

GGA West und Gleis 70: Was zeichnet Gewerbe-genossenschaften aus?

Attraktiv, aber rar

Genossenschaftssiedlungen mit einem breiten Mix aus Wohnen, Gewerbe und Arbeiten gibt es in jüngster Zeit immer mehr. Reine Gewerbe-genossenschaften allerdings sind rar. Eine hohe Hürde stellt meist die Anfangsfinanzierung dar. Dafür profitieren sie langfristig von tiefen Betriebskosten und Synergien, wie die Beispiele der in Zürich Altstetten angesiedelten Genossenschaften Gewerbehaus Altstetten (GGA West) und Gleis 70 zeigen. An einem Rundgang vor Ort konnten sich Interessierte ein Bild von den Chancen und Herausforderungen dieser Organisationsform machen.

Von Liza Papazoglou

An kaum einem anderen Ort in Zürich stehen so viele Baukräne wie rund um den Bahnhof Altstetten, wo Bürotürme und moderne Wohnbauten seit einigen Jahren wie Pilze aus dem Boden schiessen. Sie verdrängen mehr und mehr Industriebrachen, Produktionsbetriebe, Kleingewerbe und Altliegenschaften. Anfang der 1970er-Jahre, als an dieser verkehrsgünstigen, aber unwirtschaftlichen Lage das elfgeschossige Gebäude der GGA West erstellt wurde, ahnte noch niemand, dass dieser periphere Ort dereinst zur eigentlichen Boomzone werden würde. Vielmehr hatten damals handfeste monetäre Gründe 21 bodenständige Gewerbetreibende – darunter Druckereien, Handelsfirmen, Carrosserie- oder Galvanisierbetriebe, Ingenieur- und Architekturbüros – dazu bewogen, sich zu einer Genossenschaft zusammenzuschliessen und ein gemeinsames Gewerbehaus zu bauen. Gegründet als nicht gemeinnützige Selbsthilfeorganisation sollte die Genossenschaft vor allem dazu dienen, die Betriebskosten langfristig möglichst tief zu halten. Das ist ihr trotz Turbulenzen auch gelungen.

Ganz anders der Hintergrund der Genossenschaft Gleis 70. Sie hat ihren Sitz etwa einen Kilometer weiter stadtauswärts in einem ehemaligen Gewerbe- und Lagerhaus des Spielzeuggeschäfts Franz Carl Weber, direkt neben den Bahngleisen. Nachdem das Gebäude einige Zeit mehrheitlich leer gestanden hatte, bemühten sich ein paar Künstler und Handwerker um einen Mietvertrag. Bald kamen mehr Nutzer dazu, im ziemlich baufälligen Haus wurde aber auch gewohnt und gefeiert, wie Vorstandspräsident Rownak Bose erzählte. Jedenfalls nutzten die gut vernetzten Mieter die Gunst der Stunde, als das Haus nach dem Tod des Besitzers zum Verkauf stand. Sie gründeten die Genossenschaft Gleis 70 und konnten 2001 das Haus zusammen mit den gemeinnützigen Pensionskassen Abendrot und Nest in Miteigentümerschaft erwerben. Heute bietet es einem bunten Mix von fast 200 Handwerkern, Künstlerinnen, Kreativschaffenden und Dienstleistern verschiedener Branchen bezahlbare Arbeitsräume; die Nettomiete beträgt pro Quadratmeter aktuell 130 Franken.

Anfangsfinanzierung als grösste Hürde

Wie sich beim Rundgang durch die beiden Gewerbehäuser und in der Diskussion zeigte, sind trotz vieler Unterschiede auch augenfällige Parallelen auszumachen. Grösstes Hindernis bei der Gründung von Gewerbe-genossenschaften ist, ähnlich wie bei vielen Wohnbaugenossenschaften auch, die Kapitalbeschaffung zur Anfangsfinanzierung. Die Fördertöpfe des genossenschaftlichen Wohnungsbaus bleiben Gewerbe-genossenschaften allerdings verschlossen. Sie sind also auf andere Lösungen angewiesen.

Gleis 70 konnte zwei Pensionskassen gewinnen, die den Löwenanteil des Kaufpreises von 13 Millionen Franken und der Kosten von 12 Millionen Franken für die dringend nötige

Sanierung aufbrachten. Ihren Anteil von 20 Prozent am Eigenkapital hat die Genossenschaft fast vollständig aus Darlehen von Mietern und nahestehenden Personen finanziert. GGA West finanzierte den Bau, der 1974 gut CHF 18 Millionen kostete, durch Eigenmittel der Genossenschaftsmitglieder – es wurden 3'424 Anteilschein à CHF 1'000 ausgegeben – sowie einen Kredit der Zürcher Kantonalbank. Die damaligen Verantwortlichen konnten mit der Stadt Zürich einen sehr vorteilhaften Baurechtsvertrag aushandeln, wie die aktuelle Präsidentin Regula Pfister erläuterte. Der für das Land eingesetzte Preis bleibt während der ganzen Vertragslaufzeit von 62 Jahren unverändert. Aktuell beträgt der Baurechtszins so nicht einmal 70 000 Franken pro Jahr oder 12 Franken pro Quadratmeter. Dies wirkt sich auch günstig auf die Betriebskosten aus, die sich aktuell auf ca. 112 Franken pro Quadratmeter und Jahr belaufen. Solche Traumkonditionen wären bei heutigen Baurechtsverträgen allerdings nicht mehr möglich, war man sich einig.

Doch auch wenn die Anfangsfinanzierung gesichert ist, bleiben die Finanzen ein Dauerthema. Beide Gewerbe-Genossenschaften verfügen aus verschiedenen Gründen über keinen Erneuerungsfonds.

GGA West war bei grösseren Sanierungen und Umbauten, die zwischen 2009 und 2014 anstanden, auf weitere Hypothekendarlehen der Zürcher Kantonalbank sowie auf Darlehen der Genossenschaftsmitglieder angewiesen. Gleis 70 kann auf Grund der Eigentumsstruktur keinen klassischen Erneuerungsfonds bilden. Um die Eigenkapitalquote zu verbessern, werden zur Zeit die Pflichtanteile erhöht, was etwa Künstlerateliergemeinschaften vor finanzielle Herausforderungen stellt, die nur über Sondervereinbarungen (Zahlung in Raten) gelöst werden konnten.

Weniger Produktion, mehr Dienstleister

Vor allem Startups verfügen kaum über Kapital. Vertreter von neueren Siedlungen mit einem Mix von Gewerbe und Wohnen wie die Kalkbreite oder mehr als wohnen bestätigten denn auch, dass die betriebsspezifischen Ausbauten durch die Genossenschaften vorgeschossen werden mussten und von den Gewerbetreibenden über die Mieten abbezahlt werden. Bei bereits bestehenden Betrieben, die den Eintritt in eine Gewerbe-Genossenschaft erwägen, sind der nötige Umzug und die Tatsache, sich langfristig binden zu müssen, weitere grosse Hürden. Mit dieser Problematik sieht sich aktuell zum Beispiel eine Gruppe Interessierter konfrontiert, die auf dem Sulzerareal in Winterthur eine Gewerbe-Genossenschaft gründen möchte, wie einer der Initianten erzählte. Vor allem produzierende Betriebe hätten teils sehr spezifische Ausstattungs-, Lager-, Zufahrts- und Infrastrukturbedürfnisse.

In diesem Zusammenhang wurde auch über allfällige Nutzungskonflikte diskutiert. Eine Verlagerung von produzierenden Betrieben zu Dienstleistern stellt die GGA West fest. Welche Konsequenzen dies langfristig hat, sei noch nicht absehbar, sagte Regula Pfister. Wie die GGA West macht aber auch Gleis 70 die Erfahrung, dass das Nebeneinander von „lauten“ Gewerben wie Sägereien oder Druckereien und Dienstleistern aus der Kreativ- oder IT-Branche, die still arbeiteten und manchmal auch Kundenbesuche haben, durchaus zu Konflikten führe. Die Synergien überwiegen trotzdem, waren sich die Anwesenden einig. Man helfe sich oft aus, vergebe Aufträge an andere Mieter im Gebäude, nutze Infrastrukturen gemeinsam. Toleranz brauche es aber schon.

Wer profitiert?

Heikle Themen wurden ebenfalls angesprochen. So etwa die Frage, wie mit Anteilscheinen umzugehen ist. Gehen diese bei Gleis 70 beim Ausscheiden zum Nennwert an die Genossenschaft zurück, können sie bei der GGA West verkauft und gehandelt werden – wobei die Nachfrage die Preise bestimmt. Allerdings haben die anderen Genossenschafter ein

Vorkaufsrecht, wie Regula Pfister erklärte. Bei GGA West gab auch zu diskutieren, ob die nach dem Umbau entstandenen attraktiven Büroräume im Dachgeschoss über Anteilscheine von Genossenschaf tern gekauft und profitabel weitervermietet werden sollten. Die Genossenschaft setzte durch, dass sie Besitzerin der Räume blieb und diese nun zum Nutzen aller vermietet.

Interessanterweise fehlen bei beiden Gewerbe genossenschaften Belegungsvorschriften; so bleibt es den Mitgliedern weitgehend frei, wie sie die Räume auslasten. Zudem haben sie bei der Untervermietung weitgehend freie Hand; bei Gleis 70 sind die rund 50 Mietvereine Genossenschaf ter, der Beitritt der Untermieter zur Genossenschaft ist erwünscht aber nicht zwingend. Dies erleichtert gemäss Rownak Bose zwar die Vermietung, die Genossenschaft hat dafür aber auch keine Möglichkeit, bei der Vergabe mitzubestimmen. Ähnliches gilt für die GGA West. Regula Pfister meinte aber, sie zähle auf Fairness und eine gewisse Selbstregulierung – wenn jemand die Infrastruktur übernutze, komme Sand ins Getriebe. Das führe unweigerlich zu Reaktionen bei anderen Mitgliedern.

Notwendige Professionalisierung

Schliesslich zeigte sich auch, dass trotz unterschiedlicher Art und Anzahl der Mitglieder sowie Alter der Gewerbe genossenschaften bei beiden die Professionalisierung ein wichtiges Thema ist – ein Thema, mit dem auch die meisten Wohnbaugenossenschaften ihre Erfahrungen machen. Rownak Bose verwies auf einen feststellbaren Kulturwandel beim Gleis 70 – die einen finden, wir werden immer langweiliger, die anderen, wir werden organisierter“ –, so hat man sich zum Beispiel nach einer wenig erspriesslichen Pionierphase für leidige Fragen wie die Toilettenreinigung auf eine konventionelle Lösung mit Hausw artdienstleistung geeinigt. Trotz grundsätzlicher Selbstverwaltung hat die Genossenschaft seit ihrer Gründung mit Pierre Crettaz einen professionellen Geschäftsführer, und hatte ausserdem das Glück, dass verschiedene erfahrene Personen den Aufbau begleitet haben.

Bei der um einiges älteren GGA West waren es eher schleichende Versäumnisse, die schliesslich zu Problemen führten. Vor allem die kleineren Betriebe hätten kaum Ressourcen für genossenschaftliche Belange. Professionelle Strukturen fehlten lange ebenso wie das nötige Know-how, um zwischen 2009 und 2014 erfolgten grossen Umbau zu stemmen, dessen Kosten dann auch aus dem Ruder zu laufen drohten. Schliesslich sprang die Gastronomiegruppe ZFV-Unternehmungen in die Bresche. Sie ist Besitzerin der Bäckerei Kleiner, die im Gewerbehaus eine Produktionsstätte hat, und verfügte sowohl über Leute, die die Organisation professionalisieren konnten, als auch über die nötigen Mittel, um die Anteilscheine von ausziehenden Betrieben aufzukaufen. Heute steht die GGA West wieder auf soliden Füßen.