

blickpunkt

MÄRZ 2018 | NR. 18



Verdichtung an bester Lage: 4sisters in Wädenswil

Wechsel im Präsidium • Carte blanche: Dumme Fragen • Portrait der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil • Abstimmung Koch-Areal • Marktplatz und Generalversammlung • Das Potential von Biodiversität • Neue Vorstandsmitglieder gesucht

PORTRAIT



Ersatzneubau 4sisters mit grosszügigen Aussenräumen

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil: Im Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt

Geschichte der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Auf den Ersten Weltkrieg folgte auch in der Schweiz eine schwierige Zeit: eine darniederliegende Wirtschaft, Arbeitslosigkeit, Teuerung und Wohnungsnot. Besonders prekär war die Situation im Wohnungsmarkt. Die Wohnungen älterer Häuser befanden sich in desolatem Zustand, die Bauwirtschaft lag am Boden und der Wohnungsbestand deckte die Nachfrage bei weitem nicht! Es setzte eine Gründungswelle von Bau- oder Wohngenossenschaften ein. Um den Missständen in Wädenswil zu Leibe zu rücken, schritten einige beherzte Männer zur Tat und gründeten die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil. Die ersten Statuten genehmigte die Gründungsversammlung am 3. Mai 1924. Die ersten Liegenschaften wurden gebaut und konnten im November 1925 bezogen werden. Danach konnten rund alle 10 Jahre neue Mehrfamilienhäuser bezogen werden.

Wachstum durch Zukauf von Liegenschaften

In den 1990er-Jahren wurden nicht nur neue Liegenschaften erstellt, sondern die Mieter-Baugenossenschaft begann bestehende Liegenschaften zu kaufen und so der Immobilienspekulation zu entziehen. So wuchs die MBG Wädenswil kontinuierlich und erreichte um die Jahrtausendwende eine kritische Grösse, die von der bisherigen mehrheitlich nebenamtlichen Verwaltungstätigkeit nicht mehr zu bewältigen war. Es wurde eine professionelle Verwaltungsstruktur aufgezogen. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts konnte die MBG noch Liegenschaften erwerben und

so wachsen und die vorhandenen Verwaltungsstrukturen besser auslasten. Das änderte sich jedoch in den letzten Jahren. Auf dem Immobilienmarkt konnte eine Genossenschaft im Wettbewerb mit privaten Investoren nicht mehr mithalten. Die Preise der Immobilien sind zu stark gestiegen und auch neues Bauland konnte nicht mehr zu genossenschaftlichen Konditionen erworben werden. Der Verwaltungsrat suchte nach Lösungen, um auch künftig noch weiter wachsen zu können und so die vorhandenen Verwaltungsstrukturen besser auszunutzen. Die Fusion mit einer kleinen Genossenschaft aus dem Nachbardorf wurde geprüft, und die Genossenschaft mit 18 Wohnungen konnte in die MBG eingegliedert werden, was beiden Seiten Vorteile brachte. Die kleine Genossenschaft hatte das Verwaltungsproblem gelöst und die MBG konnte die erforderlichen Verwaltungsaufgaben problemlos übernehmen. Die MBG hatte jedoch immer noch eine kritische Grösse (rund 336 Wohnungen) für eine optimale Nutzung der professionellen Verwaltungsressourcen. Dem innovativen und vorausschauenden Verwaltungsrat stellte sich die Frage:

Wie können wir weiter wachsen?

Liegenschaften erwerben oder Bauland kaufen war beinahe aussichtslos, da die Genossenschaft gegenüber den privaten Mitkonkurrenten preislich nicht mithalten konnte. Eine Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften wurde geprüft. Geeignete Partner waren aber nicht zu finden.

Die Mieter-Baugenossenschaft hat ihre Wohnungen stets muster­gültig unterhalten. Der Vorstand war und ist auch immer bestrebt, bei anstehenden Renovationen gleichzeitig den Wohnkomfort den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Bei diesen Arbeiten wurde festgestellt, dass vor allem folgende Probleme bei den Sanierungen von Altbauwohnungen nicht optimal gelöst werden konnten:

- Die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Wünschen und Anforderungen.
- Die Wohnungen waren nicht behindertengerecht.
- Sanierungen der Gebäude führen oft zu ungenügender Energieeffizienz und den Wohnungen fehlt weiterhin eine ausreichende Schallisololation.
- Es fehlten Aufzüge, um die Wohnungen für Mieterinnen und Mieter bis ins hohe Alter attraktiv zu machen.
- Der Anbau von fehlenden Balkonen war schwer zu realisieren und sehr kostspielig.

Abklärungen ergaben im Weiteren, dass die Ausnutzung der Grundstücke meistens optimierbar wäre.

Bei alten Siedlungen sind Ersatzneubauten sehr häufig die bessere Lösung.

Im Jahr 2011 stand die MBG Wädenswil vor der Herausforderung, 6 Häuser mit 24 kleinräumigen Wohnungen, die inzwischen 62 bis 80 Jahre alt sind, auf Vordermann zu bringen.

Der Verwaltungsrat betrachtete das als Chance, an einer zentralen, sonnigen und bevorzugten Wohnlage in der Stadt Wädenswil neuen und modernen Wohnraum für mehr Personen als bisher zur Verfügung zu stellen. Er schlug den Genossenschaftlern vor, mit einem Ersatzneubau eine Verdichtung nach innen zu realisieren und damit wertvolle Grünzonen und Naherholungsgebiete vor einer Zerstörung zu schützen. Mit diesem Ersatzneubau konnten die Wohnungszahl verdoppelt, die Wohnfläche verdreifacht, die Energiekosten halbiert und die Verwaltungskosten pro Wohnung gesenkt werden.

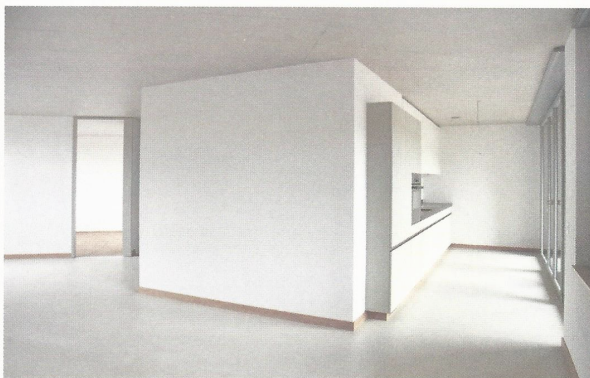
Bei einem Ersatzneubau werden die ehemals billigen Mietpreise sicher angepasst werden müssen. Denn für eine Genossenschaft arbeiten die Handwerker verständlicherweise nicht zu günstigeren Konditionen als für andere Bauherren. Die Genossenschaft hat jedoch die Möglichkeit, den Landpreis des eigenen eingebrachten Baulandes sehr niedrig zu halten. So resultieren bei der Mietpreisberechnung nach dem Modell der Kostenmiete

günstige, aber nicht billige Preise. Die Preise sind für den Mittelstand erschwinglich und die Erfahrung zeigt, dass die heutigen Mietpreise sich mittel- oder langfristig gegenüber dem Mietumfeld auf dem freien Markt verbilligen werden, da die Mieteinnahmen nur die anfallenden Kosten decken müssen.

Verdichtung nach innen

Mit der neuen Überbauung konnte eine Verdichtung nach innen erreicht werden. In der zentral gelegenen Liegenschaft können nun über hundert Personen von der bevorzugten Wohnlage profitieren. Spielplatz, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof sind in Fussdistanz vorhanden. Das hatte auch zur Folge, dass die Erstvermietung der Wohnungen ohne grosse Probleme und grossen Aufwand erfolgen konnte. Dank der genialen Anordnung der Überbauung konnte die Grösse geschickt kaschiert werden.

www.mbgwaedenswil.ch



Küche mit Esszimmer und Zugang zu Loggia Typ 2



Ausblick vom Balkon

Fakten

NAME: Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

GRÜNDUNG: 1924

ANZAHL WOHNUNGEN: 362, dazu 5 Geschäfte

STANDORTE: Wädenswil und Hütten