

Der Bestand der Habitat 8000 stammt vor allem aus der Hochkonjunkturzeit. Von oben rechts im Uhrzeigersinn: Siedlungen an der Brauer-/Hohlstrasse in Zürich, in Kloten, Spreitenbach und Pfäffikon (SZ).



25 Jahre Habitat 8000

Ein Flaggschiff nimmt wieder Fahrt auf

Ein Vierteljahrhundert ist es her, dass die Zürcher Baugenossenschaften eine wendige gemeinnützige Organisation gründeten, um auf dem überhitzten Immobilienmarkt besser zum Zug zu kommen. Trotz Anfangserfolg sass die Habitat 8000 bald auf einem grossen Bestand an staatlich geförderten Wohnungen fest. Heute ist das Unternehmen kerngesund und auf Wachstumskurs.

Von Richard Liechti

Die 1990er-Jahre sind in der Immobilienwelt unvergessen. Teuerung und Wohnungsknappheit schufen ein Umfeld, in dem Preise rasant anstiegen und Spekulanten reich wurden. Auf der Strecke blieb der bezahlbare Wohnraum. Da schnürten die eidgenössischen Räte ein einzigartiges Förderpaket. 1991 sprachen sie einen Rahmenkredit von 1,2 Milliarden Franken. WEG hiess die Wunderwaffe dahinter. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz setzte neben anderen Massnahmen auf eine anfängliche Vergünstigung der Mietzinse, die anschliessend über gestaffelte Erhöhungen zurückzuzahlen war. Erhöhungen, die der Mieterschaft nicht wehtun sollten, würden sie doch von der Teuerung kompensiert.

Eine «Frontorganisation» entsteht

Baugenossenschaften mit ihren langen Entscheidungswegen kamen auf dem überhitzten Markt kaum mehr zum Zug. Gleichzeitig galt es, die WEG-Mittel zu nutzen. Da ergriff Fritz Nigg, Geschäftsführer des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (heute Wohnbaugenossenschaften Schweiz), die Initiative. Mit Erfolg: Die grossen Zürcher Baugenossenschaften beschlossen, eine wendige «Frontorganisation» ins Leben zu rufen, die rasch zuschlagen könnte, sollte sich auf dem Liegenschaftensmarkt eine Kaufgelegenheit eröffnen.

Der Auftakt war fulminant. Innerhalb eines Jahres erwarb die Habitat 8000 gut 1200 Wohnungen in 17 Liegenschaften. Otto Buchmeier, Geschäftsführer der Habitat 8000 bis 2014, war die treibende Kraft. Ihm kam zugute, dass die Banken Liegenschaften abstiegen, weil die Anleger plötzlich nicht mehr auf Immobilienfonds, sondern auf profitablere Festgelder setzten. Eigenkapital brauchte es nicht viel. Der Bund gewährte Bürgschaften, dankbar für den aktiven neuen Player, der die Wohnungspolitik in die Tat umsetzte.

Schwierige Zeit überwunden

Das WEG-Rezept ging aber nicht auf. Teuerung und Wohnungsnot liessen nach. Die Mieten konnten nicht mehr nach Lastenplan erhöht werden, denn die Wohnungen wären sonst zu teuer geworden. Die Grundverbilligungsvorschüsse mussten aber trotzdem zurückgezahlt werden. Bauträger, die auf das WEG gesetzt hatten, gerieten in finanzielle Schieflage. Schliesslich blieb dem Bund nichts anderes übrig, als die Schuld zu sistieren. Zu gross wäre der Schaden gewesen, wenn der Markt auf einen Schlag mit Hunderten oder Tausenden WEG-Wohnungen überschwemmt worden wäre.

Die turbulenten Jahre sind vorbei. Zwar muss die Habitat 8000 bis heute Bundesgelder zurückerstatten. Deren Summe hat man sogar wieder aufgestockt, nämlich auf 3,5 Millionen Franken jährlich. Dabei werden die letzten

WEG-Verträge erst 2020 auslaufen. Dann allerdings will der Bund auf eine Restschuld verzichten. «Die Habitat 8000 ist heute eine äusserst gesunde Firma», erklärt Peter Schmid, Präsident des Verwaltungsrats. Zum einen habe das Unternehmen von der langen Tiefzinsphase profitiert. Ausgezahlt habe sich insbesondere die kurzfristige Finanzierung des Fremdkapitals. Er lobt aber auch den sparsamen Umgang mit den Ressourcen – und windet dafür dem ehemaligen Geschäftsführer Otto Buchmeier ein Kränzchen.

Gefragter Bestand

2002 wandelte man die Genossenschaftsgruppe in eine Aktiengesellschaft um. Wie präsentiert sich der Immobilienbestand heute? Die 1211 Einheiten in insgesamt 19 Siedlungen stammen vor allem aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die jüngste von 1992. Die meisten Siedlungen bewegen sich zwischen 30 und 70 Wohnungen, die grösste umfasst 233 Einheiten. Sie befinden sich sowohl in der Stadt als auch in der Agglomeration Zürich, bis nach Pfäffikon (SZ) und Spreitenbach (AG). Und sie sind gefragt. «Die Mieten vieler unserer Wohnungen liegen unter Marktniveau», erklärt Geschäftsführer Philip Blum. Bei den WEG-Wohnungen regelt allerdings der Lastenplan, aufgestellt vom Bundesamt für Wohnungswesen, die Mietzinshöhe. Dabei liegt es aber im Interesse der Behörden, dass die Wohnungen bezahlbar bleiben.

Ein Langfristplan regelt Unterhalt und Erneuerung. Er unterscheidet zwischen Objekten, die man auf lange Sicht betreibt, und solchen, wo ein Ersatzneubau mehr Sinn macht. Die Habitat 8000 will nämlich wieder massvoll wachsen. Im Vordergrund stehen Ersatzneubauten mit Ausnutzungspotenzial sowie die Arrondierung bei bestehenden Standorten. Zwei Projekte sind weit fortgeschritten. An der Büelrain- und Gutstrasse in Winterthur sowie in der Gorwiden im Zürcher Hirschwiesen-Quartier entstehen Neubauten mit jeweils rund dreissig Wohnungen (siehe Seite 30).

Sozialverträglich handeln

Die Neubauwohnungen sollen ein gemischtes Publikum ansprechen. Anders als viele Genossenschaften zielt man nicht primär auf die klassische Familie ab und baut auch kleinere Einheiten. Eigentliche Alterswohnungen will man dagegen nicht anbieten, wohl aber Grundrisse und Einrichtungen, die für betagte Menschen geeignet sind. «Die Wohnungen müssen generationenübergreifend funktionieren», erklärt Philip Blum. Dabei achtet man auf kostengünstige Lösungen. So werden sich die Nettomietzinse der neuen 3½-Zimmer-Wohnungen bei 1700 bis 1800 Franken bewegen. Auch ökologisch hat die Habitat 8000 Leitlinien aufgestellt: So soll insbesondere der Anteil fossiler Energieträger verringert werden, weshalb man bei den



Bilder: zVg

Visualisierung des Projekts von Beat Rothen für die Ersatzneubauten an der Büel- und Gutstrasse in Winterthur.

neuen Siedlungen auf Erdwärme und Fernenergie setzt.

Anders als eine Mitglieder-Baugenossenschaft könnte die Habitat 8000 bei Ersatzvorhaben recht einfach Kündigungen aussprechen. Sie hat sich aber einem sozialverträglichen Handeln verpflichtet. So setzt sie auf ein langfristiges Vorgehen – die Abbruchentscheide wurden vier Jahre vorher kommuniziert – und bot Hilfe bei Ersatzlösungen an. Dies aber, so erinnert sich Philip Blum, sei nur in Einzelfällen nötig gewesen. «Wir stehen zwar nicht in der gleichen Pflicht, sehen uns aber als Bestandteil der Genossenschaftsszene», bekräftigt er. Beim Aktionariat, das neben einigen Unternehmen bis heute aus den grossen Zürcher Baugenossenschaften besteht, genieße man denn auch viel Rückhalt.



Der Holzbau von Egli Rohr Partner wird einen neuen Akzent im Hirschwiesen-Quartier in Zürich setzen (Visualisierung).

«Heilungsprozess» abgeschlossen

Wie lassen sich 25 Jahre Habitat 8000 bilanzieren? Obwohl der «Heilungsprozess» etwas dauerte, habe sie letztlich ihren Auftrag erfüllt, hält Verwaltungsratspräsident Peter Schmid fest. Weit über tausend Wohnungen seien nämlich dauerhaft der Spekulation entzogen worden. Bald wird das Unternehmen, das einst als Flaggschiff der Zürcher Genossenschaften startete, noch mehr Fahrt aufnehmen: Nach dem gelungenen Start mit den zwei kleineren Ersatzvorhaben soll die Erneuerung des Bestands in den nächsten Jahren zum grossen Thema werden. Mit ihrer Langfristplanung hat die Baukommission dafür schon die Weichen gestellt. Volle Kraft voraus! ■

Projekt Büelrain, Winterthur

An der Büelrain- und der Gutstrasse in Winterthur ersetzt die Habitat 8000 vier Mehrfamilienhäuser von 1954 mit insgesamt 27 Wohnungen. 2012 lud man drei Architekturbüros zu einem Studienauftrag ein. Das Rennen machte die Beat Rothen Architektur GmbH, Winterthur. Sie entwarf zwei grosse Baukörper, die auf den natürlichen Geländeabsätzen platziert sind. Das kommt den Grünräumen zugute, obwohl die neuen Häuser eine gewisse Verdichtung bedeuten. Eine Besonderheit sind die leicht geneigten Dächer, die den Hang nachzeichnen. Die Häuser werden in Mischbauweise Beton-Holz erstellt. Die Wohnräume der insgesamt 23 neuen Einheiten sind an den Gebäudeecken angeordnet und richten sich gegen zwei Seiten. Der Baustart für dieses Projekt ist bereits erfolgt; Bezug ist 2017.

Projekt Gorwiden, Zürich

Vier Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1950 und insgesamt 30 Wohnungen ersetzt die Habitat 8000 in der Gorwiden in Zürich Oerlikon, nahe der Universität Irchel. 2012 führte man einen Projektwettbewerb durch, zu dem vier Büros eingeladen wurden. Das Preisgericht entschied sich schliesslich für den Entwurf von Egli Rohr Partner AG Architekten, Baden-Dättwil. Sie entwarfen vier Häuser, deren Gestaltung sich trotz Verdichtung an der einfachen Alltagssprache der umliegenden älteren Bauten orientiert, die mit der Holzbauweise aber einen neuen Akzent im Quartier setzen. Die nunmehr 32 Wohnungen sind zumeist dreiseitig orientiert, die Wohnräume orientieren sich gegen Süden. Das Projekt befindet sich derzeit in der Bewilligungsphase; Baustart ist voraussichtlich im Frühjahr 2017.