Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 4

Artikel: Grosser Handlungsbedarf

Autor: Wezemael, Joris Van / Hartmann, Stefan

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107351

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Eine neue Studie ortet Defizite bei der Erneuerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands

Grosser Handlungsbedarf

Private Investoren und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften wenden bei der Entwicklung ihrer Liegenschaftenbestände völlig unterschiedliche Strategien an. Dieser Befund der Dissertation* von Joris E. Van Wezemael vom Geographischen Institut der Universität Zürich erstaunt zunächst wenig. Schwerer wiegt die Diagnose, die er vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen und der wirtschaftlichen Entwicklung stellt: Bei den Baugenossenschaften besteht dringend Handlungsbedarf.

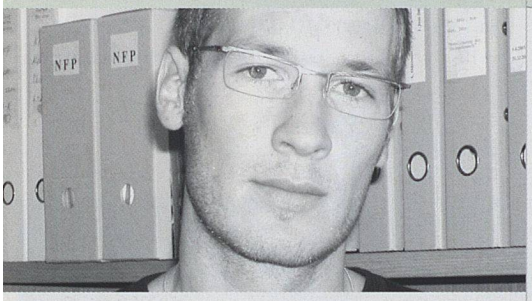


Foto: zVg.

***Wohnen:* Was war der Ausgangspunkt Ihrer Arbeit?**
Joris Van Wezemael: Im Zentrum stand die Frage, wie die verschiedenen Akteure der Branche mit der grossen Zahl sanierungsbedürftiger Liegenschaftsbestände aus der Zeit der Hochkonjunktur der 1960er- und 1970er-Jahre umgehen. Viele der Bauten sind ja physisch und konzeptionell ziemlich veraltet. Sollen sie nun saniert, verkauft oder abgerissen werden?

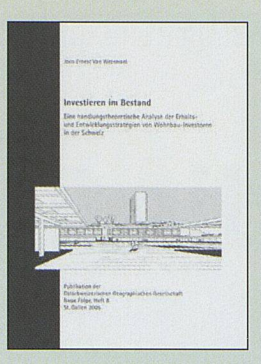
Was sind die frappierendsten Erkenntnisse?
Bei den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften hat sich eine veritable Kluft zwischen den Kleinen und den Grossen aufgetan. Die Kleinen geraten wegen des fehlenden professionellen Managements zusehends in Schwierigkeiten. Die Grossen haben bei den Strategien zur Erneuerung eine eigentliche Trendwende in der Mieterstruktur, hin zu einer besseren Durchmischung und zum Einschluss mittlerer Einkommensschichten, eingeleitet.

Und die Privaten?
Vor allem bei den institutionellen Anlegern wie Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds und Anlagestiftungen spielt sich seit etwa fünf Jahren eine bis heute nicht abgeschlossene, schier unglaubliche Dynamisierung ab. Dabei bleibt buchstäblich kein Stein auf dem anderen.

Können Sie diesen Befund näher erklären?
Bei den grossen Investoren hat eine neue, finanzwirtschaftliche Logik Einzug gehalten. Da zählt heute in erster Linie der Stellenwert einer Immobilie im Portfolio und nicht mehr primär etwa das Alter oder die Bausubstanz. Die Immobilie wird nach ihrem Beitrag zum Cashflow beurteilt, also dem während eines Jahres erarbeiteten Mittelfluss. Die Deckung der Renten hat zum Beispiel bei den Pensionskassen oberste Priorität.

Was heisst dies für den Immobilienbestand?
Die Bedeutung der Liegenschaften ist weit nach hinten in die Randkategorien abgerutscht. Was nicht in die strategischen Ziele passt, wird verkauft. Diese Entwicklung zeichnete sich deutlich in der Volkszählung 2000 ab: Danach hat in den 1990er-Jahren die Zahl natürlicher Privateigentümer mit Mietwohnungen zugenommen, während jene der grossen Anleger zurückgegangen ist. Dies widerspricht allen Prognosen, wonach Mietwohnungen als Investitionsobjekt für die Privaten zusehends unattraktiver seien.

***In seiner Dissertation «Investieren im Bestand» analysiert Joris E. Van Wezemael die Erhalts- und Erneuerungsstrategien verschiedener Investorentypen, die grosse Bestände an Wohnbauten aus den Hochkonjunkturjahren nach dem Zweiten Weltkrieg besitzen. Hierfür hat er 23 tiefgreifende Interviews geführt, fast die Hälfte mit Baugenossenschaften. Das Buch ist im März 2005 bei der Ostschweizerischen Geographischen Gesellschaft, St. Gallen, erschienen. Bezug (CHF 40.–): www.geo.unizh.ch/~wezemael/bestellformular.doc oder 01 635 51 81.**



Zu den Baugenossenschaften: Welche Schlüsse lassen Ihre Befragung hier zu?
Bei den grossen Genossenschaften hat ein Umdenken stattgefunden. Sie haben in den 1990er-Jahren die stärksten Mietzinssteigerungen aller Akteur-Kategorien vollzogen.

Ist dies eine Folge des grossen Sanierungsbedarfs und der Komfort-Nachrüstung, Stichwort grössere Wohnflächen?
Nur teilweise. Bei den grösseren und mittleren Genossenschaften hat die Mietzinssteigerung mit verständlichen Modernisierungsbestrebungen zu tun. Bei Modernisierungen und Neubauten haben die von mir befragten mittelgrossen Genossenschaften ab Mitte der 1990er-Jahre aber auch begonnen, Politik über die Mieten zu machen, vor allem aus Imagegründen. Sie zielen gerade auch baulich auf ein Publikum im mittleren, sozial aufgeschlossenen Einkommensbereich.

Und was ist mit den kleinen Genossenschaften?
Als klein bezeichne ich Genossenschaften unter 500 Haushalten. Sie haben zwei Probleme: Erstens können sie alleine schon vom Know-how her nicht Schritt halten mit den Entwicklungen des Marktes. Die Verwaltung läuft meist ehrenamtlich nebenher. Oft haben sie ein eher soziales, nachbarschaftliches Verhältnis zu ihren Mietern als ein management-orientiertes. Sie sitzen zum Beispiel zusammen in der Baukommission. Hinzu kommt, dass Kosten für bauliche Sanierungen oft nicht auf den Mietzins draufgeschlagen werden, weil das sonst «böses Blut» gäbe. Damit unterminieren Kleine ihre eigenen Ziele. Sie können keine Rückstellungen machen, weil die Mietzinse künstlich tief gehalten werden. Dies wiederum verursacht Imageprobleme. Schweizer Familien interessieren sich nicht für die Wohnungen, weil der Bewohnermix nicht mehr ihren Vorstellungen entspricht. Eine unglückliche Spirale.

Was liesse sich dagegen tun?
Eine wuchtige Kampagne des SVW täte Not, um die Leute aufzuwecken und ihnen bei der Analyse zu helfen. Auch gehörte das Tabuthema Fusion dringend aufs Tapet. Das widerspricht zwar auf den ersten Blick den Vorstellungen von Selbstverwaltung und Selbsthilfe, könnte aber letztlich die Autonomie der Genossenschaften retten. Abbrüche, wie jüngst in Seebach oder Uster, waren auch lange ein Tabu. Heute sieht man, dass man nicht darum herum kommt. Die Ideale müssen unter den heutigen Marktbedingungen realisiert werden können. Das Gesicht der Genossenschaften hat sich gründlich gewandelt, das zeigen die zahlreichen, auch architektonisch modernen Siedlungen der letzten Jahre, etwa bei der ABZ oder der ASIG. Neue Segmente von Bewohnern, gerade das mittlere Kader, ziehen ein. Dies ist im Sinne der Quersubventionierung durchaus interessant.

Welche Strategie verfolgen die Grossen?
Sanierung ist bei den grossen Genossenschaften ein wichtiges Vehikel zur Legitimierung sozialer Entwicklung geworden. Da sie statutarisch keine Leute rauswerfen oder Häuser verkaufen dürfen, werden soziale Veränderungen strategisch vollzogen, indem man den Leidensdruck in bestimmten Problemsiedlungen anwachsen lässt: Zuerst wird weit im Voraus über Sanierungen informiert. Man beginnt, Wohnungen temporär zu vermieten – nicht an Genossenschafter, sondern an Zwischenmieter. Investiert wird nicht mehr. Damit schafft sich die Verwaltung den Boden, damit Sanierungen oder Ersatzneubauten mehrheitsfähig werden.

INTERVIEW: STEFAN HARTMANN

Bei der Altersfrage geraten die Genossenschaften ins Hintertreffen

***Wohnen:* Wie gehen die Genossenschaften mit der sozialen und demographischen Entwicklung ihrer Bewohnerschaft um?**
Joris Van Wezemael: Viele haben ein echtes Problem: Die meisten Liegenschaften der Boomphase nach dem Krieg sind nicht alterstauglich. Die Verschiebung zu einer immer älteren Bewohnerschaft wird viel zu wenig wahrgenommen. Grössere Genossenschaften reagieren, indem sie ihren älteren Bewohnern innerhalb der Liegenschaften bessere Wohnungen suchen. Diese Politik führt aber in ein Defizit: Durch jeden internen Umzug, bei dem die Wohnung baulich nicht angepasst wird, gerät man mit den Beständen zusehends ins Hintertreffen. Die nötigen Anpassungen der Wohnungen an demographische Gegebenheiten und damit auch die Kosten verschieben sich so in die Zukunft.

Wie können die Genossenschaften der «Aging Society» und dem Wandel an Lebensstilen gerecht werden?
Eine Immobilie darf nicht länger nur als «Wohnkiste» angeschaut werden. Genossenschaften sollten sich vermehrt als Dienstleister sehen. Die Autoindustrie zum Beispiel verkauft heute dem Käufer das Auto als «Package» – mit Optionen für Finanzierung, Versicherung, Wartung und weitere Dienstleistungen. Das sollte auch im Wohnsektor geschehen. Genossenschaften, die sich als ein soziales Gebilde begreifen, könnten eine Vorreiterrolle einnehmen, indem sie gerade für ältere Leute ganze Leistungspakete bereitstellen.

Wie sähe dies konkret aus?
Das umfasst nicht nur rollstuhlgängige Wohnungen, sondern auch Spitex- und Essdienste, Therapie- und Sportangebote, Beratung usw. Wohlgemerkt: Es müssen keine Altersgettos geschaffen werden. Die gesunde Altersdurchmischung von Siedlungen ist nach wie vor äusserst wichtig und liegt im Interesse der alten Mieterinnen und Mieter. Aber es könnten sich hier mehrere Genossenschaften zusammentun.