

# "Umweltschutz ist nicht gratis" : Interview mit Roger Hauser, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Milchbuck

Autor(en): **Hauser, Roger / Omoregie, Rebecca**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 12

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107526>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Interview mit Roger Hauser, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Milchbuck

# «Umweltschutz ist nicht gratis»

Seit 30 Jahren prägt Roger Hauser die Geschicke der Baugenossenschaft Milchbuck (BGM), die kürzlich ihr 60-Jahr-Jubiläum feiern konnte. In dieser Zeit hat er sich für eine professionelle Geschäftsstruktur, aktiven Umweltschutz und technologischen Fortschritt eingesetzt. Dennoch ist es ihm auch wichtig, Traditionelles zu bewahren.

**Wohnen:** Sie haben bei der Baugenossenschaft Milchbuck (BGM) einen ungewöhnlichen Werdegang hinter sich: Nach vielen Jahren als Präsident der Genossenschaft wechselten Sie in die Geschäftsführung. Wie kam das?

**Roger Hauser:** Als ich 1976 in den Vorstand eintrat, warteten dort viele ältere Herren nur darauf, zurücktreten zu können. So wurde ich relativ schnell vom Aktuar zum Vize befördert und war schliesslich mit 35 Jahren einer der jüngsten Präsidenten in der Geschichte der BGM. Dieses Amt übte ich dreizehn Jahre lang aus und entwickelte mich in dieser Zeit auch beruflich weiter. Irgendwann wurde die Belastung zu gross. Als ich 1995 meinen Rücktritt bekanntgab, fragte mich mein Nachfolger, ob ich nicht die Geschäftsführung übernehmen würde. Ich stimmte zu – allerdings unter der Bedingung, dass die Genossenschaft komplett reorganisiert werde.

**Wie sah diese moderne Struktur aus?**

Mir ging es darum, als Geschäftsleiter über Zielsetzungen führen zu können und dafür die nötigen Kompetenzen zu haben. Die Idee war eigentlich, ein sogenanntes One-Tyre-Modell (Ein-Rad-Modell) einzuführen, bei dem ein Mitglied des Verwaltungsrats gleichzeitig auch CEO ist. Im Gegensatz zum «Two-Tyre-Modell», wo es wie zum Beispiel in Deutschland einen Betriebs- und einen Aufsichtsrat gibt. Gegen das eingleisige Modell gab es aber bei der Genossenschaft Opposition. Wir formten deshalb eine Geschäftsleitung – der Geschäftsführer hat Einsitz in dieser, ist aber nicht Mitglied der Verwaltung. Ausserdem erhielt der Vorstand die Kompetenz, über Land- und Baugeschäfte zu entscheiden.

**Man hat den Eindruck, dass Genossenschaften heute mehr professionelle Immobilienunternehmen als reine Selbsthilfeorganisationen sind.**



Ich glaube, die Zeit von Genossenschaften, wie man sie früher kannte, ist tatsächlich weitgehend vorbei. Denn die Rahmenbedingungen können wir nicht beeinflussen. Ich denke da nur schon an den Refinanzierungsmarkt, wo immer neue Vorschriften kommen, die einen grossen Einfluss auf die Bonität einer Genossenschaft haben.

**Die BGM konnte dieses Jahr ihren 60. Geburtstag feiern. Dreissig Jahre haben Sie persönlich miterlebt. Welches sind die Highlights dieser Zeit?**

Als ich Präsident wurde, habe ich mir ein Ziel gesetzt: Irgendwann einmal tausend Wohnungen zu haben, zehn Millionen Umsatz und eine Bilanzsumme von hundert Millionen Franken zu erwirtschaften. Es freut mich, dass

ich alle diese Ziele erreicht habe. Und noch auf etwas bin ich stolz: Die Baugenossenschaft Milchbuck ist eine kerngesunde Firma, die die Wertschätzung der Kreditgeber genießt.

**Dank dieser gesunden Finanzlage können Sie es sich leisten, Sanierungen ohne Mietzinsaufschläge durchzuführen und Ihren Mietern bis ins Jahr 2009 eine Mietzinsgarantie zu geben. Wie ist das möglich?**

Wir haben ein grosses Vorbild: Gottlieb Duttweiler, den Vater der Genossenschaftsidee, der immer gesagt hat, dass ein allfälliger Überschuss in irgendeiner Art und Weise den Genossenschaftern zugute kommen muss. Genau das machen wir. Ausserdem laufen alle unsere Finanzierungen auf Festhypotheken, ▶

manche auslaufende Hypothek konnten wir bereits refinanzieren. So sind wir bis Ende 2009 in Bezug auf den Hypothekarzinsaufwand auf der sicheren Seite.

**Die BGM hat schon vor einigen Jahren ihre Statuten dahingehend angepasst, dass sie auch Eigentumswohnungen bauen und verkaufen darf. Ein erstes solches Projekt ist nun in Bülach im Bau. Wie passt dies noch zur ursprünglichen Philosophie?**

Wenn man es nur aus der Sicht des Mieters betrachtet, ist diese Frage durchaus berechtigt. Wir haben aber eine etwas andere Optik: Für uns ist das ein reines Finanzinvestment. Wir legen summa summarum etwa 24 Millionen Franken auf den Tisch und werden daraus hoffentlich einen angemessenen Ertrag erzielen. Diesen investieren wir in die Verbesserung der bestehenden Infrastrukturen.

**Wie sehen diese Wohnungen aus?**

Sie haben sehr grosszügige Grundrisse. Die kleinste Wohnung misst 120 Quadratmeter, die grösste über 170. Es ist ausserdem das erste Mal, dass wir nach Minergiestandard bauen und dass wir mit einer monovalenten Wärmepumpenheizung arbeiten.

**Die BGM hat sich auch in der Vergangenheit stark für den Umweltschutz eingesetzt. Was sind die Gründe für dieses Engagement?**

Ich erinnere mich, dass man, als ich ein Bub war, im Zürichsee problemlos baden konnte. Dann plötzlich nicht mehr, weil das Wasser derart verdreckt war. Man hat dann rund um den See Kläranlagen gebaut, und heute ist das Wasser wieder von hervorragender Qualität. Dies beweist für mich im Kleinen, was im Grossen möglich ist. Aber Umweltschutz ist nicht gratis. Das ist mit ein Grund, weshalb wir zusätzliche Einnahmen generieren möchten.

**Sie haben in den letzten Jahren rund 13 Millionen Franken in energiesparende Massnahmen – solare Wasservorwärmung, energetische Sanierungen – investiert. Was haben Sie damit eingespart?**

Im Durchschnitt brauchen wir für alle Liegenschaften etwa 60 000 bis 80 000 Liter Heizöl weniger. Wir haben aber nie erwartet, unsere Investitionen durch die Energieeinsparungen zu amortisieren.

**In dieser Konsequenz folgen nur wenige Genossenschaften Ihrem Beispiel. Bräuchte es dafür mehr finanzielle Anreize? Gerade die Solarenergie wollte der Ständerat ja aus dem Förderprogramm ausklammern.**

Das verstehe ich überhaupt nicht. Wir sparen für rund 1000 Wohnungen mindestens 60 000 Liter Heizöl pro Jahr, also 60 Liter pro Wohnung. Bei etwa 1,3 Millionen Schweizer Haushalten liessen sich somit enorme Summen einsparen. Dazu hätte man die Chance, in

einem neuen, zukunftsweisenden Markt die Führerschaft anzustreben.

**Einen weiteren Schritt in Richtung Klimaschutz gehen Sie heute mit der Mitgliedschaft in der WWF Climate Group. Was beinhaltet dieses Engagement?**

Damit möchten wir in erster Linie der Öffentlichkeit zeigen, dass wir es ernst meinen mit dem Umweltschutz. Wir haben nicht nur Solaranlagen installiert und die Häuser wärmetechnisch saniert. Wir haben auch überall die Böden durch umweltfreundliche Beläge ersetzt, individuelle Waschküchenabrechnungen und Sparlampen eingeführt und wählen wo möglich Haushaltgeräte der besten Energieklasse.

**Nicht nur im Umweltschutz, sondern auch beim Einsatz von neuen Technologien nimmt die BGM eine Pionierrolle ein. Seit kurzem können Ihre Mieter in sämtlichen Wohnungen gratis surfen. Wie funktioniert das?**

Begonnen hat alles damit, dass wir mit den neuen Verträgen der Cablecom nicht einverstanden waren. Also bauten wir eine eigene Kopfstation auf und begannen, die Fernsehsignale selbst aufzubereiten. In Schweden entdeckten wir ein System, das es erlaubt, in diesen Hausverteilanlagen den untersten, für Radio und TV nicht gebrauchten Teil der Koaxialkabel für den Datentransport zu nutzen. Dennoch brauchte es fast ein Jahr, bis wir alle technischen Anpassungen vorgenommen hatten und nun endlich alles funktioniert.

**Denken Sie, dies ist die Zukunft? Dass zu einer Mietwohnung eine Reihe von Services dazugehört?**

Absolut. Ich bin überzeugt, dass in fünf oder zehn Jahren ein Internetanschluss in einer Mietwohnung so zum Standard gehören wird wie Warmwasser.

**Welche weiteren Dienstleistungen wird eine Mietwohnung künftig bieten? Kommt das «intelligente Haus»?**

In Bülach sehen wir ein solches System vor, das Daten-, Radio- und Fernsehsignale in jedes Zimmer überträgt. Das wird kommen, da bin ich sicher. Es gibt ja das böse und trotzdem wahre Sprichwort: «Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit.»

**Stichwort Internet: Sie wickeln auch die Vermietung zum grossen Teil über Ihre Homepage ab. Wie sind Ihre Erfahrungen damit?**

Heute ist es schlichtweg undenkbar ohne Internet. Mietinteressenten finden auf unserer Website schon sehr umfassende Informationen: die Lage der Wohnung im Block, Innenansichten, Bilder der Umgebung, Flugaufnahmen und Grundrisse. Damit sind sie in der Lage zu entscheiden, ob die Wohnung ihnen zusagt, und können sich online bewerben.

Eine Wohnungsbesichtigung führen wir dann nur mit zwei oder drei Parteien durch.

**Wie ist Ihre Vermietungspraxis? Sie haben ja mittlerweile sämtliche Wohnungen ausverkauft und keine subventionierten Wohnungen mehr.**

Wir begannen mit dem Auskauf zu einer Zeit, als Konkubinat noch mit Wohnungskündigung bestraft wurde. Gemäss dem Reglement der Stadt Zürich hätten wir unverheirateten Pärchen keine Wohnung vermieten dürfen. Heute haben wir offiziell keine subventionierten Wohnungen mehr. Inoffiziell schon noch. Weil wir dort, wo noch Verträge bestanden, nicht plötzlich die Miete erhöhen wollten.

**Damit sind Sie auch nicht mehr an Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften gebunden.**

Ja, aber wir haben natürlich schon unsere Kriterien. Wir möchten alle sozialen Schichten berücksichtigen. Ich bin nicht der Meinung, dass wir die preisgünstigen alten Wohnungen im Raum Schwamendingen niederreissen sollten. Gerade in diesen wohnen viele Studenten, Rentner und Alleinerziehende. Die grossen, ausgesprochenen Familienwohnungen vermieten wir nicht an Einzelpersonen oder Pärchen. Bei den Wohnungen mit vier Zimmern und weniger sind wir grosszügig.

**Sie sagten, Sie würden preisgünstige ältere Wohnungen nicht abbrechen. Ersatzbauten sind also kein Thema für Sie?**

Nein, das entspricht nicht der Philosophie der BGM. Eine ältere Viereinhalbzimmerwohnung in Schwamendingen kostet 800 Franken. Solche Mietzinse erreichen wir nie mehr.

**Gut, aber irgendwann ist es günstiger, eine Siedlung zu ersetzen, als sie aufwändig zu sanieren.**

Wenn nie etwas gemacht wurde, vielleicht. Aber nicht, wenn man alle paar Jahre erneuert, wie wir es tun. Keine unserer Küchen ist älter als vierzehn Jahre. Wir führen Sanierungsarbeiten immer flächendeckend bei allen tausend Wohnungen durch. Damit erreichen wir eine einheitliche Bausubstanz.

**Sie werden in einem Jahr pensioniert. Haben Sie schon einen Nachfolger oder eine Nachfolgerin bestimmt?**

Nein, damit beschäftigt sich derzeit eine Arbeitsgruppe im Vorstand.

**Haben Sie Pläne für die Zeit nach der Pensionierung?**

Ich war nun sehr viele Jahre beruflich intensiv gefordert, mit Zehn-Stunden-Tagen und mehr. Das habe ich gerne getan. Aber ich freue mich auch darauf, einfach einmal auszuschlafen oder bei schönem Wetter eine Velotour zu machen. **INTERVIEW: REBECCA OMOREGIE**