

# Die talentierten Eidgenossen

Sozialer Wohnbau in Zürich zeigt sich schick, strengst geregelt, aber viel seltener als bei uns. Sein Finanzierungsmodell ist dennoch vorbildlich.

VON SONJA PISARIK

**D**ie Züricher müssen Meister im Kofferpacken sein. Alle fünf Jahre ziehen sie im Durchschnitt um. Dieser extrem hohen Fluktuation steht ein Wohnungsleerstand von derzeit 0,07 Prozent gegenüber – das sind nur 120 Wohnungen in ganz Zürich, wo nach jüngstem Stand 392.061 Menschen leben. Leistbare Wohnungen zu finden ist praktisch unmöglich. Es verwundert daher nicht, dass unsere eidgenössischen Nachbarn im heurigen Jahr, das von der UNO zum Jahr der Genossenschaften ausgerufen wurde, in einer Reihe von Volksabstimmungen und Initiativen vehement für eine Erhöhung des Anteils an sozialem Wohnbau eingetreten sind. Frei nach dem Motto „Wohnen darf nicht Ware sein“ wird ein deutliches Bekenntnis der zuständigen Stellen zum spekulationsfreien sozialen Wohnbau gefordert.

Auch wenn sich 23 Prozent aller Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich befinden, so verfügt selbst die größte Baugenossenschaft dort gerade einmal über 4000 Wohnungen. Der Rest entfällt auf kleine Genossenschaften mit durchschnittlich 250 Wohnungen. Ein mehr als augenfälliger Unterschied zur Struktur in Österreich. Die großen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besitzen hierzulande bis zu 50.000 Wohnungen. Diese und viele andere Abweichungen zum hiesigen System wurden auf einer vom österreichischen Verein für Wohnbauförderung organisierten Studienexkursion nach Zürich Anfang Oktober diskutiert, an der eine Reihe von Granden des österreichischen gemeinnützigen Wohnbaus teilnahm.

Der Schweizer sieht sich – so erfuhrt man – nicht als Mieter, sondern als Genossenschafter. Die genossenschaftliche Identität ist sehr stark (bei einem Volk, das sich selbst auch Eidgenossen nennt, vielleicht nicht so verwunderlich): Bis zu 40 Prozent der Bewohner gehen regelmäßig zu den Generalversammlungen, es wird gemeinschaftlich entschieden, wer neu zuziehen darf beziehungsweise wer – etwa wegen ungebührlichen Verhaltens – die Anlage verlassen muss. Die Leute sind zum Mitmachen in jeglicher Form aufgerufen. Ein wesentlicher Unterschied zu Österreich, wie auch Herbert Ludl, Vorstandsvorsitzender der Sozialbau AG, konstatiert: „Diese Form des solidarischen Eigentums ist bei uns zunehmend exotisch. In Österreich bevorzugt man ganz klar das individuelle Eigentum.“ Karl Wurm, Verbandsobmann der Dachorganisation Gemeinnütziger Wohnungswirtschaft in Österreich (GBV), sieht darüber hinaus klare kulturelle Unterschiede: „Die Tradition, Probleme gemeinschaftlich zu lösen, ist in der Schweiz wesentlich ausgeprägter. Wir Österreicher warten immer darauf, dass irgend-



GEORG JERNI

## Der bunte Brunnenhof

Menschen aus 24 Nationen leben in der Siedlung Brunnenhof, zwei Drittel davon sind Kinder. Denn um in den Genuss einer dieser Sozialwohnungen zu kommen, muss man mehrfach Nachwuchs haben. Sobald ein Kind auszieht, steigt automatisch die Miete.

wer die Probleme für uns löst – zuerst war es der Kaiser, dann die Beamten. Ich würde mir auch bei uns lösungsorientiertere, positivere Bürgerbeteiligungen wünschen.“

Allerdings birgt die direkte Demokratie in den Schweizer Baugenossenschaften auch das Potenzial von Diskriminierung, denn wer in die nächste leer stehende Wohnung ziehen darf, entscheidet die Gemeinschaft der bereits Ansässigen. Auch die strengen Belegungsvorschriften haben es in sich. Wer sich für eine Genossenschaftswohnung anmeldet, darf ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten und muss in vielen Fällen von der Familienstruktur her in die angebotene Wohnung passen. Der Anzahl der Zimmer entsprechend, entscheidet da ein Kind zu viel oder zu wenig über die Chancen des Bezugs. Daniel Maerki, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaften Zürich: „Bei uns ist alles geregelt. Da herrscht ja im Vergleich dazu in Österreich die reinste Anarchie.“

Mindestens drei Kinder muss beispielsweise haben, wer in den Genuss einer der Wohnungen der Siedlung Brunnenhof kommen möchte. Die Eigentümerin, die städtische Stiftung „Wohnungen für kinderreiche Familien“, vermietet nur an Familien mit drei oder mehr Kindern. Die meisten Wohnungen sind subventioniert durch Stiftung und Stadt oder den Kanton Zürich. Dazu kommen ein paar frei finanzierte Wohnungen für Besserverdienende. „So erreichen wir eine gute soziale Durchmischung von Familien mit unterschiedlichen Einkommen“, sagt Eva Sanders, die Geschäftsführerin der Stiftung. Durchmischt ist die Einwohnerschaft auch hinsichtlich ihrer Herkunft: Menschen aus 24 Nationen leben unter den zwei Dächern der Sied-



## Waschküche in der Siedlung Klee

Nicht in einem muffigen Keller, sondern in einem pavillonartigen Dachaufbau aus Holz wurde für die Mieter ein Waschsalon mit stromsparenden Geräten installiert.

lung Brunnenhof. Zwei Drittel der Bewohner sind Kinder. Wird ein Kind groß und zieht aus, bezahlt man eine höhere Miete, sollten allerdings zwei Kinder ausziehen, muss auch der Rest der Familie die Koffer packen. Es ist also von Anfang an klar, dass man hier keine Wohnung bekommt, in der man alt werden kann. Trotzdem sind die Wohnungen heiß begehrt – im Moment beträgt die Wartezeit bis zu fünf Jahre. Das hängt vermutlich auch mit der architektonischen Qualität der Anlage zusammen. Gebaut wurde sie von den Schweizer Stararchitekten Gigon/Güyer, die vor allem für ihre Museumsbauten bekannt sind. Wo bis dahin dreigeschoßige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1931 standen, die aufgrund ihrer kleinen Grundrisse für die Unterbringung von kinderreichen Familien längst nicht mehr geeignet waren, errichteten die Architekten zwei lang gezogene, leicht geknickte Baukörper von vier bis sechs Geschossen. Die besondere Ausstrahlung der neuen Wohnsiedlung beruht auf der vielschichtigen Fassadengestaltung. Vor die farbigen, undurchsichtigen Fassadenplatten schieben sich pro Wohnung vier bis sechs bewegliche Sonnen- und Sichtschutzpaneele, die im horizontalen Verlauf von Gelb über Rot ins Blau wechseln. Alle Wohnungen besitzen großzügige Balkone, wohldurchdachte Stauräume und eine große Küche, denn Eva Sanders weiß, dass diese bei großen Familien ein zentraler Ort ist. Die größten Wohnungen mit 145 bis 157 Quadratmetern kosten in Warmmiete rund 1500 Euro gefördert und 2000 frei finanziert. Das ist für Züricher Verhältnisse geradezu günstig. Allerdings räumt Sanders ein, dass eine derartig großzügige Verwendung des Baustoffs Glas heute nicht mehr möglich wäre, weil die Glaspreise in den letzten zwei Jahren enorm gestiegen sind.

In schwieriger Lage am Stadtrand von Zürich entstand kürzlich ein viel beachtetes Bauprojekt: die Siedlung Klee. Von oben betrachtet, erinnert die Anlage an ein stilisiertes dreiblättriges Kleeblatt. Das Züricher Architekturbüro Knapkiewicz & Fickert war mit einer fast unlösbaren Aufgabe ▶



MIT 29 MILLIONEN-TREFFERN!

### Pures Gold als Besonderheit der 175. Klassenlotterie 29 Chancen, Millionär zu werden

**R**eich werden mit Klasse kann man jetzt wieder von 12. 11. 2012 bis zum 22. 4. 2013, und zwar in der 175. Klassenlotterie. Jeweils Montag gibt's die Chance, Millionär zu werden. Lose sind bereits erhältlich, als Besonderheit wartet die 175. Lotterie mit einer zusätzlichen Goldklasse auf. Montag ist der schon traditionelle Klassenlotterie Millionentag. Jeden Montag werden ein Treffer zu 1 Million Euro sowie zahlreiche weitere Gewinne zwischen 200,- und 100.000,- Euro gezogen. Spezifisch für die 175. Klassenlotterie und daher einmalig ist die zusätzliche Goldklasse, in der man pures Gold gewinnen kann.

Das Highlight bildet wieder die Schlussziehung, wo es um einmal 5 Millionen und um fünfmal 1 Million Euro geht. Klassenlose sind in allen Geschäftsstellen erhältlich. Infos rund um die Klassenlotterie sowie ein Verzeichnis der Geschäftsstellen gibt's im Internet unter [www.win2day.at/klassenlotterie](http://www.win2day.at/klassenlotterie) Start: 12. 11. 2012



WERBUNG

# IHR INVESTMENT MIT BESTEN AUSSICHTEN:

Im Objekt Silbermöwe an der Lände 3 entstehen derzeit 17.500 m<sup>2</sup> moderne, nachhaltig revitalisierte Büroflächen in spannender Wiener City-Lage. Ein weiteres Premiumobjekt unseres österreichischen Büroimmobilien-Portfolios, an dessen Ertragskraft Sie sich mit der CA Immo-Aktie beteiligen können. Informieren Sie sich jetzt auf [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)



25  
JAHRE  
IMMOBILIEN  
KOMPETENZ



CA IMMO

Diese Anzeige dient Werberzwecken. Die Inhalte sind unverbindlich. Sie dienen ausschließlich zur Information und sind – sowohl nach österreichischem als auch nach ausländischem Kapitalmarktrecht – weder ein Angebot noch eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung. Der Leser sollte dabei nicht unangemessen auf zukunftsgerichtete Aussagen vertrauen. In der Vergangenheit erzielte Ergebnisse lassen keinen Rückschluss auf die zukünftige Entwicklung zu. Jede konkrete Veranlagung sollte erst nach einem Beratungsgespräch erfolgen.



betrault: nämlich zum einen 340 Wohnungen in einem Baukörper unterzubringen, der die angrenzende Bebauung nicht erschlägt, zum anderen die beiden Bauträger Zufriedenzustellen, die sich für die Finanzierung und Realisierung der Überbauung zusammengeschlossen hatten und den Entwurf unterschiedlich bewerteten. Während die Bau-genossenschaft Hagenbrünneli (BGH) befürchtete, die siebengeschoßige Hofrandbebauung würde eine uneinnehmbare Trutzburg darstellen, war die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) vom Blockrand mit nicht einsehbarem Innenhof von Beginn an begeistert. Ist eine derart verzwickte Ausgangsposition anderswo zum Scheitern verurteilt, erwies sich die Arbeitsgemeinschaft zwischen dem Planungsbüro und den beiden Bauherren hier letztendlich als besonders konstruktiv. Die Architekten griffen zu einem verblüffenden optischen Trick, der den siebengeschoßigen Baukörper gefühlsmäßig in nur drei Etagen verwandelt, die auf einem Sockel aufliegen: Jeweils zwei Geschosse sind farblich zusammengefasst, und auch der Luftraum der eingeschnittenen Loggien erstreckt sich über zwei Stockwerke, während andererseits nur in jedem zweiten Geschoss Balkone vor die Fassade treten. Beeindruckend ist außerdem die Größe des Innenhofs: Statt Parkplätzen den Vorzug zu geben, wurden über 8000 Quadratmeter, großteils Grünfläche, für die Kommunikation unter den Bewohnern und die Erholung geschaffen.

Getrennte Strategien verfolgen die beiden Bauträger hingegen, wenn es ums Wäschewaschen geht: Die BGH stellt ihren Mietern eigene stromsparende Waschmaschinen und Trockner ins Bad. Bei der GBMZ pflegt man weiterhin die Tradition des gemeinsam genutzten Waschsals – hier jedoch nicht im muffigen Keller, sondern auf dem Dach, in pavillonartigen hölzernen Dachaufbauten, hinter denen man luxuriöse Penthäuser vermuten würde.

Gravierendster Unterschied zwischen der Schweiz und Österreich ist aber das Ausmaß der Wohnbauförderung. Allein die Stadt Wien hat im letzten Jahr dafür mehr Geld ausgegeben als die gesamte Schweiz in den vergangenen 30 Jahren. GBV-Obmann Karl Wurm: „Da die Schweiz vonseiten der öffentlichen Hand seit vielen Jahren deutlich weniger Wohnbauförderung vergibt, waren die Bauträger schon früher gezwungen, alternative Finanzierungsformen zu entwickeln.“ Eine davon ist die Emissionszentrale der Schweizer Genossenschaften (EGW). Sie ist als Genossenschaft organisiert, ihre 375 Mitglieder sind Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger. Die EGW gibt Obligationenanleihen in eigenem Namen, aber im Auftrag der daran beteiligten Mitglieder aus – jährlich mehrere Anleihen mit Laufzeiten zwischen fünf und fünfzehn Jahren. Diese werden von der Eidgenossenschaft verbürgt und sind mit dem Triple-A-Rating bewertet. Das macht die Finanzierungen mit der EGW bis zu ein Prozent günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit. In Österreich geht die Neubauförderung inzwischen stark zurück, und es wird zugleich schwieriger, von den Banken langfristiges Geld zu günstigen Konditionen zu erhalten. Somit wird die Schweiz trotz ihrer kleinteiligen Genossenschaftsstruktur für Österreich gerade in puncto Finanzierungsmodellen als Vorbild interessant. Mit Geld wissen sie halt umzugehen, die Schweizer. ■