

WÄDENSWIL DIE MIETERBAUGENOSSENSCHAFT WÄDENSWIL SCHLIESST EIN GROSSPROJEKT AB

«Für günstigen Wohnraum sind wir auf Unterstützung angewiesen»

Der Bau der Grossüberbauung «Four Sisters» war für die Mieterbaugenossenschaft (MBG) Wädenswil ein Kraftakt sondergleichen. Ob überhaupt und wie die Genossenschaft weiterwachsen kann, erläutert MBG-Präsident Hans Zbinden.

An der Generalversammlung der MBG konnte der Verwaltungsrat vom erfolgreichen Abschluss eines Grossprojekts berichten: von der Fertigstellung der Wohnüberbauung «Four Sisters» mit 48 Mietwohnungen und zwei Studios und Kosten von 27,5 Millionen Franken. Was für grössere Bauvorhaben hat die MBG jetzt noch in der Pipeline?

Hans Zbinden: «Four Sisters» ist das grösste Bauprojekt, das wir in der 93-jährigen Geschichte unserer Genossenschaft realisiert haben. Auch wenn wir über einen sehr gesunden Finanzhaushalt verfügen, gilt es, diesen grossen Brocken jetzt erst einmal etwas zu verdauen. Wir investieren aber weiterhin jedes Jahr etwa 1,5 Millionen Franken in den Unterhalt und die Erneuerung unserer Liegenschaften.

Will die MBG Wädenswil als grösste Mieterbaugenossenschaft im Bezirk folglich gar nicht mehr weiterwachsen?

Doch, doch. Und zwar nicht nur, weil wir als Genossenschaft weiteren günstigen Wohnraum schaffen möchten. Sondern auch, weil wir als knapp mittelgrosse und von einem Geschäftsführer und seiner Assistentin professionell geführte Genossenschaft mit heute 362 Wohnungen eine kritische Grösse haben. Das heisst,

wir liegen bei den Verwaltungskosten leicht über dem Mittel vergleichbarer Mieterbaugenossenschaften. Mit der gleichen Administration könnten wir aber 40 oder sogar 140 zusätzliche Wohnungen bewirtschaften und so den Verwaltungsaufwand proportional unter diese Vergleichswerte drücken.

Was also will die MBG tun?

Nach dem Anschluss der Mieterbaugenossenschaft Johannisburg in Hütten vor ein paar Jahren haben wir weitere Fusionsmöglichkeiten geprüft. Sondierungen bei anderen Genossenschaften in Wädenswil haben aber gezeigt, dass man dort die Geschäfte weiterhin nebenamtlich führen kann und will oder etwa an ein Treuhandbüro ausgelagert hat. Die Bereitschaft für Zusammenschlüsse ist dort deshalb vorderhand kaum vorhanden.

Die Kapitalzinsen sind derzeit rekordverdächtig tief. Warum kauft die MBG Wädenswil nicht einfach Bauland oder Liegenschaften, um zu zusätzlichen Genossenschaftswohnungen zu kommen?

Das haben wir lange Zeit bis Anfang dieses Jahrhunderts erfolgreich getan. Und zwar zu damals noch vernünftigen Konditionen, die es uns erlaubten, Boden oder Liegenschaften der Spekulation



Das Grossprojekt «Four Sisters» ist abgeschlossen. Genossenschaftspräsident Hans Zbinden am Tag der offenen Tür der Neuüberbauung. Archiv / Moritz Hager

zu entziehen und kontinuierlich zu wachsen. Heute bewegen wir uns aber in einem komplett veränderten Umfeld. Bauland in Wädenswil und Umgebung ist äusserst rar und teuer geworden. Und wir stehen bei möglichen Land- und Immobilienkäufen in Konkurrenz mit finanziell potenten Immobilienfirmen, Pensionskassen, Versicherungen und anderen kaufkräftigen Investo-

ren, wo wir als Genossenschaft einfach nicht mithalten können. Ohne Unterstützung Dritter können wir kaum mehr erschwinglichen Wohnraum realisieren.

Mit «Four Sisters» ist Ihnen doch aber genau das gelungen?

Aber nur, weil wir als Ersatz für genossenschaftliche Altbauten auf eigenem Boden bauen und verdichten konnten. Damit ist das Verdichtungspotenzial unserer Genossenschaft nun ausgeschöpft. Neuen erschwinglichen Wohnraum schaffen können wir heute realistisch gesehen nur noch, wenn uns beispielsweise die Stadt Wädenswil oder ein der Genossenschaftsidee verbundener Grundbesitzer günstig Bauland im Baurecht abtreten oder verkaufen würde. Gemäss unseren Statuten könnte das auch in einer Nachbargemeinde sein.

Unsere Genossenschaft hat sich vor etlichen Jahren restlos aus dem subventionierten Wohnungsbau losgekauft, um selbstständig agieren zu können. Das müsste natürlich bei einer künftigen Partnerschaft mit der öffentlichen Hand oder einer Institution neu überdacht werden. Ein konkretes Projekt gibt es aber leider derzeit noch nicht.

Interview: Arthur Schöpfi

Grossprojekt «Four Sisters» gut verkraftet

Die Mieterbaugenossenschaft zeigt sich in finanziell guter Verfassung – auch nach dem Bau der Grossüberbauung «Four Sisters». An der Generalversammlung wurde bekannt, dass die dafür bewilligten Kredite von 27,75 Millionen Franken wohl nicht ganz ausgeschöpft werden müssen.

Mal ging es um den Widerstand von Genossenschaftlern aus abbruchgeweihten Altliegenschaften und um den Planungskredit, dann um die happige Bausumme. Später wurden Anwohnerrekurse und schliesslich der jeweilige Baufortschritt diskutiert: Immer war die Grossüberbauung «Four Sisters» in den letzten Jahren das

beherrschende Thema an den Generalversammlungen der Mieterbaugenossenschaft Wädenswil (MBG).

Erneuerung statt Profit

An der diesjährigen Versammlung vom Freitag in der Kulturhalle Glärnisch konnte die Genossenschaftsspitze vor 144 Mit-

gliedern und rund 50 Gästen vom erfolgreichen Abschluss des Grossprojekts im Neudorfquartier berichten. Die beiden ersten Mehrfamilienhäuser waren schon Ende Februar und die beiden andern Ende März dieses Jahres bezugsbereit – und damit jeweils rund einen Monat früher als geplant. Und alle 48 Wohnungen und auch die beiden Studios seien schon ab dem ersten Tag vermietet gewesen, betonte MBG-Vizepräsident Ernst Gygli in seinen Ausführungen zum Jahresbericht des Verwaltungs-

rates. Gemäss Gygli müssen die von den Genossenschaftlern bewilligten Kredite für die Planung und den Bau von zusammen 27,75 Millionen Franken aller Voraussicht nach nicht ganz ausgeschöpft werden. Die Bauabrechnung soll der nächsten Generalversammlung vorgelegt werden. Mit dem Einzug der Mieter in die Neuüberbauung ist auch der Mitgliederbestand der Genossenschaft entsprechend angewachsen: auf nunmehr 534.

Dass die Genossenschaft auch nach der Grossinvestition auf

solidem finanziellem Fundament steht, machte MBG-Präsident Hans Zbinden in seinen Erläuterungen zur Jahresrechnung 2016 und zum Budget 2017 deutlich. Bei einer Bilanzsumme von gut 83 Millionen Franken wird in der Jahresrechnung zwar bloss ein Gewinn von 69 000 Franken ausgewiesen. Mehr aber braucht die gemeinnützige, nicht profitorientierte Genossenschaft, die Kostenmieten verrechnet, gar nicht, um die Genossenschaftsanteilscheine zu verzinsen. Dafür aber konnte sie Abschreibungen

von gut einer Million Franken vornehmen, was dem gesetzlich erlaubten Maximum entspricht. Zudem wurde der Erneuerungsfonds um 910 000 Franken auf 4,3 Millionen Franken aufgestockt.

Präsident gewürdigt

Die Jahresrechnung und das Budget wurden einstimmig gutgeheissen. Präsident Hans Zbinden wurde für drei weitere Jahre als Präsident im Amt bestätigt und sein dreissigjähriges Wirken im Vorstand gewürdigt.

Arthur Schöpfi

Oster-Einkauf!

Gründonnerstag, 13. April offen

von 9.00–21.00 Uhr

Karsamstag, 8.00–18.00 Uhr



Seedamm
Center

f | Pfäffikon SZ | Mo–Fr 9–21 | Sa 8–18 Uhr | seedamm-center.ch

Überraschend vielseitig!