

«Die besondere Mischung des Seefelds ist bedroht»

Die Genossenschaft Wogeno kauft Häuser zusammen mit den Mietern. Im Seefeld bietet sie sich als Alternative zum Investor Urs Ledermann an.

Mit **Elsbeth Kindhauser*** und **Thomas Bieri*** sprach **Daniel Suter**

Im Seefeld kauft seit Jahren vor allem ein Investor – Urs Ledermann – Wohnhäuser auf. Er renoviert und vermietet sie teuer.

Oder er ersetzt sie durch neue Überbauungen (siehe TA vom 23. 4.). Verändert das den Charakter des Seefeld-Quartiers?

Thomas Bieri: Ja, mit Sicherheit. Es führt dazu, dass vorhandene Quartierstrukturen – bauliche und soziale – aufgebrochen werden. Das soziale Gefüge wird zerstört. Es entstehen Wohnungen und Neubauten für Leute, die wenig zum Quartierleben beitragen.

Dafür sind sie der Stadt vielleicht als gute Steuerzahler willkommen?

Bieri: Klar, diese Entwicklung gibt es. Auf die inneren Stadtkreise von Zürich hat sich ein grosser Druck entwickelt von Personen, die gut verdienen und in die Stadt ziehen wollen. Diesen Trend kann man nicht aufhalten.

Aber wenn es vor allem ein Investor ist, der das realisiert, führt das dazu, dass gesichtslose Bauten entstehen, die dem Quartiercharakter nicht entsprechen. Die Vielfalt des Seefelds ist bedroht, diese besondere Mischung von Wohnen, kleinen Läden, Beizen, Bars, Arbeitsplätzen bis hin zu Hinterhofwerkstätten und -garagen.

Wie liesse sich diese Artenvielfalt erhalten?

Bieri: Das Seefeld hat den Vorteil, dass die Eigentümerstruktur kleinteilig ist. Es gibt wenige grössere Überbauungen, dafür viele Privateigentümer und Erbengemeinschaften, die ein Mehrfamilienhaus seit Generationen besitzen. In diesen Liegenschaften leben oft seit vielen Jahren die gleichen Mieterinnen und Mieter. Für solche Häuser ist die Wogeno ideal – als Genossenschaft von selbst verwalteten Hausgemeinschaften.

Wie kommt die Wogeno zu solchen Häusern?

Bieri: Häufig wenden sich Mieter an uns, die gemeinsam ein Haus kaufen wollen, aber die Finanzierung nicht zusammenbringen. Wir können ihnen ähnliche Sicherheit bieten, wie wenn sie Eigentümer geworden wären.

Kann die Wogeno Marktpreise zahlen?

Bieri: Wenn ein Eigentümer nur an den Meistbietenden verkaufen will, haben wir natürlich die schlechteren Karten. Spekulative Preise können wir nicht zahlen, aber einen fairen Marktpreis schon.

Elsbeth Kindhauser: Ohne Mietzinsaufschlag geht es auch bei uns nicht. Die Mieterschaft muss sich darauf einstellen.

Bieri: Wesentlich ist aber, dass bei uns die Mieterinnen und Mieter im Haus bleiben können. Da sie Mitglieder unserer Genossenschaft werden, geniessen sie einen weit gehenden Schutz. Wir wollen nicht ganze Areale überbauen, sondern bestehende Wohnungen wenn möglich erhalten und erneuern.

Renovationen gehören also auch dazu?

Kindhauser: Ja, kürzlich haben wir eine Liegenschaft erworben, die mussten wir total sanieren. Und zum ersten Mal werden wir sogar eine baufällige Liegenschaft abreissen und sie durch einen Neubau ersetzen. Bei diesem Haus werden sich die Mieten verdoppeln – dafür bekommen die Bewohner auch mehr Raum. Dennoch können sich das nicht alle bisherigen Mieter leisten.

Wie weit kann die Wogeno denn auf dem Liegenschaftenmarkt mithalten?

Bieri: Das ist letztlich eine Frage unserer internen Kostenrechnung. Wir haben keine Kasse, aus der wir Spekulationspreise zahlen können. Auch können wir nicht mithalten, wo Private ein kleines Mehrfamilienhaus kaufen, um sich oben ihren Traum von der Attikawohnung zu verwirklichen und die unteren Wohnungen zu vermieten.

Kindhauser: Wir können auch nicht – wie Urs Ledermann an der Seefeld- und der Wildbachstrasse – ein ganzes Areal zusammenkaufen und warten, bis wir es überbauen können. Das ist aber gar nicht unser Ziel.

Bieri: Wir wollen die Häuser erhalten und ihre Mieter, die nicht zu den Spitzenverdienern gehören. Da können wir nicht jeden Preis zahlen.

Wie finanzieren Sie einen solchen Kauf?

Kindhauser: Zum Zeitpunkt des Kaufs mit Fremdfinanzierung. Als Genossenschaft haben wir den Vorteil, dass wir dafür nur 5 bis 10 Prozent Eigenkapital brauchen.

Sobald das Haus der Wogeno gehört, wird dieses Eigenkapital abgelöst durch die Anteilscheine der Bewohner des Hauses. Diese können ihren Anteil auch mit einem Vorbezug aus ihrer Pensionskasse zahlen. Wenn eine Mietpartei nicht genug Geld für ihr Anteilkapital besitzt, kann die Wogeno ihr ein Darlehen geben.

Muss sich jedes Haus finanziell selbst tragen?

Kindhauser: Ja, bei der Wogeno gibt es keine Quersubventionierung. Jede Liegenschaft muss für sich selbst aufkommen. Unser Solidaritätsfonds kann zeitlich begrenzte Hilfe leisten.

Ledermann-Wohnungen im Seefeld sind in erster Linie für Einzelpersonen oder kinderlose Ehepaare konzipiert. Bietet die Wogeno Familienwohnungen?

Kindhauser: Wir haben bisher 56 Häuser. Im Seefeld haben wir erst eines – aber das ist ein gutes Beispiel. Es steht an der Wildbachstrasse und enthält fünf Wohnungen. Als wir es 2002 kauften, lebten keine Kinder mehr in diesem Haus, alle waren schon erwachsen und ausgeflogen. Heute lebt in einer Wohnung eine Familie mit drei Kindern, in einer zweiten ist im letzten Oktober ein Kind geboren worden – und in einer dritten Wohnung ist ein Kind unterwegs. Das nennen wir eine Erfolgsgeschichte!

Demnach hätte die Wogeno Interesse an weiteren Häusern in Riesbach?

Kindhauser: Bestimmt. Ein Haus an der Säntisstrasse, das an die Ledermann AG verkauft werden soll, haben wir anschauen können. Es besitzt eine gute Ausstrahlung, die Wohnungsgrundrisse haben Charme. Auch die Umgebung ist interessant, ein paar schöne Quartierläden und eine Schreinerei im Nachbarhaus. Wir haben auch gesehen, dass man sich dort noch gegenseitig kennt, und man weiss, wer wo wohnt.

Bieri: Die Mischung von Haus und Umfeld macht es aus. Die Wogeno hat viele schöne Häuser, die auffallen in ihrer Umgebung. Das sind keine gesichtslosen Bauten. Unsere Mitglieder kommen auch eher aus dem Mittelstand.

Verwaltet die Wogeno-Mieterschaft ihr Haus selbst?

Kindhauser: Ja, alle Mieterinnen und Mieter im Haus bilden einen Verein. Die Wogeno vermietet das Haus diesem Verein. Alle Mietverträge sowie der kleinere und mittlere Unterhalt ist Sache dieses Vereins. Für die grösseren Finanzierungen und Rückstellungen ist die Wogeno zuständig. Ein Teil der Miete überweisen die Häuser dafür an uns, der andere Teil bleibt unter ihrer eigenen Verwaltung.

** Elsbeth Kindhauser ist Ko-Geschäftsleiterin der Genossenschaft Wogeno Zürich, Thomas Bieri ist seit 1996 Vorstandsmitglied.*

Wogeno Zürich

Die Genossenschaft Wogeno Zürich ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die 1981 als Antwort auf die rücksichtslose Immobilienspekulation gegründet wurde. Dem Ideal der Selbstverwaltung verpflichtet, vermietet die Wogeno ihren Mitgliedern gut erhaltene und möglichst preiswerte Wohn- und Gewerberäume. Die Wogeno Zürich besitzt zurzeit 56 Liegenschaften mit 323 Wohnungen und einigen Gewerberäumen. Die Mehrzahl befindet

sich in der Stadt Zürich, einige im Kanton Zürich. Das Wogeno-Modell hat sich auch in anderen Regionen und Kantonen bewährt; alle diese Genossenschaften sind im Dachverband Wogeno Schweiz zusammengefasst. (DS)

www.wogeno-zuerich.ch



Mus
gen!
K
kein
scha
Uns
grer

Ledi
in er
kind
Wog
K
ser.
das
Wili
nun
kein
war
Heu
mit
letzt
- u
Kin
folg

BILD MATTHIAS JURT

Für faire Preise: Elsbeth Kindhauser und Thomas Bieri von derWogeno Zürich.

«Ohne Mietzinsaufschlag geht es auch bei uns nicht.»

ELSBETH KINDHAUSER

«Jede Liegenschaft muss für sich selbst aufkommen.»

THOMAS BIERI