

«Orte schaffen, wo Menschen sich wohl fühlen»

Für Innovationen im Wohnungsbau sind Partizipation und Wertschätzung nötig, sagt Urs Hauser, Direktor des Verbands der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Wo man sich kenne, sei der Wille zur Mitwirkung vorhanden

NZZ am Sonntag: Was macht das Wohnen in der Gemeinschaft aus?

Urs Hauser: Es sind Grundbedürfnisse, die wir mit dem Wohnen abdecken, der Wunsch nach Sicherheit, Partizipation und Identifikation. In der nachbarschaftlichen Gemeinschaft sind wir nicht allein, können uns einbringen und mitmachen. Die Sicherheit ist für viele zentral, zum Beispiel in Form eines erhöhten Kündigungsschutzes oder bezahlbarer Mieten. In einer Genossenschaft wird das höher gewichtet als auf dem freien Wohnungsmarkt.

Die Genossenschaftsidee erlebt derzeit eine kleine Renaissance. Aus welchen Motiven entstehen die neuen Formen?

Ursprünglich bildeten sich Genossenschaften aus der Not heraus. Familien, die keinen Wohnraum fanden, legten ihr wenig Geld zusammen, um Land zu kaufen und zu bauen. Bei den heutigen Neugründungen stehen drei Aspekte im Vordergrund. Zum Ersten der ökonomische: Kosten- statt Marktmiete macht preisgünstiges Wohnen möglich. Zum Zweiten der Zusatznutzen, der in der Gemeinschaft durch entsprechende Angebote entsteht, die Möglichkeit, sich auszutauschen und auszuhelfen. Und zum Dritten die soziale Durchmischung. Das Angebot richtet sich an eine breite Bevölkerungsschicht. Sozial Schwächere werden dabei aber nicht ausgeschlossen, sondern integriert.

Wieso ist die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen so gross?

Genossenschaften bieten als der dritte Weg eine attraktive Alternative im Vergleich zum Kauf oder zur Miete einer Wohnung. Für einen grossen Bevölkerungsanteil, vor allem in den Städten, ist Wohneigentum unerschwinglich geworden. Was heute bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern entsteht, ist von ansprechender Architektur und hoher Wohnqualität. Und Genossenschaften bieten Raum für veränderte Familienkonstellationen - Einzeltern- und Patchwork-Familien, doppelte Berufstätigkeit, generationenübergreifende Wohngemeinschaften.

Was teilen die Bewohner gern?

Wenn es sinnvoll ist, lässt sich fast alles teilen. Das geht weit über die Waschküche hinaus: halböffentliche Aussenräume, ein Grossbildschirm für den gemeinsamen Fernsehabend, Lösungen für die Mobilität und sportliche Aktivitäten. Familien teilen sich die Betreuung der Kinder oder organisieren einen Mittagstisch. Für die Älteren sind es der Treffpunkt auf einer Terrasse oder praktische Alltagshilfe, etwa beim Einkauf. Potenzial sehe ich z. B. auch in Tausch- und Talentbörsen. In der Gemeinschaft geht es auch

darum, Fähigkeiten von Einzelnen anderen zugänglich zu machen.

Wo sind die Grenzen des Gemeinsamen?

Die Wohnung selber ist oft der eigentliche Rückzugsort. Hygiene ist ein Bereich, den man lieber für sich möchte. Für manche ist es auch die Küche oder sein Wohnzimmer. Wir brauchen private Bereiche, in die wir uns zurückziehen können.

Partizipation, die Sie beschreiben, entsteht nicht von allein.

Hier sind Vorstand und Verwaltung einer Genossenschaft gefragt. Sie müssen dabei eine Führungsrolle übernehmen und Raum für kreative Ideen bereitstellen, Anreize schaffen, um Mehrwert für alle Bewohner zu realisieren. Solche Formen der Innovation brauchen gegenseitige Wertschätzung. Am Geld scheitern sie selten.

Und an der Zeit? Gelebte Gemeinschaft ist aufwendig.

Dort, wo man sich kennt, ist der Wille zur Mitwirkung vorhanden. Anonymität verhindert sie. Letztlich geht es darum, Orte zu schaffen, an denen Wohnen und Begegnen möglich ist und Menschen sich wohl fühlen.

Neiddebatten, Subventionsvorwürfe: Weshalb bläst den Genossenschaften ein so starker politischer Wind entgegen?

Die Wohnbaugenossenschaften sind trotz gelegentlichem Wirbel in der öffentlichen Wahrnehmung besser positioniert als auch schon. In der Politik vermischt man oft sozial und gemeinnützig. Der soziale Wohnungsbau, auf den die Debatte fokussiert, macht nur einen geringen Teil aus. Zu wenig Beachtung findet dagegen der grosse Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er kommt mit weniger Fläche pro Kopf und damit geringerer Umweltbe-

Urs Hauser

Urs Hauser (52) ist Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Den mehr als 1100 Mitgliedern aus neun Regionalverbänden, in erster Linie gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen, gehören landesweit rund 145 000 Wohnungen. Hauser leitet die Geschäftsstelle des Dachverbands in Zürich mit 16 Beschäftigten seit 2013. Der Architekt und Experte für Verbands- und Genossenschaftsmanagement ist seit 14 Jahren für die Organisation tätig. Hauser wohnt in einer Reihenhaussiedlung in der Nähe von Aarau. (dst.)



Wer sich kennt, wirkt gern mit: Urs Hauser, Verbandsdirektor. (Zürich, 15. 9. 2015)

«Für junge Genossenschaften ist es fast unmöglich, auf dem freien Markt Land zu erwerben.»

lastung aus und fördert die soziale Durchmischung. Die Gesellschaft profitiert in vielerlei Hinsicht. In den Städten und Gemeinden entstehen nachhaltige Quartiere, die weit über den reinen Wohnungsbau hinausgehen und das Gemeinwesen entlasten. Das versuchen wir aufzuzeigen.

Mit Ersatzneubauten versuchen Genossenschaften, zu verdichten und ihren Bestand aufzuwerten. Gelingt das?

Viele Siedlungen aus den 1940er und 1950er Jahren sind vergleichsweise locker bebaut. Das bietet Chancen für eine massvolle innere Verdichtung. Das Land ist oft abgeschrieben. Den Zwang zur maximalen Ausnutzung, den es wegen der hohen Landpreise und der Renditeerwartungen im privaten Mietwohnungsbau gibt, um marktfähige Wohnungen anzubieten, kennen Genossenschaften zum Glück nicht in der gleichen Form.

Die Nachfrage nach neuen Genossenschaftswohnungen übersteigt das Angebot bei weitem. Wie kommen Genossenschaften zu Bauland?

Für junge Genossenschaften ist es tatsächlich fast unmöglich, auf dem freien Markt in Städten an Land zu kommen. Seitens des Verbands schauen wir bei Anfragen, ob es bestehende und potente Genossenschaften in der Nähe hat, die professionelle Unterstützung bieten können. Sinnvoll ist zudem, für den Landerwerb frühzeitig einen Fonds zu öffnen. Das Baurecht mit Auflagen kann eine Alternative zum Kauf sein. Gefordert ist aber auch die öffentliche Hand. Die Gemeinden sollten eine Wohnbaustrategie entwickeln und eine Steuerungsfunktion übernehmen. Der Verband fordert hier seit langem ein Vorkaufsrecht für Gemeinden, damit diese Bauland erwerben und so eine aktive Wohnraumpolitik betreiben können.

Zuletzt ein Ausblick: Wie sieht gemeinsames Wohnen in 100 Jahren aus?

Die Grundbedürfnisse der Menschen werden sich nicht ändern, Wohnen und Begegnen. Vieles sind Modeerscheinungen, die kommen und gehen. Die Technik wird Fortschritte machen, vielleicht helfen uns dann Roboter im Haushalt. Mir wären Menschen lieber.

Interview: David Strohm



Universität
Zürich UZH

CUREM

Center for Urban &
Real Estate Management
Telefon 044 208 99 99
oder www.curem.uzh.ch

Mietmarktregulierung – jenseits der Polemik

CUREMhorizonte (öffentlicher Anlass), 30. September 2015, 17.30 Uhr, Aula Universität Zürich

Renommierte Expertinnen und Experten sprechen zum Thema Mietmarktregulierung:

- Prof. Dr. Pascal Gantenbein gibt eine kurze Einführung in die Funktionsweise des Schweizer Mietmarkts.
- Dr. Peter Pontuch hat sämtliche EU-Staaten hinsichtlich ihrer Mietmarktregulierungen sowie deren Effekte analysiert und teilt seine Erkenntnisse.
- Prof. Dr. Bernd Roock befasst sich mit dem Aufstieg und Niedergang von Volkswirtschaften und wie wir langfristig reich bleiben könnten.
- Dr. Andrea Martel, NZZ-Redaktorin, interviewt Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, zur Wohnmarktregulierungsstrategie des Bundes über die nächsten Jahre.

Um eine Anmeldung auf www.curem.uzh.ch wird gebeten. Der Anlass ist kostenlos.

Jetzt
anmelden