

"Der Aufbruch ist ansteckend!"

Autor(en): **Liechti, Richard / Sutter Gresia, Doris**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 11: **Winterthur**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919797>

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 Doris Sutter Gresia, Präsidentin des Regionalverbands Winterthur von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

«Der Aufbruch ist ansteckend!»

Die Winterthurer Baugenossenschaften fallen in jüngster Zeit immer wieder mit innovativen Projekten auf, besitzen aber auch viele einfachere Wohnungen. Welche Stellung nehmen sie auf dem lokalen Wohnungsmarkt ein, wie pflegen sie den Bestand, wo bestehen Wachstumschancen? Doris Sutter Gresia, Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Winterthur, nimmt dazu Stellung. Und erklärt, warum sich der Regionalverband jetzt auch direkt an die Wohnungssuchenden wendet.

Interview: Richard Liechti

Wohnen: In Winterthur haben die Baugenossenschaften einen Marktanteil von gut elf Prozent. Das ist zwar respektabel, aber tiefer als beispielsweise im vergleichbaren Biel oder in Zürich, wo die Baugenossenschaften von der Stadt stark gefördert wurden.

Doris Sutter Gresia: Die Stadt Winterthur hat nie selber Wohnungsbau betrieben. Stattdessen setzt auch sie seit langem darauf, die Baugenossenschaften zu fördern und zu unterstützen. So hat die Stadt den Baugenossenschaften immer wieder Grundstücke verkauft oder mit ihnen Baurechtsverträge abgeschlossen. Besonders in den 1940er-Jahren sind dadurch viele Baugenossenschaften entstanden. Man darf also sagen, dass es keine riesige, aber doch eine kontinuierliche Förderung gab. Das gilt bis heute: Wir arbeiten gut mit der Stadt zusammen, und man schätzt dort, was wir machen.

Winterthur wächst – es wird aber auch viel gebaut. Wie erleben die Baugenossenschaften die Situation auf dem Wohnungsmarkt?

Wir stellen fest, dass institutionelle Investoren sehr aktiv sind. Teils sind richtige «Wohnmaschinen» entstanden, die anfangs auch relativ lange Leerstände verzeichneten. Deshalb haben die Baugenossenschaften schon Respekt vor grösseren Projekten und fragen sich, ob sie die Wohnungen auch vermieten können. Dank dem Mehrwert, den die Baugenossenschaften bieten, sind ihre Wohnungen aber klar gefragter als diejenigen der anderen Marktteilnehmer, wobei natürlich Faktoren wie die Lage immer eine wichtige Rolle spielen.

Und wie steht es mit dem Bestand? Die Winterthurer Baugenossenschaften besitzen recht viele einfachere Wohnungen.

Die meisten Genossenschaftswohnungen sind auf einem guten Sanierungsstand. Hier ist die Vermietbarkeit überhaupt kein Thema.

Die letzten statistischen Zahlen von 2013 zeigen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftswohnungen über deutlich weniger Einkommen und Vermögen verfügen als der Durchschnitt.

Das hängt sicher damit zusammen, dass man bei der Vermietung günstiger Wohnungen umsichtig ist und dass wir sehr viele langjährige und damit auch ältere Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben. Da der Wohnungsmarkt nicht so überhitzt ist wie etwa in Zürich, haben Wohnungssuchende auch mehr Spielraum, und können sich vielleicht etwas Grösseres leisten. Bei den Neubauten, die in den letzten Jahren entstanden sind, sprechen die Baugenossenschaften allerdings schon aus preislichen Gründen eher den Mittelstand an.

Die Winterthurer Genossenschaftslandschaft ist von zwei grossen und einer Vielzahl kleinerer Baugenossenschaften geprägt. Nun ist bekannt, dass viele Kleingenossenschaften mit Problemen kämpfen, etwa beim Nachwuchs für den Vorstand oder dem fehlendem Know-how für die Verwaltung.

Solche Fälle hat es bei uns zwar auch schon gegeben, aber das sind Ausnahmen. Vom Regionalverband her haben wir den Vorteil, dass die Region Winterthur überschaubar ist und wir unsere Mitglieder gut kennen, so dass wir frühzeitig Lösungen finden oder ihnen aufzeigen können, wie sie Anreize für Genossenschaftsämter schaffen. Zudem sind die Winterthurer Baugenossenschaften sehr gut vernetzt. Man unter-

stützt sich gegenseitig, baut auch gemeinsam. Und schliesslich beobachten wir, dass bei vielen Genossenschaften in letzter Zeit «Rundumerneuerungen» in den Vorständen stattgefunden und frische Teams übernommen haben. Ich habe den Eindruck, dass Genossenschaftsämter wieder attraktiver geworden sind, weil wieder mehr Leute feststellen, dass sie sich dort engagieren und etwas bewirken können.

Winterthur fällt in jüngster Zeit durch innovative Genossenschaftsprojekte auf, die viel Beachtung finden. Sie stammen nicht nur von den beiden Grossen, GWG und HGW, sondern auch von der Gesewo mit ihrem bekannten Mehrgenerationenhaus oder Neugründungen wie der Alterspionierin «Zusammenhalt». Wie ist es zu diesem Innovationsschub gekommen?

Eine schwierige Frage. Ich habe das Gefühl, dass sich gleichzeitig an verschiedenen Orten etwas entwickelt hat und man sich auch gegenseitig ausgetauscht, Ideen von aussen geholt und weiterentwickelt hat. Der Aufbruch ist ansteckend!

Können Sie etwas zum quantitativen Wachstum des Genossenschaftsbestands sagen?

Der Bestand der Baugenossenschaften in der Stadt Winterthur hat sich in den letzten zehn Jahren von 5459 auf 6599 Wohnungen erhöht – das ist ein Zuwachs von gut einem Fünftel. Was besonders erfreulich ist: Trotz grosser Bautätigkeit anderer Investoren ist unser Marktanteil in dieser Zeit von 10,7 auf 11,8 Prozent gestiegen.

Winterthurer Baugenossenschaften packen Neubauprojekte auch vermehrt in den Landgemeinden an, teils sogar in den Kantonen Schaffhausen und Thurgau.

Das liegt daran, dass die Stadt selbst kaum mehr Landreserven hat und es für Baugenossenschaften schwierig ist, bei den Marktpreisen mitzuhalten. Der Regionalverband hat deshalb ein Projekt gestartet, bei dem wir versuchen, über Privatpersonen an Grundstücke zu kommen – Eigentümerinnen und Eigentümer also, denen es wichtiger ist, was entsteht, als dass sie möglichst viel Geld bekommen. Das können beispielsweise Erbgemeinschaften sein, die für ein Bauprojekt einen Partner suchen. Da die Baugenossenschaften viel Vertrauen geniessen, haben sie hier sehr gute Karten. Bereits gibt es verschiedene Beispiele für eine solche Zusammenarbeit.

Der genossenschaftliche Bauboom in der Stadt Zürich ist vor allem auf den Ersatzneubau zurückzuführen, wobei der «Ersatzboom» in gewissen Quartieren jüngst vermehrt kritisiert wird.

Auch in Winterthur gibt es viele Altbauten – die Winterthurer Baugenossenschaften sind aber in Bezug auf Ersatzneubauten zurückhaltender.

Auch bei uns wird teilweise abgebrochen und neu gebaut. Vor rund fünf Jahren wurde ein gemeinsamer Gestaltungsplan mehrerer gemeinnütziger Bauträger im Quartier Mattenbach rechtskräftig. Die einen Bauträger haben ihre Häuser bereits abgebrochen und neu gebaut. Die andern werden noch warten. Es gibt auch einzelne grössere Ersatzneubauprojekte, zum Beispiel den Neubau Vogelsang der GWG mit rund 150 Wohnungen. Eine «Ersatzneubauwelle» zeichnet sich aber nicht ab. Da die Genossenschaftssiedlungen sehr gut über die ganze Stadt verteilt sind, ist die Gefahr klein, dass Ersatz-Hotspots entstehen, wo es zu Widerständen kommen könnte.

In vielen Schweizer Städten hat man in den letzten Jahren via Volksinitiativen Druck gemacht, damit der gemeinnützige Wohnungsbau stärker gefördert wird – nicht aber in Winterthur.

Die Winterthurer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben 2015 zwar einen Förderkredit von zehn Millionen Franken gesprochen, aber eigentliche Initiativen gab es tatsächlich nicht. Da die Stadt kaum mehr Land besitzt, das sie den Baugenossenschaften zur Verfügung stellen könnte, stellt sich die Frage, was man denn überhaupt verlangen könnte. Vielleicht liegt es auch im Blut der Winterthurer Baugenossenschaften, dass sie eher selber aktiv werden – und unser Leistungsausweis darf sich durchaus sehen lassen.

Auf dem zentralen ehemaligen Sulzer-Areal baut Implemia ein Konglomerat von Neubauten und Umnutzungen alter Industriegebäude, die sogenannte Lokstadt. Auf dem Baufeld 3 entstehen dort auch genossenschaftliche Wohnungen (Seite 21). Wie sind die Genossenschaften zum Zug gekommen?

Im Gestaltungsplanentwurf für das Lokstadtareal war eher schwammig davon die Rede, es solle gemeinnütziger Wohnraum entstehen. Wir haben uns frühzeitig eingebracht und haben erwirkt, dass

«Wir wollen aufzeigen, dass jeder eine Chance auf eine Genossenschaftswohnung hat.»

für die dreissig Prozent der Wohnungen, die gemeinnützig sind, die Kostenlimite der kantonalen Wohnbauförderung als Deckel gilt. Dafür konnten wir mit Implemia eine privatrechtliche Vereinbarung treffen – mit dem Ergebnis, dass dieser Tage rund 125 Wohnungen der Baugenossenschaften Gaiwo und Gesewo bezogen werden können.

Der Regionalverband Winterthur, den Sie präsidieren, ist auch Ansprechpartner der Stadt. Wo liegen die Schwerpunkte?

Wir pflegen einen regelmässigen Austausch mit Politik und Behörden. Dabei geht es uns zum Beispiel darum, aufzuzeigen, was die Baugenossenschaften für die Stadt leisten, gerade auch im präventiven Bereich. So haben wir im letzten Jahr eine Umfrage bei den Mitgliedern zum Thema «Wohnsicherheit» durchgeführt. Es ist beeindruckend, wie viel die Baugenossenschaften unternehmen, damit ihre Bewohnerinnen und Bewohner auch in schwierigen Situationen nicht durch das soziale Netz fallen.

Ähnlich wie beim Dachverband steht auch bei Wohnbaugenossenschaften Winterthur die Kommunikation ganz oben auf der Prioritätenliste. Dabei gehen Sie neue Wege und sprechen auf Ihrer Website gezielt die Wohnungssuchenden an.

Wir haben festgestellt, dass die meisten Leute, die unsere Website aufrufen, schlicht und einfach eine Wohnung suchen. Deshalb haben wir uns gefragt, wie wir nicht nur für unsere Mitglieder und Partner, sondern auch für diese Menschen

einen Nutzen stiften können. Hier besteht nämlich viel Aufklärungsbedarf. Wir wollen dabei insbesondere Transparenz schaffen und aufzeigen, dass Genossenschaftswohnungen nicht unter der Hand weggehen, sondern dass jeder eine Chance auf eine solche Wohnung hat. Das beginnt damit, dass man den Leuten erklärt, wie sie eine solche Wohnung finden können, und dass das Verfahren eben bei jeder Genossenschaft anders ist – sei es über Wartelisten, Sprechstunden, Websites, Homegate – ja gar eine Verlosung, wie sie kürzlich für eine Erstvermietung durchgeführt worden ist.

Dabei haben die Genossenschaften ein Produkt, für das eigentlich gar keine Werbung nötig wäre. Warum ist Kommunikation trotzdem wichtig?

Natürlich müssen wir auch aufzeigen, dass die Chance auf eine günstige Wohnung bisweilen klein ist, da sich einfach eine Menge Leute dafür interessieren. Es soll aber nicht der Eindruck aufkommen, man habe sowieso keine Chance, denn sonst werden sich die Menschen auch nicht für Genossenschaften einsetzen. Sie sollen eine Vorstellung davon erhalten, was eine Genossenschaft überhaupt ist, und wie sie funktioniert, so dass sie am Schluss sagen: Hey, wir wollen mehr davon – sogar wenn sie selbst im Moment nicht direkt profitieren können. ■

Zur Person



Bild: zvg.

Doris Sutter Gresia ist gelernte Konstrukteurin und Primarlehrerin. 2018 hat sie den Executive MBA an der HSG abgeschlossen. Seit 2011 ist sie Präsidentin des Regionalverbands Winterthur von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem über 60 Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger mit rund 8000 Wohnungen in den Bezirken Winterthur, Pfäffikon und Andelfingen angehören. Sie wirkt zudem als Präsidentin der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) mit rund 1300 Wohnungen in und um Winterthur sowie als Mitglied des Vorstands von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.