

Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Uster: Einst, heute und morgen

Wohnbaugenossenschaften: Eine

In Uster gibt es etwa 850 Wohnungen von 17 verschiedenen Wohnbaugenossenschaften; das sind rund 10 Prozent aller Mietwohnungen. Sie richten sich an ganz unterschiedliche Zielgruppen. Aber (fast) allen ist gemeinsam: Sie sparen Land und Ressourcen, sind gemeinnützig orientiert, berechnen nur eine Kostenmiete und sind deshalb meist markant günstiger als Wohnungen von gewinnorientierten Besitzern. Und Wohnbaugenossenschaften sind innovativ! Der jüngste Trend sind neue Modelle für das Wohnen im Alter.

Erste Genossenschaften wurden im 19. Jahrhundert von philanthropischen bürgerlichen Kreisen gegründet. Dann erlangte die Selbsthilfe von Betroffenen als Antwort auf Wohnungsnot und Mietzinswucher grosse Bedeutung. Neben Genossenschaften, die der Arbeiterbewegung nahe standen, gab es auch liberal oder katholisch orientierte. Dazu kamen Unternehmer-Genossenschaften, welche nebst der Erstellung von Wohnraum Arbeitsbeschaffung für den eigenen Betrieb bezweckten.

Die Pioniere

Erste Genossenschaftssiedlungen entstanden in Uster ab 1930. Dazu gehört die von Handwerkern gegründete Wohnungsbaugenossenschaft Uster. Sie besitzt drei Dreifamilienhäuser. Am Ende des zweiten Weltkrieges ging der grosse Bauboom vor allem von Stadtzürcher Baugenossenschaften aus, die in Uster bauten: 1945 baute die BG Frohheim 16 Einfamilienhäuser. 1947 folgten zwölf Wohnungen. Die GEWO-BAG erstellte 1945/47 36 Einfamilienhäuser,



Nimmt mit dem «Haus 50+» die Idee vom Mehrgenerationenhaus auf: Die Genossenschaftssiedlung Brandstrasse der Gewo Züri Ost.

welche ab 2002 durch 60 moderne Wohnungen ersetzt wurden. 1966 baute sie weitere 71 Wohnungen an der Burgstrasse. 1947 baute die BG Schönheim drei Sechsfamilienhäuser und 1950 zwei weitere. Dann wurden aber auch Ustermer Baugenossenschaften gegründet: Der 1944 gegründeten BG Uster gehören 36 Wohnungen. 1951 entstand die Wohnbaugenossenschaft Brandgrube mit Mehrfamilienhäusern für das eidgenössische Personal; in den neunziger Jah-

ren entstand auf Baurechtsland des Bundes eine Siedlung mit weiteren 35 Wohnungen. 1947 gründeten Ustermer Unternehmen die Industrie-Baugenossenschaft Uster. Sie baute bis in die achtziger Jahre 40 Einfamilienhäuser und 22 Wohnungen und wurde dann liquidiert. Aus ähnlichen Kreisen stammt die 1954 gegründete, liberale Wohnbaugenossenschaft am Tämbrig mit 41 Wohnungen. Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) ist eine

Fakten auf einen Blick

Warum sind Genossenschaftswohnungen so viel günstiger?

Im Jahr 2011 kostete eine durchschnittliche 4.5-Zimmer-Wohnung im Kanton Zürich 1785 Franken netto. Die gleiche Wohnung bei einer Genossenschaft kostete nur 1395 Franken!* Die Erklärung: Die meisten Genossenschaften sind dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Sie wenden das Prinzip der Kostenmiete an und ihre Liegenschaften dürfen nur an andere gemeinnützige Träger verkauft werden.

Ihre Neubauten sind nicht billiger als jene von kommerziellen Investoren. Aber weil sie nicht

verlangen «was der Markt hergibt», werden ihre Wohnungen im Lauf der Jahre verhältnismässig immer günstiger. Zudem gehen Genossenschaften meist sparsamer mit Land und Wohnflächen um und verzichten auf Luxus. Nur gemeinnützige Genossenschaften haben Anspruch auf öffentliche Unterstützung.

Wie werden Genossenschaften von der öffentlichen Hand unterstützt?

Der Bund verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, welche so auf dem Kapitalmarkt zinsgünstige Anleihen platzieren kann. Ferner hält der Bund einen Fonds de Roulement, der ebenfalls zinsgünstige, rück-

zahlbare Darlehen an Genossenschaften vergibt. Der Kanton Zürich unterstützt die Genossenschaften nicht. Hingegen vergibt er gezielte Darlehen zur Vergünstigung einzelner Wohnungen, die an finanziell schwache Haushalte vermietet (und streng kontrolliert) werden. Voraussetzung ist aber ein gleichwertiges Engagement der Gemeinde, was in Uster leider meistens nicht der Fall ist.

Die Stadt Uster hat hingegen durch Landverkäufe oder die Vergabe im Baurecht einzelne Genossenschaftsbauten ermöglicht. Aus den Baurechten erzielt die Stadt jährliche Einnahmen.

*Quelle: Bundesamts für Statistik, Strukturhebung 2011, Tabelle 9.3.3.31

Idee mit Geschichte und Zukunft

Handwerker-Genossenschaft. Ihr gehören in Uster 92 Wohnungen. Den drei Alterswohnungs-Genossenschaften sowie der WSGZ und der Gewo gehören gut 180 Wohnungen (siehe Kasten rechts).

Renaissance in den 1990er-Jahren

1983 gab es die erste selbstverwaltete Genossenschaftssiedlung in den denkmalgeschützten Arbeiterhäusern an der Inselstrasse. Die 28 Wohnungen gehören der Wogeno Zürich. Nach ihrem Vorbild entstand später die Gewo Züri Ost mit mittlerweile fast 500 Wohnungen im östlichen Kantonsteil. In Uster gehören ihr 93 Wohnungen, das Restaurant Sonne, Gewerbelokale und soziale Einrichtungen.

Die junge Genossenschaft tRaum bezog 2009 acht selbstverwaltete Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum, in dem sie regelmässig kulturelle Anlässe veranstaltet. 1992 entstand die Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen (BZU); sie besitzt 41 Wohnungen, teils auf städtischem Baurechtsland. Auch die 1991 gegründete Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster (WSG) baute auf zwei Baurechtsgrundstücken der Stadt 23 bzw. 37 Wohnungen. Weitere 18 entstanden im Jahr 2010.

Genossenschaften erstellen Eigentum

Es gibt auch genossenschaftlich organisierte Unternehmergruppen, welche Häuser und Wohnungen erstellen und diese auf Kostenbasis verkaufen (z.B. die Gemeinnützige Baugenossenschaft Riedikon); mit dem Verkauf gehen die Merkmale der Gemeinnützigkeit, insbesondere der Spekulationsentzug, jedoch verloren. Ein etwas anderes Modell verfolgten die «Eiwog», (Siedlung Herracher), die Erstellerin der Siedlung Arche Nova und die Genossenschaften Gewo, Unik und Focus am Talweg: Auch sie verkauften teilweise die Wohnungen oder Häuser, doch mit sichernden Auflagen und vor allem mit gemeinschaftlichen Einrichtungen und Strukturen.

Die Autoren: Jean-Pierre Kuster war bis 2009 Geschäftsführer der Gewo Züri Ost und präsidiert heute die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon. Hans Conrad Daeniker ist der Informationsbeauftragte der Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Zürich.

Die Standorte von Genossenschaftswohnungen in Uster und im ganzen Kanton kann man abrufen auf <http://maps.zh.ch/>



Meilenstein der 1990er Jahre: Gemeinsam erstellten die beiden Genossenschaften Gewo Züri Ost und WSG Uster die Siedlung «Im Werk» mit 70 Wohnungen.

Uster braucht mehr Alterswohnungen

Mit etwa 180 gibt es in Uster eher wenig speziell an Ältere gerichtete Genossenschaftswohnungen; in Wetzikon zum Beispiel hat die dortige Genossenschaft Alterssiedlung demnächst über 200 Wohnungen und soll gemäss dem kommunalen Alterskonzept bis 2020 noch um weitere 30 wachsen.

Die Genossenschaft Rehbühl realisierte ihre Überbauung in den sechziger Jahren. In den siebziger Jahren entstand die Siedlung Kreuz der gleichnamigen Genossenschaft beim Dorfschulhaus. Die WSGZ realisierte eine Alterssiedlung im Postgebäude. Schliesslich folgte die Genossenschaft Sonnental.

In diesen Alterssiedlungen gibt es ergänzende Dienstleistungen. Im Rehbühl etwa bietet die private Organisation attrAktiv «Tageswohnen» an. Im Kreuz besteht eine Pflegewohngruppe, die allerdings Ende 2013 geschlossen werden soll. Im Sonnental findet ein Café-Bistro seine Kundschaft weit über die Alterssiedlung hinaus.

Neue Trends

Der Bedarf in Uster ist nicht gedeckt. Zugleich geht die Zeit der klassischen Alterssiedlungen dem Ende zu. Einerseits sind kommerzielle Akteure ins Geschäft eingestiegen. Andererseits sind heute integriertes Wohnen und der Verbleib in der angestammten Wohnung gesagt. Dafür braucht es behindertengerechte Ausbauten und ein Angebot von Assistenzdiensten («ambulant vor stationär»).

In diese Richtung geht das «Haus 50+» der Gewo Züri Ost. Es richtet sich an Menschen in der nachfamiliären Phase bis ins hohe Alter und ist integriert in die grössere Genossenschaftssiedlung Brandstrasse. Es folgt damit der Idee vom Mehrgenerationenwohnen.

Die übertriebenen Landpreise machen Neubauten schwierig. Eine Lösung sind verdichtete, moderne Ersatzbauten; die Genossenschaft Rehbühl zum Beispiel macht sich solche Gedanken, um die Nachfrage nach grösseren Wohnungen abzudecken.