

Mediengespräch mehr als wohnen und wohnbaugenossenschaften zürich | Zürich, 23. Mai 2018

Wohnen die Richtigen in der Genossenschaft?

Statements von

- Andrea Wieland, Geschäftsführerin Baugenossenschaft mehr als wohnen und Hunziker Areal
- Peter Schmid, Präsident Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Andreas Wirz, Vorstandsmitglied Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich

Peter Schmid, Begrüssung und Einführung

Vor drei Jahren wurde unser neues Quartierteil bezogen. Erstmals liegen uns nun von Statistik Zürich Zahlen vor, wer bei uns eingezogen ist und wer bei uns wohnt. Im Rahmen der aktuellen Diskussion um die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Zürich ist es von Interesse zu wissen, was auf Baurechtsland der Stadt Zürich passiert und ob und wie unsere Gesellschaft und die Stadt davon profitieren. Das soll Inhalt unseres Mediengesprächs sein.

Ich darf Ihnen die Teilnehmenden vorstellen. Das ist zuerst Andrea Wieland. Sie ist Geschäftsführerin von mehr als wohnen. Sie wird Ihnen darlegen, wer zu uns gezogen ist und wie wir die Vermietung gestaltet haben.

Dann Herrn Andreas Wirz. Er repräsentiert hier wohnbaugenossenschaften zürich, den Verband der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Und er wird zur übergeordneten Relevanz von mehr als wohnen, aber auch von weiteren Genossenschaftsprojekten für die Genossenschaftsbewegung sprechen.

Mehr als wohnen wurde 2007 als Folge des Jubiläums 100 Jahre mehr als wohnen gegründet. Ein Jubiläum, mit dem die Genossenschaften zusammen mit der Stadt Zürich 100 Jahre Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus feierten. Daraus entstand die Idee, in Leutschenbach ein Leuchtturmprojekt für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu lancieren, das alle Facetten der Nachhaltigkeit beachtet und als Innovations- und Lernplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus dient.

Wir durften von der Stadt Zürich rund 41'000 m² Land im Baurecht übernehmen und bauten darauf 373 unterschiedlichste Wohnungen. Im November 2014 begann der Bezug, der vor genau drei Jahren abgeschlossen wurde.

Wieviel Personen bei uns wohnen und wie sich die Bewohnerschaft zusammensetzt, darüber wird jetzt Andrea Wieland berichten.

Was uns die Daten zeigen

Statement von Andrea Wieland, Geschäftsführerin Baugenossenschaft mehr als wohnen (maw)

Wenn wir Ihnen nun gleich Zahlen präsentieren zu unserer Bewohnerschaft, lohnt sich ein Blick zurück in die Geschichte. Zwischen November 14 und Mai 15 war die Erstvermietung des Hunziker Areals abgeschlossen.

Als Richtschnur für die Zusammensetzung orientierte sich maw am Bevölkerungsmix des Kantons Zürich. Allerdings war schon von Anfang an klar, dass wir dank unserer Lage direkt neben dem Schulhaus Leutschenbach viele Familien mit schulpflichtigen oder kleineren Kindern anziehen würden. Am stärksten nachgefragt (mehr als 5 Bewerbungen pro Wohnung) wurden allerdings die 2- und 2,5-Zimmer-Wohnungen.

Angesprochen waren Menschen in allen Lebensphasen – aus allen sozialen Schichten. Im Fokus standen das Zusammenleben und die Durchmischung. Auch auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsschichten wollte wir zur Bewerbung einladen. So reservierte maw rund 10% der 373 Wohnungen für institutionelle Partner, nämlich die Stiftungen Züriwerk, Stiftung Domicil und zkj sowie die Genossenschaft WoKo. Auch sind 20% der Wohnungen subventioniert, das heisst um 20% vergünstigt und somit für Haushalte mit einem sehr tiefen Einkommen bezahlbar. Der Vermietungsprozess ist ausführlich dokumentiert und auf unserer Website als Publikation zu finden.

Wie sieht das Resultat heute aus? Aus meiner Sicht als Geschäftsführerin ist ein lebendiges neues Quartier entstanden, geprägt von einer Vielfalt von Bewohnerinnen, Bewohnern und hier Arbeitenden. Aussergewöhnlich viele davon engagieren sich in einer oder mehreren der rund 40 Quartiergruppen – von internationalen Mittagstischen, über eine Gemeinschaftswerkstatt bis hin zu Co-Working Space und Gemeinschaftsgärten ist alles vorhanden. Auch zu unseren gemeinschaftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten finden Sie ausführliche Dokumentationen auf unserer Webseite.

Lassen wir nun die Daten sprechen.

((Darstellung 1)) Durchschnittliche Wohnfläche pro Person

Eine der wichtigsten Steuerungsgrössen in der Diskussion um das Wachstum der Stadt und ihre Dichte ist der Wohnflächenkonsum pro Person. Wir sind stolz, dass wir hier mit 31,7m²/Kopf einen sehr tiefen Wert erreichen. Denn wir reden hier über ein neu gebautes Quartier, mit kompakten, aber grosszügig wirkenden, dem heutigen Komfortstandards entsprechenden Flächen. Trotzdem liegen wir markant unter dem Durchschnitt der anderen Mietwohnungen mit 39,1m²/Kopf, aber auch deutlich unter dem Schnitt aller gemeinnützigen und städtischen Wohnungen mit 34m²/Kopf.

Dieses Resultat ist in erster Linie den rigide angewandten Belegungsvorschriften geschuldet; Die Belegungsvorschriften (Zimmerzahl minus 1 als Mindestbelegung) kamen bei allen Wohnungstypen zur Anwendung; in zweiter Linie auch der Tatsache, dass viele Familien mit Kindern hier wohnen.

((Darstellung 2)) Einkommen

Vielleicht ist Ihnen aufgefallen, dass die fünf Architekturbüros sehr unterschiedliche, repräsentative Architektur entworfen haben. Dafür wurden sie national und international ausgezeichnet. Dank verschiedener Faktoren ist es trotzdem gelungen, die Baukosten tief zu halten und preisgünstige Wohnungen anzubieten.

Das Preisniveau spiegelt sich nun auch in den Einkommen, wie Sie sehen: Drei Viertel (77%) der Haushalte versteuern weniger als 60'000 Franken jährlich; der Anteil dieser Haushalteinkommen ist höher als in der Stadt (61%) und in anderen gemeinnützigen und städtischen Wohnungen (73%).

Nur 21 von 404 Haushalten, also 5 Prozent, verdienen mehr als 100'000 Franken jährlich. Und mehr als 200'000 Franken verdient keiner.

Die Gründe für diese aussergewöhnliche Einkommenspyramide sind vielfältig:

- 20 % der Whgen sind subventioniert und unterliegen Einkommensbeschränkungen
- weniger Bewohnende im Alterssegment 40 bis 64 (> später)
- Zusammenarbeit mit Organisationen wie Woko, Domicil, Zürichwerk etc.

((Darstellung 3))Vermögen

Es wohnen auch keine Millionärinnen oder Millionäre bei maw, wie die entsprechenden Zahlen zeigen.

Anders herum weisen mehr als die Hälfte der Haushalte Vermögen von weniger als 30'000 Franken aus.

((Darstellung 4))Altersstruktur

Das Hunziker Areal ist ein junges Quartier. Wie Sie sehen, sind hier Kinder und Jugendliche mit 32 Prozent viel stärker vertreten als in der ganzen Stadt (17%) oder in den nicht gemeinnützigen Mietwohnungen (14%). Es gibt 158 Kleinkinder (1-4) bei uns und entsprechend viele junge Eltern.

Am anderen Ende ist die Alterspyramide dünn: Nur 3 Prozent unserer Bewohnenden sind über 64 Jahre alt; in den anderen Mietwohnungen ist diese Gruppe drei Mal, in der ganzen Stadt sogar fünf Mal grösser (9 bzw. 15%).

Der Grund dafür liegt zum einen darin, dass ältere Menschen generell länger brauchen, um sich zu bewerben, besonders bei Wohnungen ab Plan. Und dann fehlte 2014 noch die Quartierqualität und es gab im Quartier kaum Altbauwohnungen, aus denen die älteren Leute herziehen wollten. Dies hat sich jetzt nach drei Jahren Betrieb verändert: Viele Menschen über 60 bewerben sich bei maw um freie Kleinwohnungen.

((Darstellung 5))Haushaltstruktur

Mehr als wohnen ist eindeutig ein Familienquartier geworden. Fast 60% der Bewohnenden sind diesem Haushaltstyp zuzuordnen. In den anderen Mietwohnungen sind es nur 37 %, ebenso in der ganzen Stadt.

Aussergewöhnlich ist der Anteil Wohngemeinschaften (28%): Mehr als doppelt so hoch wie in der ganzen Stadt und fast viermal höher als in gemeinnützigen und städtischen Wohnungen. Zum einen liegt dies an den neuen Wohnungstypologien mit 6 und mehr Zimmern sowie den Clusterwohnungen, aber auch an der Zusammenarbeit mit der WOKO.

((Darstellung 6)) Herkunft

Die Zürcherinnen und Zürcher sind ein buntes Volk. Jede dritte Person hat keinen Schweizer Pass.

Auf mehr als wohnen trifft dies auch zu. Der Anteil der Bewohner/innen ohne Schweizer Pass liegt mit 36% noch leicht höher, allerdings etwas tiefer als in den anderen privaten Mietwohnungen (43%).

Interessant ist die Verteilung der Herkunftsländer: Während bei maw jede dritte ausländische Person nicht aus Europa stammt, ist es in der ganzen Stadt nur jede Vierte.

Welche Schlüsse ziehen wir nun aus den Daten? Dazu übergebe ich das Wort an Peter Schmid.

Kommentar zur Datenauswertung

Peter Schmid, Präsident Baugenossenschaft mehr als wohnen

Wir dürfen feststellen: Auf dem Baurechtsareal der Stadt Zürich ist ein Quartierteil entstanden, der einen Impuls gesetzt hat für die Entwicklung des neuen Quartiers Leutschenbach, ein städtischer Ort mit grosser Wohn- und Lebensqualität. Was fällt besonders auf?

Zuerst die Vielfalt der Bewohnerschaft: Mehr als wohnen bietet 1'265 Bewohnenden Platz, insbesondere Haushalten mit Kindern. Damit leistet mau einen Beitrag dazu, dass Familien in der Stadt zahlbaren und kinderfreundlichen Wohnraum finden. Daneben bietet mau auch Platz für Studierende und für Menschen mit einer Beeinträchtigung sowie solchen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies wie sie gehört haben in Zusammenarbeit mit der WoKo, Züri Werk, Domicil, Stiftung für Kinder- und Jugendheime, etc.

Unsere strikten Belegungsvorschriften – die wir freiwillig für die ganze Genossenschaft anwenden – haben zu einem deutlich tieferen Verbrauch an Wohnflächen geführt. Wären es gleich viele wie im Durchschnitt der Stadt, würden hier rund 240 Menschen weniger leben, bei Eigentumswohnungen sogar 450 Menschen weniger. Drei ganz konkrete Vorteile ergeben sich daraus:

1. Der Anteil der grauen Energie pro Person ist deutlich tiefer als bei anderen Neubauwohnungen.
2. Mit einer dichteren Belegung wohnen mehr Personen in der Stadt, was zu geringerem Pendelverkehr führt. Der Zersiedlung wird Einhalt geboten: Es braucht weniger Strassen und Verkehrsinfrastruktur.
3. Die Infrastrukturkosten pro Bewohner/in sind tiefer. Das heisst, dass Stadt und Kanton Steuergelder sparen.

Die erst kürzlich publizierten Evaluationsergebnisse des Bundesamts für Energie zeigen in diesem Zusammenhang eindrücklich, wie es uns gelungen ist, auch ökologisch vorbildlich zu bauen und zu betreiben. Und das mit tiefen Baukosten, daher auch ökonomisch nachhaltig. Unser Quartier wurde als eines der ersten als 2000 Watt Quartier in Betrieb zertifiziert. Mehr als wohnen ist somit (auch wegen des Mobilitätskonzepts mit einem autoarmen Wohnen, d.h. unsere Bewohnerinnen und Bewohner verzichten auf ein privates Auto mit Ausnahme von Personen, die aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf eines angewiesen sind) deutlich umweltfreundlicher und erspart der Gesellschaft langfristig Kosten.

Auffallend ist auch der höhere Anteil an Bewohner/innen insbesondere aus nichteuropäischen Ländern. Das heisst, dass bei uns weniger Expats und mehr Personen aus ärmeren Ländern leben. Das ist ein Ergebnis einerseits der subventionierten Wohnungen, aber auch der Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen. Und was mich besonders freut: Eine internationale Bevölkerung heisst nicht ein weniger engagiertes Quartier. Im Gegenteil. Ich erlebe viele Menschen mit Migrationshintergrund, die sich bei uns im Quartier engagieren.

Dass ein Engagement nicht von einem grossen Einkommen oder Vermögen abhängt, hat Ihnen Frau Wieland eindrücklich gezeigt. Hier wohnen insbesondere Menschen mit einem kleineren Portemonnaie. Denn die Mieten sind bezahlbar. Eine 4 ½ Zimmer Wohnung mit 100 m² kostet pro Monat ohne Nebenkosten rund 1800 Franken. Dazu kommen Nebenkosten von 180 Franken. Das macht brutto unter CHF 2'000 pro Monat. Bei subventionierten Wohnungen noch CHF 400 bis 500 weniger. Zum Vergleich: Wüest und Partner schätzen die Marktmiete dort auf rund 2'800 bis 3'000 Franken für eine vergleichbare Wohnung.



Mein Fazit:

Mit der Gewährung eines Baurechts an mehr als wohnen hat die Stadt Zürich ermöglicht, dass dort ein lebendiges Quartier entstanden ist. Der Stadt und der Gesellschaft erwächst daraus ein vielfältiger Nutzen:

- Bildung eines aktiven und lebendigen Quartierteils, in dem viele verschiedenste Menschen Platz finden und das ins ganze Quartier ausstrahlt
- Einsparungen bei Fürsorge- und Ergänzungsleistungen, weil wir mit der Kostenmiete und subventionierten Wohnungen auch wenig Verdienenden zahlbaren Wohnraum bieten.
- Beitrag an die innere Verdichtung der Stadt dank einer höheren Belegung, aber auch Einsparungen durch weniger Infrastrukturkosten pro Person
- Beitrag an die 2'000 Watt-Entwicklung der Stadt mit weniger Emissionen
- Und nicht zuletzt der UN Habitat Award, den wir für die in jeder Hinsicht nachhaltige Quartierentwicklung erhalten haben und auf den wir auch ein bisschen stolz sind.

Das Baurecht ist so zu einem Gewinn für die Stadt geworden.

Was die Resultate für die Genossenschaftsbranche bedeuten.

Andreas Wirz, Vorstand wohnbaugenossenschaften zürich

Als 2007 das 100-jährige Jubiläum zum gemeinnützigen Wohnungsbau bevorstand, taten sich 50 gemeinnützige Bauträger und die Stadt Zürich zusammen, um auf dem Hunziker-Areal ein gemeinsames Projekt zu lancieren.

Sie lebten im Grossen vor, was im Kleinen schon seit jeher für jede Genossenschaft gilt: Die gemeinschaftliche Selbsthilfe ermöglicht es, Dinge anzupacken, zu denen Einzelne nicht in der Lage wären.

«mehr als wohnen» entstand aber auch aus der Not. Der Verband versuchte in den Jahren vor 2007 vergeblich, das von der Stadt angebotene Areal an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu vermitteln. Das Areal galt als unattraktiv, von Strassen- und Fluglärm belastet und zu nahe bei der Kehrichtverbrennungsanlage.

Das Resultat zeigt, dass Genossenschaften mit guten und genügend grossen Projekten fähig sind, einem Ort neue Qualitäten zu verleihen und damit lebenswerte Orte zu schaffen. Vergleichbares gelang der Genossenschaft Kraftwerk1 zusammen mit zwei Partnern auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf mit insgesamt 280 Wohnungen und 5'900m² Gewerbeflächen (<http://www.zwicky-sued.ch>). Doppelt so grosses ist in Bülach in Planung, wo die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und die Logis Suisse mit einem Partner das Glasi-Quartier entwickeln. Dort werden 560 Wohnungen und 20'000m² Gewerbeflächen in 21 Häusern entstehen (<http://www.glasi-buelach.ch>).

«mehr als wohnen» wurde von Anfang an als Lern- und Innovationsplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau lanciert. Die verschiedenen Aussenwandkonstruktionen und Lüftungskonzepte der dreizehn Häuser erlauben es, die Leistungsfähigkeit der verschiedenen Systeme zu vergleichen und daraus Schlüsse für weitere Projekte, nicht nur des gemeinnützigen Wohnungsbaus, zu ziehen.

Genossenschaften sind wichtige Innovationsträger des Wohnungsbaus. Und zwar nicht nur im Sozialen mit neuen Wohnformen und vielfältigen Zusatzangeboten für die Bewohnenden, sondern auch in der Bautechnik und im Prozessmanagement. Als Non-Profit-Organisationen orientieren sie sich am Nutzen für Mensch und Umwelt und leisten sich Dinge, deren Erfolg sich nicht nur in Franken und Rappen messen lassen.

«mehr als wohnen» wurde auf einem Areal realisiert, welches die Stadt Zürich im Baurecht abgab. Dies ist neben der Verdichtung von bestehenden Siedlungen eine der letzten Möglichkeiten, die Wohnungsanzahl in der Stadt Zürich zu steigern. Zudem führt es mit dem Baurechtszins dem städtischen Haushalt wiederkehrend schöne Erträge zu. Dieser städtischen Bodenpolitik ist es zu verdanken, dass rund 100 gemeinnützige Bauträger an unterschiedlichen Orten in der Stadt Zürich einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Mit dem Verkauf eines Grundstücks vergibt die öffentliche Hand hingegen jegliche späteren Handlungsoptionen.

«mehr als wohnen» ist eine junge Genossenschaft. Die Schwerpunkte liegen bei Familien und Grosshaushalten. Dies ist vor allem dem Standort geschuldet. Genossenschaften setzen sich aber auch intensiv mit dem Wohnen im Alter auseinander. Sie kümmern sich um ihre älter werdende Bewohnerschaft, indem sie neu erstellte Kleinwohnungen im Quartier anbieten. Und sie sind Partner von Gemeinden, weil nur sie es schaffen, den dringend geforderten günstigen Wohnraum für die älter werdende Bevölkerung bereitzustellen.

«mehr als wohnen» ist lebendig und vielgesichtig. Eindrücklich ist mitzuerleben, wie die entstandenen Quartiergruppen nach ganz Zürich Nord ausstrahlen, den Stadtteil mit neuen Impulsen beflügeln.

Genossenschaften schaffen Identität und stellen Zusammenhänge her. Sie setzen der zunehmend individualisierten Gesellschaft ein inklusives Modell entgegen. Davon profitieren auch Menschen, die auf Grund des noch zu geringen Genossenschaftsanteils nicht das Glück haben, in einer Genossenschaftswohnung zu leben.