angewiesen, sind es heute auch mittelständische Familien. Sie finden sonst in Zürich kaum bezahlbare Wohnungen. Moderne Genossenschaftssiedlungen stehen nicht nur für günstiges, sondern auch für urbanes, verdichtetes Wohnen. *Von Gordana Mijuk*

Wer in Zürich eine Wohnung sucht, hat es schwer. Hausbesitzer verlangen oft 3500 Franken für 3-Zimmer-Wohnungen oder 4500 Franken für 4 Zimmer. Ist dann einmal eine Wohnung für 2100 Franken ausgeschrieben, melden sich Hunderte Interessenten. Kein Wunder, ist der Ruf nach bezahlbaren Wohnungen laut. Volk und Parlament der Stadt winken jede politische Vorlage durch, die zu einer Linderung des Problems beitragen könnte. Vor anderthalb Jahren sprachen sich 76 Prozent der Stimmentenden dafür aus, dass der Anteil «bezahlbarer Wohnungen» von heute einem Viertel auf einen Drittel angehoben wird – bis im Jahr 2050. Und vor Wochenfrist wählten die Städter einen politischen Aussenseiter in die Exekutive, der versprach, sich für «bezahlbare Wohnungen» einzusetzen – den Stadtentwickler und Politiker der linken Alternativen Liste, Richard Wolf.

Einkommensschwache, die auf gemeinnützigen Wohnraum angewiesen sind. Heute finden auch mittelständische Familien kaum mehr zahlbare Wohnungen auf dem freien Markt. Viele müssen aus Zürich wegziehen. Genossenschaftler sind nicht mehr einfache Blüezer oder Sozialhilfebezügler. Heute findet man unter Genossenschaftlern auch Rechtsanwälte, Psychologen und Hochschuldozenten. Dies hat nicht nur mit den tiefen Mieten zu tun, sondern auch mit den Neubauten, die in den letzten Jahren erstellt wurden. Waren Genossenschaftswohnungen früher klein, dunkel und schlecht isoliert, werden sie heute ersetzt durch grosszügige, lichtdurchflutete Wohnungen, die ökologisch auf dem neuesten Stand sind. Genossenschaftssiedlungen sind dicht gebaut und architektonisch durchdacht, sie sind eigentlich Vorbilder urbanen Wohnens. «Wir sind nicht profitorientiert und denken langfristig. Deshalb sind unsere Bauten fortschrittlich», erklärt Schmid, der auch Präsident des Dachverbandes der Zürcher Wohnbau-genossenschaften ist. Seiner Meinung nach haben Genossenschaften eine Weile fast zu luxuriös

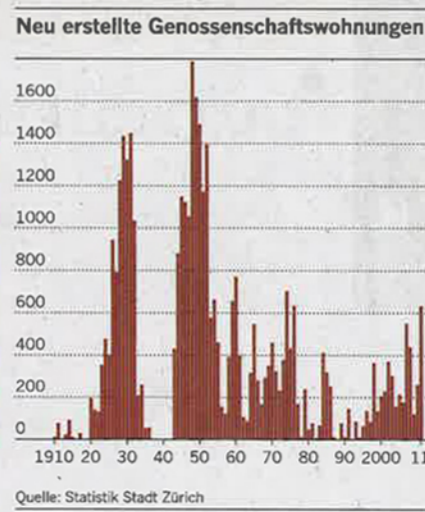
### Knapp 20 Prozent



### Waren die Wohnungen einst klein und dunkel, werden sie heute ersetzt durch grosszügige, helle Räume.

gebaut. «Heute sind sie wieder bescheidener.» Im Hochpreissegment bewegt sich die Siedlung Grünmatt am Friesenberg. Hier ersetzt die Familienheim-Genossenschaft Zürich alte Reiheneinfamilienhäuschen mit modernen Holz- und Glas-Bauten. Fünfköpfige Familien leben hier auf 140 m<sup>2</sup> für 3000 Franken. Wer die Siedlung besucht, wohnt sich in einem Hort, so viele Kinder toben in den Gärten herum. Genossenschaften werden auch deshalb beliebter, weil sie das Zusammenleben fördern. Die Siedlungen haben Gemeinschaftsräume und Kindergärten, es werden Mittagstische oder Jass-Abende organisiert. Ältere Leute und Behinderte werden in speziellen Wohnungen in die Siedlungen integriert.

### Bauboom um 1950



Das ist ein Gegentrend zu den vielen Single-Haushalten in der Stadt. Angesichts der neuen, sozial besser gestellten Genossenschaftler wird die Frage vermehrt diskutiert, wer überhaupt in Genossenschaften wohnen soll. Heute gibt es nur für jene Wohnungen Einkommenslimiten, die von der Stadt subventioniert werden. Sonst kennen die Genossenschaften nur Belegungsbedingungen: Doppelverdiener ohne Kinder bekommen oft nicht mehr als drei Zimmer. 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen sind Familien mit zwei oder drei Kindern vorbehalten. «Günstige Wohnungen werden jenen vergeben, die darauf angewiesen sind», sagt Schmid. «Soziale Gerechtigkeit und Durchmischung sind bei der Vergabe sehr wichtig. Genossenschaften werfen ihre Mitglieder aber nicht aus ihrer Wohnung, wenn sie einmal besser verdienen als zum Zeitpunkt ihres Eintritts.» Nur einzelne Genossenschaften kennen Zuschläge für Gutbetuchte. Initiiert wurde der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich bereits 1907 durch einen bürgerlichen Stadtrat. Parallel dazu taten sich Bürger zusammen, um mittels Genossenschaften, eigentlichen Selbsthilfeorganisationen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Stadt war stets froh um Genossenschaften, weil sie selbst nie so viele günstige Wohnungen hätte erstellen können. Um die Genossenschaften zu unterstützen, bietet sie ihnen Land im Baurecht zu günstigen Konditionen an. Rund ein Drittel des Landes, auf dem Genossenschaften stehen, ist oder war städtisch. «Langfristig büsst damit die Stadt nichts ein. Im Gegenteil, sie gewinnt stabile Steuerzahler und muss weniger Sozialleistungen zahlen», sagt der scheidende FDP-Finanzvorstand Martin Vollenwyder. Er versteht die Forderung nach noch mehr gemeinnützigen Wohnungen. Den Anteil auf einen Drittel anzuheben, sei aber schwierig und angesichts des knappen Bodens teuer. Auch der frisch gewählte Stadtrat Wolff, selbst Genossenschaftler, wird daran nichts ändern können.

### Die Bewohner

#### «Ich rief zwei Jahre lang an»

«Zwei Jahre lang habe ich immer wieder bei der Familienheim-Genossenschaft angerufen», erzählt Tamara Lütold. Dann hat es geklappt: Seit 2009 lebt sie mit ihrem Mann und ihren zwei Kindern in einem alten Reihnhaus am Fuss des Uetlibergs. «Ich wollte mit meiner Familie in Zürich leben, mit einem Garten, in dem die Kinder spielen können – das können wir uns nur in einer Genossenschaft leisten.» Vier kleine Zimmer hat das Häuschen und einen zu einem Zimmer ausgebauten Estrich. 1700 Franken beträgt die Miete, inklusive eines Solidaritätsbonus: Wer mehr verdient, bezahlt etwas mehr. Tamara Lütold arbeitet als selbständige Homöopathie-Therapeutin, ihr Mann als industrieller Buchbinder. Das genossenschaftliche Wohnen müsse klar gefördert werden, findet Lütold, aber nicht nur dies: «Es müsste doch möglich sein, dass sich in dieser Stadt Familien auch auf dem freien Markt das Wohnen wieder leisten können.»

#### «Man muss hinter der Idee stehen»

Hera B. lebt mit ihrem Mann und ihren zwei Kindern in einer 4,5-Zimmer-Wohnung einer kleinen, selbstverwalteten Genossenschaft und bezahlt 2100 Franken Miete. In einem Jahr werden sie in eine 125-m<sup>2</sup>-Wohnung mit 5,5 Zimmern in der neuen Genossenschaftssiedlung Kalkbreite ziehen – für 2700 Franken. «Wir sind in diese Wohnform hineingewachsen», erzählt die Designerin. «Man muss aber schon hinter der Idee stehen können.» Wolle man als Familie

in Zürich wohnen, bleibe eine Genossenschaft fast die einzige Möglichkeit. «Wir arbeiten beide und sind finanziell nicht schlechtgestellt – auf dem freien Markt ist es aber kaum möglich, eine vergleichbare Wohnung für weniger als 3000 Franken zu finden.» Hera B. glaubt, dass sich die Genossenschaften gerade auch Mittelstandsfamilien als Mieterinnen wünschen – weil sie in der Siedlung eine gute soziale Durchmischung anstreben. «Will man in Zürich bezahlbaren Wohnraum schaffen, gibt es keine andere Möglichkeit, als dem freien Markt Wohnungen zu entziehen», sagt Hera B.

#### «Für Familien ist es ideal»

«Diese Wohnung ist ein absoluter Glücksfall.» Maria Nänny sitzt auf dem Balkon ihrer 4,5-Zimmer-Wohnung der Baugenossenschaft Oberstrass an der Scheuchzerstrasse. Das Haus ist aus den zwanziger Jahren, die Wohnung wurde 2011 modern saniert und vergrössert: jetzt verfügt sie über grosszügige, lichtdurchflutete Räume. Maria Nänny und Stefan Heer wohnen hier mit ihren beiden Buben, sie bezahlen für die 110 m<sup>2</sup> 2000 Franken. «Die Mieterschaft ist durchmisch», sagt Maria Nänny. Unter den Bewohnern finde sich die ganze berufliche Palette, vom Bauarbeiter bis zur Akademikerin. Sie selbst sehen Nänny und Heer im sozialen Mittelfeld: Sie

#### «Würden die Genossenschaften von heute auf morgen verschwinden, wären auch die Familien weg.»

arbeitet als Dozentin an einer Fachhochschule, er ist Psychologe. In einer Genossenschaft landeten die beiden mehr aus finanziellen denn aus ideologischen Gründen: «Heute aber sind wir überzeugt vom genossenschaftlichen Wohnen; vor allem für Familien ist es ideal», sagt Maria Nänny. Es sei ein offenes Wohnen – man habe hier nicht sein Gärtli hinter seinem Zaun. «Die Nachbarschaft spielt eine grosse Rolle.» Die Tür steht oft offen, es ist ein Kommen und Gehen, die Nachbarkinder stürmen in die Wohnung, als wäre es die eigene. «Würden die Genossenschaften verschwinden, wären auch die Familien weg», sagt Stefan Heer, «und damit die Vielfalt, welche die Attraktivität dieser Stadt ausmacht: Es würde etwas fehlen.»

#### «Hier wohnt man bewusster»

2600 Franken bezahlt Werner K. für ein modernes 4,5-Zimmer-Reihnhaus mit 120 m<sup>2</sup> in der Genossenschaft Grünmatt. K. ist Anwalt, seine Frau studierte in der Gesundheitsbranche. Beide arbeiten Teilzeit, weil sie sich genügend Zeit für die Familie nehmen wollen. Zum ersten Mal in eine Genossenschaftswohnung zog das Paar im gleichen Moment wie viele andere auch: als das erste Kind unterwegs war. Der Grund war ein finanzieller: «Die Wohnungen auf dem freien Markt waren zu teuer.» Doch heute nennt K. zahlreiche andere Gründe, die für das genossenschaftliche Wohnen sprechen: «Hier wohnt man bewusster, wir verstehen uns als Selbsthilfe-Gemeinschaft, es gibt soziale Angebote wie einen Alterstreff, Kurse für Kinder, eine Krankenstation, einen Notfonds.» Manchmal fühle sich das Leben in der Genossenschaft an wie das Leben in einer Parallelwelt. In der

Siedlung gebe es unterschiedliche Preissegmente: In den alten Häuschen lebten die alteingesessenen Genossenschaftler; Rentner, Junge, Einwanderer-Familien. In den neuen, modernen Reihenhäusern hingegen wohne nicht mehr das typische Genossenschaftspublikum: «Es hat viele Akademiker, Lehrer, Verwaltungsbeamte – Leute, die man früher den Mittelstand nannte.» Grund dafür sei, dass Familien in Zürich kaum mehr bezahlbare Wohnungen fänden. Das Problem könne nur gelöst werden, indem man einen möglichst grossen Teil des Bodens der Spekulation entziehe.

#### «Die Stadt ist nicht nur für Yuppies»

«Wer ein Vermögen von über einer Million besitzt, erhält in unserer Genossenschaft keine Wohnung», sagt Mathias Ninck. Und auch wer jährlich über 200 000 Franken verdiene, dürfe kaum zum Zug kommen. Zwar sei heute in den Reglementen keine Einkommensobergrenze festgehalten – doch das könnte sich ändern: «Das steht im Moment zur Diskussion.» Ninck ist Journalist und wohnt mit seiner Frau und drei Kindern für 2400 Franken in einer 3,5-Zimmer-Wohnung der Baugenossenschaft Oberstrass. «Diese Wohnung kommt einem Sechser im Lotto gleich», sagt er. Vor allem, weil es hinter dem Haus einen riesigen Hof habe. Seine «totale Zufriedenheit» ist mit ein Grund, dass er sich aktiv in der Genossenschaft Oberstrass engagiert. Diese vermietet rund 400 Wohnungen: kleine, einfache für Menschen mit geringem Einkommen – grössere und modernere, in denen vor allem Mittelständler leben. «In vielen Mittelstandsfamilien ist bei den hohen Fixkosten Ende Monat alles Geld weg – auf dem freien Markt

#### «Es hat viele Lehrer, Verwaltungsbeamte und Akademiker – Leute, die man früher den Mittelstand nannte.»

könnten sie sich in Zürich gar keine Wohnung leisten.» Wie viele andere stehe seine Genossenschaft heute an einem Punkt, an dem Erneuerungen anstünden. Ein Problem sei der Mangel an attraktiven Wechselwohnungen – also kleinere Wohnungen, in die Eltern umziehen können, sobald die Kinder aus dem Haus sind und sie zu zweit die Belegungszeit für die Vierzimmerwohnung nicht mehr erfüllen. Ein Neubau soll hier Abhilfe schaffen. «Die Stadt Zürich ist heute nur wegen des hohen Anteils an Genossenschaftswohnungen so attraktiv», sagt Ninck. Denn dank diesen könnten die Familien in der Stadt bleiben. «Man muss sich das einmal vorstellen: Die Stadt wäre sonst gefüllt mit Yuppies.»

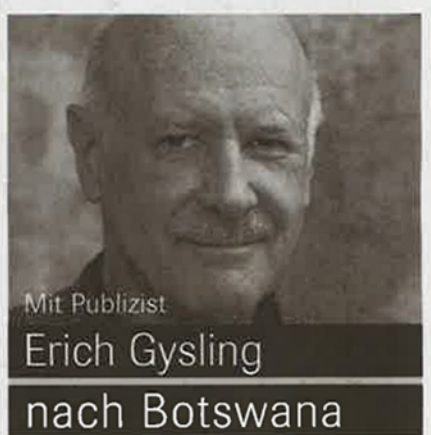
#### «Auswahl ist nicht sehr transparent»

Weshalb er und seine Partnerin vor einem Jahr den Zuschlag für die Wohnung in der Genossenschaft «Sunnige Hof» in Zürich Albisrieden erhielten, weiss Tian Hartmann nicht. «Die Auswahlverfahren sind nicht sehr transparent.» Die beiden sind dennoch überglücklich in der neuen Siedlung an der Else-Züblin-Strasse: 3,5-Zimmer, 95 m<sup>2</sup>, Parkett, Fensterfronten, Backofen mit Steamer, und das für 1685 Franken. Der 29-Jährige arbeitet zu 80 Prozent als persönlicher Mitarbeiter des Rektors der Zürcher Hochschule der Künste und studiert neben-

bei Internationales Management. Seine Partnerin macht gerade einen Master in Erziehungswissenschaften. «Ohne diese preiswerte Wohnung könnte ich mir mein Studium nicht leisten», sagt Tian Hartmann. Hatten ihn Freunde anfänglich noch gefragt, ob er nicht jenen die Wohnung wegnehme, die sie nötiger hätten, suchen die Kollegen nun selber einen Platz in einer Genossenschaft. Hartmann schwärmt vom Leben in der Siedlung: mit gemeinsamen Brunchs, Jassabenden für Senioren, Entsorgungstagen. «Heute frage ich mich: Wie viel Profit machen wohl die normalen Immobilienverwaltungen?» (cbb./ami.)

Zwei Personen wollen nicht namentlich genannt werden.

ANZEIGE



Mit Publizist Erich Gysling nach Botswana

BACKGROUND TOURS logo and contact information: www.background.ch, Tel. 031 313 00 22