

# «Wir legen den Fokus auf die Bedürfnisse möglichst vieler»

**NZZ-Domicil:** *Welches Immobilienobjekt haben Sie als Erstes angepackt?*

**Daniel Maerki:** Mein Fokus lag immer auf dem Bereich Wohnen, weniger auf dem Bauen. Wohnen sehe ich nicht als handlungsleitendes Konzept für das Bauen. Wohnen ist das gestaltete Ergebnis von vielfältigen Rahmenbedingungen wie soziodemografischen Entwicklungen, Nutzerbedürfnissen, Quartier- und Stadtentwicklung und ökonomischen Rahmenbedingungen.

*Auf welches Projekt sind Sie rückblickend besonders stolz?*

Freude bereitet hat mir die Arbeit mit einem führenden Projektentwickler in Wien. Für diesen habe ich ein Konzept des zukunftsorientierten Wohnens mit diversen sozialen Innovationen entwickelt. Es ist bisher in zehn Projekten auch konkret umgesetzt worden.

*Genossenschaften treten wieder mehr in den Blickpunkt der öffentlichen Wahrnehmung. Wo sehen Sie die gesellschaftlichen Ursachen hierfür?*

Immer grössere Teile des Mittelstands haben heute nicht mehr genug finanzielle Ressourcen für ein qualitativvolles Leben. Dazu kommen die wachsende Ungleichheit zwischen Arm und Reich, Perspektivlosigkeit, Gleichgültigkeit, Gewalt. Unsere heutige Gesellschaft besitzt keine Integrationskraft mehr. Die Illusion, der Staat wird es schon klären, hat sich in den letzten Jahrzehnten als Irrglaube erwiesen. Ebenso ist das liberale Gedankengut, das sich in der Mitverantwortung für das Gemeinwesen äusserte, zu neoliberalen Egoismus verkommen.

*Welche Rolle spielen Wohnbaugenossenschaften im Kontext dieser auseinanderdriftenden Gesellschaft?*

Durch die Abkehr von einseitigem Profitmaximierungsdenken können – wie das Beispiel der Wohnbaugenossenschaften zeigt – neue und interessante Lösungen entstehen. Die Qualität liegt in der Flexibilität der Nutzung, die für die unterschiedlichen Lebenskontexte passende Lösungen erlaubt, sowie in einer solidarischen und vitalen Nachbarschaft. Wir sollten den Fokus auf die Bedürfnisse möglichst vieler Menschen legen.

*An die Wohnbaugenossenschaften werden inzwischen weit mehr Ansprüche gestellt als nur die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums. Warum das?*

Bezahlbarer Wohnraum durch den Verzicht auf Profitabschöpfung ist immer schon das Ziel der Wohnbaugenossenschaften gewesen. Das Resultat etwa in Zürich: im Schnitt ein Drittel günstigere Mietpreise. Wohnbaugenossenschaften – als private Miteigentümer-

## Zur Person



**Daniel O. Maerki** (56), geboren in Zürich und aufgewachsen in Wien und Stockholm, studierte Soziologie, Ökonomie sowie Kunst- und Kulturmanagement in Wien mit Studienaufenthalt in New York, Seattle, Vancouver. Nach Tätigkeiten in der Stadt-

und Regionalplanung und Managementpositionen internationaler Konzerne baute er ab dem Jahr 2000 ein Institut für Strategie- und Innovationsberatung mit Schwerpunkt Stadtentwicklung und Wohnen in Wien auf. Daneben wirkt er als Referent und Autor zu diesen Themen.

Seit Dezember 2009 ist Maerki Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaften Zürich, der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger in Stadt und Region Zürich. Der Verband zählt gegen 250 Mitglieder mit rund 60 000 Wohnungen. (dst.)

gemeinschaften – übernehmen darüber hinaus freiwillig weitere wichtige Funktionen für das Gemeinwohl. Ohne öffentliche Förderung oder gar Subvention. Die Vision genossenschaftlichen Wohnens geht heute jedoch weit über die Sicherstellung preisgünstiger Wohnungen hinaus. Das zu formulieren und zu verbreiten, halte ich für wichtig.

*Wie sähe denn eine solche Vision des genossenschaftlichen Wohnens aus?*

Die Basis dieser Vision bildet eine Bewohnerschaft, die ihre Häuser mitplant und ihre Nutzung mitgestaltet. Dies garantiert vielfältigen Wohnraum für vielfältige Lebensformen statt einer Monokultur an Familienwohnungen. Gemeinschaftsflächen, gewerbliche Erdgeschossnutzungen und Quartierbelebungen erhöhen Lebens- und Stadtqualität. Das Fundament bildet das gemeinschaftliche Wohnen. Die Bewohnenden sind bei Bedarf und in Notphasen füreinander da und nutzen die Infrastruktur meist gemeinschaftlich. Kooperation statt Konkurrenz ist das Motto.

*Der Boden für bezahlbaren Wohnraum ist knapp, für gute Grundstücke bieten andere viel Geld. Wie kommen Genossenschaften an Bauland?*

Wir als Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger suchen aktiv nach Land und Bestandesimmobilien. Als Kompetenzzentrum für preisgünstiges Wohnen sind wir ein wichtiger Gesprächspartner für Gemeinden und versuchen für sie, genossenschaftlichen Wohnbau als Lösung anzubieten. Wohnbaugenossenschaften spielen zu-

dem als möglicher Projektpartner kommerzieller Bauträger eine immer grössere Rolle. Denn eine solche Zusammenarbeit sichert einen Bestand an preisgünstigen Mieten, an sozialer Durchmischung, Quartierbelebungen und Innovation in der Entwicklung.

*Welche Rolle hat die öffentliche Hand, die sich ebenfalls um preisgünstigen Wohnraum bemüht?*

Neben dem kommunalen Wohnbau soll sie sich primär um eine aktive Bodenpolitik und flankierende Massnahmen im Planungsrecht kümmern. Und um Bürgschaften, die den Steuerzahler ja nichts kosten, weil sie de facto nie fällig werden. Subventionen wollen die Wohnbaugenossenschaften aber nicht.

*Die Banken werden bei der Kreditvergabe an Private immer vorsichtiger. Spüren dies Genossenschaften auch und wenn ja, wie?*

Genossenschaften sind als private Miteigentümergeinschaften den immer dynamischeren Finanzmärkten genauso unterstellt wie alle anderen. Die grossen und älteren Genossenschaften sind schon aufgrund ihrer nicht aktivierten stillen Reserven (tiefe Landwerte in den Büchern) bei Banken aber ein sicherer Wert, der sich auch in der Kreditvergabe widerspiegelt. Anders ist die Situation bei den noch jungen Genossenschaften ohne grosse Substanzwerte. Branchenlösungen mit solidarischen Bürgschaften könnten hier einen Weg aufzeigen.

*Warum sind Ihrer Meinung nach Immobilien in der Schweiz so teuer?*

Da gibt es zahlreiche Gründe: die Attraktivität und Stabilität der Schweiz in einem immer globaleren Immobilienmarkt, steuerliche Gründe, bis hin zu Wohneigentumsförderung, die als indirekte Subvention des Stockwerkeigentums gerade in der Tiefzinsphase nicht zu unterschätzen ist.

*Unsere Gesellschaft wird älter und mobiler: Wie verändern sich die Wohnbedürfnisse? Was wird künftig wichtig?*

Die Qualität liegt in der Flexibilität in der Nutzung, die für die unterschiedlichen Lebenskontexte passende Lösungen erlaubt, sowie einer solidarischen und vitalen Nachbarschaft.

*Womit beschäftigen Sie sich, wenn es nicht um Immobilien geht?*

Vor allem mit meinen Kindern. Und wie viele in meinem Alter versuche ich neben dem Reisen und Freizeitaktivitäten mit Freunden, als ein in Wien sozialisierter Genussmensch den Spagat zwischen hedonistischen Genüssen und alterungsbedingt häufigerem Fitnesstraining zu perfektionieren.

Interview: David Strohm