

Wie kommt man an eine Genossenschaftswohnung, Herr Hauser?

Immobilienmarkt Nach 13 Jahren als Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz tritt Urs Hauser ab. Im Gespräch erklärt er, warum er den Frust von manchen Nichtmitgliedern versteht und wie eine gute Durchmischung gelingt.

Jan Bolliger

Sie sind heiss begehrt: Rund 185'000 gemeinnützige Wohnungen gibt es in der Schweiz. Die meisten davon sind genossenschaftlich. Seit 2013 ist Urs Hauser Direktor des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Im Juni wird der Architekt und Raumplaner seinen Posten an Caroline Morel übergeben.

Herr Hauser, Sie waren nun 13 Jahre lang Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und sind seit 25 Jahren im Verband. Was hat sich verändert?

Früher waren wir ein Nischenprodukt. Genossenschaften wurden vor allem mit einfachen Wohnungen für Menschen mit wenig Geld assoziiert. Heute werden wir viel stärker als wichtige Akteure im Wohnungsmarkt wahrgenommen. Genossenschaftsprojekte erhalten Preise und gelten als Vorbilder für nachhaltige und innovative Siedlungen. Auch von der Politik werden wir als Verband mittlerweile angehört und in Prozesse einbezogen.

Was bedeutet es, in einer Genossenschaft zu leben?

Als Mitglied ist man Mitbesitzer. Man entscheidet mit, und man kann nicht einfach auf die Strasse gestellt werden. Gleichzeitig wohnt man günstiger. Im Schnitt liegen Genossenschaftswohnungen 20 Prozent unter dem Markt, weil sie keinen Gewinn abwerfen müssen. Zuletzt bieten viele Genossenschaften Zusatzdienstleistungen an, etwa Veranstaltungen und Angebote für ältere Menschen oder Kinder und Jugendliche sowie gemeinschaftliche Räume.

Gibt es Nachteile?

Mir fällt keiner ein. Die Leute bleiben meist ihr Leben lang in der Genossenschaft. Dadurch werden nur wenige Wohnungen frei, und für neue Leute ist es schwierig hineinzukommen. Das ist ein Problem.

In den Städten gilt es als das grosse Los, eine Genossenschaftswohnung zu erhalten. Vielen gelingt das nicht, und sie sind wütend.

Es ist sicher ein Privileg, in einer Genossenschaft wohnen zu können, und es gibt auch Missgunst. Ich verstehe den Frust der Wohnungssuchenden. Oft basiert dieser auf Missverständnissen.

Welchen?

Dass die Genossenschaften subventioniert sind und dass die falschen – sprich wohlhabende – Leute in diesen Wohnungen leben.

Und stimmt das nicht?

Nein. Nur ein ganz kleiner Teil unserer Wohnungen ist staatlich subventioniert. Die Genossenschaften sind frei in ihrer Entscheidung, wie sie ihre Wohnungen vergeben. So wie alle anderen Immobilienbesitzer auch. Die Genossenschaften haben sich aber die Auflage gegeben, offen für alle zu sein, für eine gute Durchmischung zu sorgen und sozial Schwächere einzubeziehen. Das steht in unserer Charta.

Was für Menschen wohnen in den Genossenschaften?

Schaut man sich Studien an, dann sieht man, dass die Menschen bei uns im Schnitt weniger verdienen und ein tieferes Bildungsniveau haben im Vergleich zum freien Markt. Wir haben viele Familien und Alleinerziehende. Wir erreichen unsere Ziele der Durchmischung also und übernehmen unsere soziale Verantwortung.

«Heute werden wir viel stärker als wichtige Akteure im Immobilienmarkt wahrgenommen.»

Viele haben das Bild des reichen, linken Akademikers in einer günstigen Genossenschaftswohnung.

Das ist ein Klischee. Aber es gibt bei uns natürlich Personen, die gut verdienen. Wenn jemand als junger Student bei uns einzieht und eines Tages ein gutes Einkommen hat, dann soll er bleiben können. Er ist ja schliesslich Miteigentümer der Genossenschaft. Ausserdem ist das gut für die Durchmischung.

Wie steht es um die politische Durchmischung der Mitglieder?

Die Genossenschaftsbewegung wurde historisch stark von den linken Parteien unterstützt. Aber wir sind politisch neutral. Unser Ziel ist eine gute Versorgung mit Wohnraum. Unsere Mitglieder kommen aus dem gesamten politischen Spektrum. Informationen zur politischen Ausrichtung der Bewohnerschaft der

Genossenschaften haben wir nicht, das wird ja auch bei der Vermietung nicht abgefragt.

In eine Genossenschaft zu kommen, ist extrem schwierig. Wie wählt man fair aus, wer einen der begehrten Plätze bekommt?

Dafür gibt es keine einfache Lösung. Viele unserer Mitglieder führen zum Beispiel keine Wartelisten mehr, weil diese mit teils Zehntausenden Einträgen schlicht zu lang wurden. Andere führen Listen, wo man sich aber regelmässig neu eintragen muss. Manche Genossenschaften nutzen auch eine Software, um den Prozess so fair und transparent wie möglich zu gestalten. Wichtig ist, dass eine Genossenschaft in einem Reglement klare Vermietungskriterien und -prozesse definiert und sich dann an diesen Regeln orientiert.

Wie wichtig sind die richtigen Beziehungen?

Diese sollten bei der Vermietung keine Rolle spielen. Aber als Selbsthilfeorganisationen sollen

Genossenschaften Wohnraum für ihre Mitglieder bereitstellen. Deshalb haben bestehende Mitglieder Vorrang, was oft den Eindruck erweckt, Genossenschaften seien gegen Aussen nicht

offen. Das ist aber nicht so. Im Prinzip kann jede und jeder Mitglied werden.

Obwohl die Genossenschaften privatwirtschaftliche Immobilienplayer sind, hat die Gesellschaft Ansprüche an Sie. Wie gehen Sie damit um?

Zum einen haben wir diese Ansprüche ja auch an uns selbst. Zwei Drittel unserer Mitglieder haben zum Beispiel Vermietungskriterien, die eine Mindestbelegung oder Einkommensobergrenzen festlegen. Zum anderen gibt es noch sehr viel mehr Menschen, die eine günstige Genossenschaftswohnung brauchen könnten. Die Genossenschaften machen lediglich fünf Prozent aller Wohnungen in der Schweiz aus.

Was bräuchten die Genossenschaften, um wachsen zu können?

Vor allem mehr Land. Dabei könnten sowohl Private helfen, indem sie zum Beispiel geerbtes Land zu einem fairen Preis einer Genossenschaft verkaufen. Aber es



«Wir übernehmen unsere soziale Verantwortung»: Urs Hauser. Foto: Patrick Gutenberg

bräuchte auch mehr politischen Willen. Nicht alle Gemeinden und Kantone haben eine Strategie für die Wohnraumförderung. Staatsnahe Betriebe wie die SBB, die Post, aber auch das Militär könnten uns Land zur Verfügung stellen. So könnten wir preisgünstige Wohnungen bauen, und das Land gehörte weiterhin dem Staat.

«Die richtigen Beziehungen sollten bei der Vermietung keine Rolle spielen.»

Der Staat könnte das Land auch teuer verkaufen und mit dem so verdienten Geld gezielt die Leute unterstützen, die es nötig haben.

Es stimmt, die sogenannte Subjektförderung ist präziser als die Objektförderung. Aber zum einen bezahlt der Staat damit indirekt einfach die Rendite der Vermieter. Zum anderen kommt Objektförderung, also die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau, die Gesellschaft langfristig günstiger und ist nachhaltiger.

Wieso?

Die Genossenschaften sorgen für langfristig preisgünstigen Wohnraum, der der Spekulation entzogen ist und eine preissenkende Wirkung auf den ganzen Wohnungsmarkt hat. Wenn mehr Menschen in günstigen Wohnungen leben können, sind sie weniger von Altersarmut betroffen oder von Sozialhilfe abhängig, was dem Staat Sozialkosten spart. Davon profitiert die Gesellschaft.

Wie gross sollte der Anteil der Genossenschaften in der Schweiz sein?

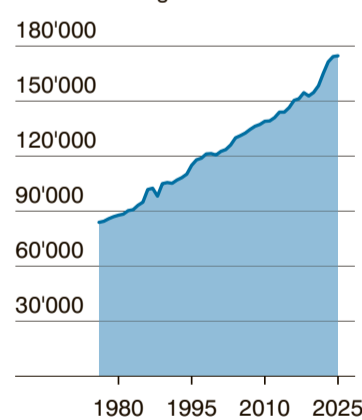
Ein Drittel Genossenschaften, ein Drittel Eigentum und ein Drittel Mietwohnungen fände ich eine gute Mischung.

Zum Schluss noch die wichtigste Frage: Wie erhalte ich eine Genossenschaftswohnung?

Ein Patentrezept habe ich leider nicht. Gehen Sie aktiv auf die Genossenschaften zu. Prüfen Sie, welche davon freie Wohnungen auf der Website ausschreiben oder wo Neubauprojekte geplant sind. Dann ist es meist einfacher hineinzukommen.

Genossenschaftswohnungen in der Schweiz

Anzahl Wohnungen der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften



Grafik: boj / Quelle: Wohnbaugenossenschaften Schweiz