

Akquisition von Liegenschaften für die Baugenossenschaft Opfikon mit Hilfe lokaler Medien – Welches Kommunikationskonzept eignet sich, um das Zielpublikum zu erreichen?

Problembeschrieb

Der Mangel an kostengünstigem Wohnraum für finanzschwache Familien führte 1958 zur Gründung der Baugenossenschaft Opfikon. Ein breiter Zusammenschluss lokaler Politiker förderte über die Parteigrenzen hinweg ein erstes Bauprojekt an der Dammstrasse. Die politische Gemeinde stellte kostengünstig Baurechtsland zur Verfügung und ermöglichte mit einem Darlehen den Bau von drei Gebäuden mit insgesamt 18 Wohnungen (6 x 3-Zi / 12 x 4-Zi-Whg). Mitte der 70-er Jahre wurde die Baurechtsparzelle erweitert, womit die Erstellung des angrenzenden Gebäudes Riethofstrasse 23 mit weiteren sechs 4-Zi-Wohnungen möglich wurde. Der anhaltende Mangel an kostengünstigem Wohnraum für Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen führte in den 1980-er Jahren zur Ueberlassung einer zusätzlichen Baurechtsland-Parzelle durch die Stadt Opfikon. Mit der Liegenschaft Pfändwiesenstrasse 11 konnten damit neun weitere 4-Zimmer-Wohnungen erstellt werden. Schliesslich erwarb die Baugenossenschaft Opfikon 2014 erstmals eigenes Bauland und übernahm von der Baugenossenschaft Brunnenhof die Liegenschaft Talackerstrasse 92. Das gekaufte Gebäude umfasst drei 2-Zi-Whg, drei 3-Zi-Whg und drei 4-Zi-Wohnungen.



Der Baurechtsvertrag mit der politischen Gemeinde Opfikon bildet die Grundlage, dass mindestens 50% frei werdender Wohnungen an Klienten des Sozialamtes vermietet werden. Die Statuten halten zudem fest, dass ausschliesslich Familien mit Kindern < 25 Jahren Mieter sein können (Ausnahme 1-Zi und 2-Zi-Whg). Es gelten Belegungs- und Einkommensbeschränkungen, welche jährlich überprüft werden. Die Vermietungsbedingungen nicht mehr erfüllende Mieter haben die Wohnungen zu verlassen. Die Durchsetzung dieser Regelung führt mehrheitlich zu den wenigen Mieterwechseln. Die grosse Zahl von bewerbenden Familien zeigt, dass unser Angebot auf rege Nachfrage stösst.

Aufgrund von baurechtlichen Beschränkungen konnte nur bei der Pfändwiesenstrasse 11 das Gebäudevolumen im Jahr 2017 mittels Aufstockung mit drei weiteren Wohnungen (2 x 3-Zi, 1 x 1-Zi-Whg) erweitert werden. Bei den übrigen Gebäuden ist zusätzlicher Wohnraum nicht zulässig.

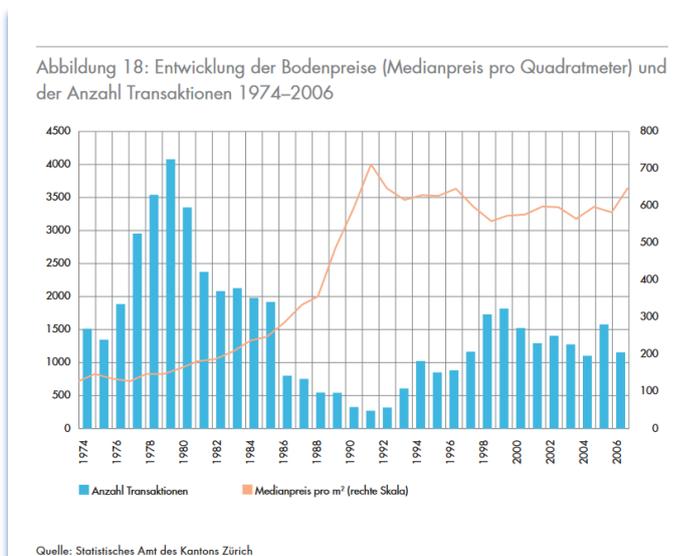
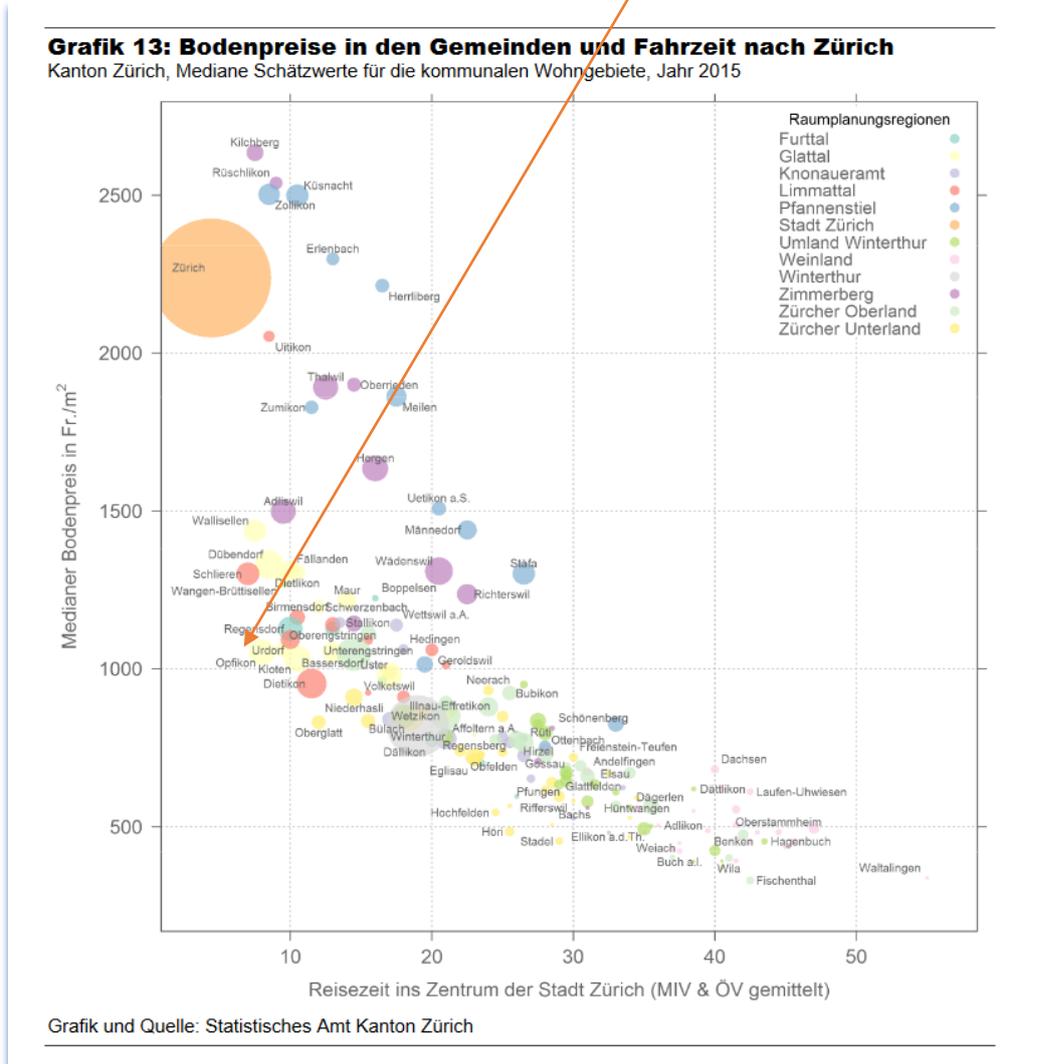
Der Vorstand der Baugenossenschaft Opfikon möchte den Wohnungsbestand erhöhen. Dabei gilt als Zielwert der Brutto-Wohnungsmieten +/- CHF 1'000 (3-Zi-Whg) bzw. +/- CHF 1'300 (4-Zi-Whg). Der Kauf von weiteren Liegenschaften zu Marktpreisen hätte Wohnungsmieten zur Konsequenz, welche sich unser Zielpublikum (öfters Familien mit Erwerbseinkommen um CHF 4'000) nicht leisten kann.

Im Rahmen einer Strategiesitzung setzte sich der Vorstand mit der Frage auseinander, wie er Liegenschaften Land oder Gebäude erwerben kann, ohne Marktpreise dafür bezahlen zu müssen.

Doch wie sollte dieses Vorhaben konkret umgesetzt werden?

Analyse

Die Preise für Bauland erhöhten sich auch in Opfikon in starker Weise. Die Nähe zur Stadt Zürich und die sehr gute Verkehrserschließung steigern den Wert zusätzlich:



Opfikon - Effektive Durchschnittspreise pro m² Bauland:
1974: CHF 178
2016: CHF 1'552

(Quelle Statistisches Amt des Kantons Zürich)

Die langjährige globale Finanzpolitik tiefer (Minus-)Zinsen wirkt sich spürbar erschwerend auf die Baugenossenschaft Opfikon aus. Angesichts vergleichsweise attraktiver Rendite, fliessen bedeutende Finanzströme in den Immobilienbereich. Anlagefonds (Bau- und Immobilienaktiengesellschaften) vergrössern ihren %-Anteil am Gesamtbestand von vermieteten Wohnimmobilien. Die Anteile von Privateigentümern und Baugenossenschaften reduzieren sich gleichzeitig. (Quelle: Managementlehrgangs-Modul «Bau, Kauf und Renovation», Grafik «Wohnimmobilien Schweiz: Eigentümer» Zeitreihen 2000 und 2017)

«Die Summen, die in den letzten Jahren in den Immobiliensektor gepumpt wurden, sind so enorm, dass sie die Gesetze des Marktes verändert haben. So besaßen die Schweizer Pensionskassen 2014 gemäss Bundesamt für Statistik inländische Immobilienanlagen im Wert von 121 Milliarden Franken. 2020 waren es bereits Anlagen im Wert von 185 Milliarden. Ein Plus von über 50 Prozent innerhalb von sechs Jahren. Und das sind nur die direkten Investitionen der Pensionskassen. Hinzu kommen Dutzende Milliarden an indirekten Investitionen, etwa über Aktien von Immobilienfirmen oder Beteiligungen an Fonds.

Wie viel Geld dem Immobiliensektor von institutionellen Anlegern zugeflossen ist, zeigt exemplarisch der Versicherungskonzern Swiss Life. Dieser hat sein Schweizer Immobilienportfolio seit 2010 von 12 auf 28 Milliarden Franken ausgebaut. Käufe und Neubauten machen über zwei Drittel des Wachstums aus. Swiss Life allein hat somit jedes Jahr rund eine Milliarde Franken in den Bausektor investiert.» (Quelle Tages-Anzeiger vom 19.2.2022)

Galt früher der Richtwert, dass die Bruttorendite eines Mehrfamilienhauses rund 6% betragen sollte, senkte sich der Wert auf < 3%, was einer Verdoppelung des Kaufpreises entspricht. Insbesondere der Grossraum Zürich ist von langjährig hoher Nachfrage und tiefem Angebot geprägt. Seltene Verkaufsangebote in Opfikon-Glattbrugg weisen auch für sanierungsbedürftige Bauten an schlechter Lage exorbitante Preisvorstellungen aus. Selbst ohne Realisierung der nötigen Renovationen wären in einem kürzlich auf dem Markt angebotenen Objekt die zu verlangenden Wohnungsmietzinsen erheblich über dem Zielwert unserer Baugenossenschaft gelegen. Die von der Verkäuferschaft angedachte höhere Ausnutzung der Parzelle wäre in der Konsequenz mit einem Rückbau und Neubauprojekt verbunden gewesen. Weder Alt- noch Neubauwohnungen hätten unseren Ziel-Mietzinsen entsprochen.

Fünf der sechs Gebäude der Baugenossenschaft Opfikon stehen auf baurechtsbelasteten Grundstücken. Damit konnte die Genossenschaft keine eigene Bodenwertsteigerungen erzielen, welche bei der Kreditaufnahme Querfinanzierungen ermöglichten. Gleichzeitig ist die einzige Liegenschaft auf eigenem Land hypothekarisch stark belastet, da sie als zusätzliche Sicherheit für die Aufstockungs-/Modernisierungskosten der Pfändwiesenstrasse 11 dient. Auch zeigen sich Kreditgeber bei Baurechtsliegenschaften zurückhaltend. Diese Zurückhaltung verstärkt sich, da die Gebäude an der Dammstrasse bei Baurechtsende im Jahr 2048 nicht nur entschädigungslos an die Gemeinde fallen, sondern auf deren Wunsch auch rückzubauen wären.

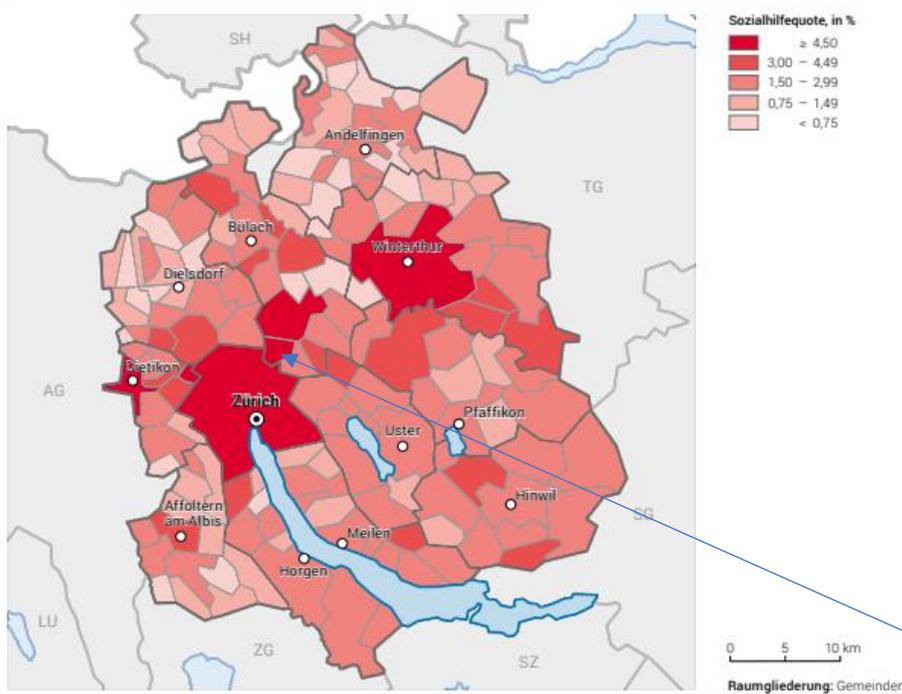
Die Baugenossenschaft Opfikon verlangt von den Mietern adressatengerecht nur tiefe Anteilscheine (3-Zi-Whg CHF 3'500 / 4-Zi-Whg CHF 4'000), was zu einem geringen Eigenkapital führt. Nicht ausgeschüttete Gewinne (Gewinnvorträge) wurden in der Bilanz für die Aufstockung/Modernisierung der Pfändwiesenstrasse 11 verwendet. Gleichzeitig wurde stark in die Erneuerung und Bestandespflege investiert. Damit verfügt die Genossenschaft über keine bedeutenden finanziellen Reserven, um bei einem

Liegenschaftenkäufe einen Teil des Kaufpreises abzuschreiben, um tiefere Wohnmieten verlangen zu können.

Alternativ bietet sich die erneute Bittstellung bei der Politischen Gemeinde Opfikon an. Diese ist eng mit der Baugenossenschaft Opfikon verbunden. So nimmt jeweils ein Mitglied des Stadtrates von Amtes wegen Einsitz im Genossenschaftsvorstand. Damit wird ein enger Austausch und direkter Draht in die Exekutive gewährleistet. Gleichzeitig kann die Stadt Opfikon damit ihre Kontrollmöglichkeit wirkungsvoll wahrnehmen, indem sie Einfluss auf die Vermietungspolitik nehmen kann. Im Weiteren ist dem Stadtrat jährlich mit dem Jahresbericht und der Information über Neuvermietungen detailliert Rechenschaft abzulegen. Mit der Vorgabe, dass mindestens 50% frei werdender Wohnungen an Klienten des Sozialamtes Opfikon zu vermieten sind, kann die Sozialhilfe entlastet werden, indem die Bezüger bei uns kostengünstigeren Wohnraum nutzen können. Oftmals können damit «working poors» ohne zusätzliche Sozialhilfe die reduzierten Lebenskosten bestreiten, da ihre Ausgaben für das Wohnen merklich sanken.

Das Geschäftsmodell der Baugenossenschaft Opfikon tiefpreisigen Wohnraum (2-Zi-Whg CHF 856 / 3-Zi-Whg ab CHF 1'020 / 4-Zi-Whg ab CHF 1'235, alle Werte inklusive Nebenkosten) anzubieten, entspricht auch der sozio-demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung von Opfikon-Glattbrugg. Ein grosser Teil ist in tief entlöhnten Arbeitsbereichen tätig und bewohnt oftmals Quartiere, welche von starken Lärmemissionen (Flugverkehr, Eisenbahnlinien) geprägt sind.

Sozialhilfequote in den Gemeinden des Kantons Zürich, 2020



Auch innerhalb einer Gemeindegrössenklasse gibt es teilweise erhebliche Unterschiede. Agglomerationsgemeinden mit vergleichsweise hohen Arbeitslosenquoten und grossen Ausländeranteilen weisen erhöhte Sozialhilfequoten auf. So haben Dietikon mit 5,0%, Kloten mit 4,9%, Opfikon mit 4,8%, und Oberengstringen mit 4,6% höhere Sozialhilfequoten als die Stadt Zürich. (Quelle Sozialbericht Kanton Zürich)

Opfikon

Quelle: BFS – Sozialhilfestatistik (SHS)

Die Bevölkerungszusammensetzung dieser Quartiere veränderte sich in den vergangenen Jahrzehnten in auffälliger Weise. Der untere Mittelstand zog oftmals weg und Menschen fanden Wohnraum, welche bereit sind, die vergleichsweise schlechte Wohnqualität hinzunehmen. Diese Veränderung der Bevölkerung wirkt sich auf die Stadt Opfikon aus. Sie weist eine der höchsten Ausländer- und Sozialhilfequoten im Kanton Zürich aus. Vergleichsweise hoch ist die Zahl von Menschen, welche aufgrund fehlender zertifizierten Berufsausbildungen und tiefem Bildungsstand Sozialhilfe

benötigen. Verschiedene davon verloren die Wohnung und leben in Notwohnungen des Sozialamtes Opfikon. Diese Behörde ist mit dem Umstand konfrontiert, dass der Wohnungsmarkt von steigenden Wohnungsmieten und Angebotsknappheit geprägt ist. So musste die Sozialbehörde die akzeptierten Wohnungsmietlimiten erhöhen, da die bisherigen Werte am Wohnungsmarkt nicht mehr realistisch waren. Das Sozialamt Opfikon äusserte gegenüber der BGO den Wunsch, mehr kostengünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

«Bei der Realisierung von Neubauten prägen die Erstellungskosten die Kostenmiete stärker, als der Landpreis.» (Quelle Management-Lehrgang, Modul «Bau, Kauf, Renovation», Folie 36). Unsere oberwähnten sehr tiefen Mietkosten-Ziele bedingen somit nicht ausschliesslich stark reduzierte Baulandpreise (Zuwendung oder Baurecht). Es sind im Weiteren à-fonds-perdu-Beiträge zu erlangen. Auch werden geringe Wohnungsflächen und reduzierte Standards in Architektur und Materialwahl Bedingung für die Zielerreichung sein.

Orientiert am Wunsch der Sozialabteilung Opfikon auf Ausweitung unseres Angebotes wurde der Stadtrat im Jahr 2020 angefragt, ob er bereit und in der Lage ist, der Baugenossenschaft Opfikon weiteres Land im Baurecht zu Verfügung zu stellen. Die Anfrage wurde mit dem Anliegen kombiniert, dass das im Jahr 2048 auslaufende Baurecht für vier Liegenschaften verlängert werden kann. Damit soll Planungssicherheit erlangt werden für langfristige Investitionsprojekte (Anschluss an einen Fernwärme-Verbund / Zeitpunkt umfassender Bad- und Küchensanierungen / Photovoltaik-Projekt etc.).

Die Stadt Opfikon sieht sich in Beantwortung unserer Anfrage aktuell nicht in der Lage, uns weitere Grundstücke für eine Expansion zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat ist jedoch verhandlungsbereit bezüglich Verlängerung des Baurechtes.

Baugenossenschaften bzw. der soziale Wohnungsbau stossen bei einem Teil der Bevölkerung unverändert auf eine kritische Wertung. Tiefere Wohnungsstandards, veraltete Gebäude oder Problemmieter werden öfters intuitiv als Antwort zum Begriff «Baugenossenschaft» genannt. Die verstärkten Objektmodernisierungen verschiedener Wohnbaugenossenschaften werden oftmals gerade bei der älteren Generation nicht wahrgenommen und die bisherigen Klischees prägen unverändert deren Bild. Wie kann dieses vorbehaltstarke Bild durch die Baugenossenschaft Opfikon verändert und zum eigenen Vorteil genutzt werden?

Welche Schritte sind zu tun, damit die Baugenossenschaft in breiten Kreisen als unterstützungswürdig erachtet wird. Was kann getan werden, dass die BGO als potenzielle Teilnehmerin an der Problemlösung erachtet wird, wenn politische Initiativen eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus verlangen. Wie können Private motiviert werden, uns für eigene Grundstücke als möglichen Partner zu sehen?

Problemlösung:

Da aufgrund der vorstehenden Ausführungen kein weiteres Baurechtsland von der Stadt Opfikon in Aussicht gestellt wurde und die Marktpreise keinen Kauf durch die BGO zulassen, befasste sich der BGO-Vorstand mit Alternativen.

Die «SP Opfikon Glattbrugg Glattpark» lancierte eine kommunale Volksinitiative für bezahlbares Wohnen für alle. Darin wird der Stadtrat Opfikon aufgefordert, kostengünstigen Wohnraum zu fördern.

Initiativtext:

Wohnraumpolitik

- 1 Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein. Sie verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.*
- 2 Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäume ökologisch vorbildlich erstellt und betrieben werden.*
- 3 Sie gewährleistet in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an betreuten Einrichtungen für ältere Menschen und Wohnmöglichkeiten für Studierende.*
- 4 Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht.*
- 5 Sie kann gemeinnützige Wohnbauträger mit Darlehen, bei der Landbeschaffung und mit der Abgabe geeigneter Grundstücke im Baurecht unterstützen.*
- 6 Sie setzt sich als vorläufiges Ziel innert 20 Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk einen Anteil von zwanzig Prozent von gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Ausgenommen von dieser Berechnung sind Einfamilienhäuser und selbst genutztes Wohneigentum.*
- 7 Über die Erreichung dieser Ziele erstattet der Stadtrat dem Gemeinderat während der oben genannten Frist regelmässig Bericht, namentlich über die Entwicklung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen und an zahlbaren Gewerberäumen sowie über die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger oder gemeinnütziger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen.*

Ob die Initiative zustande kommt und vom Souverän angenommen wird ist offen. Initiativen führen oft zu politischen Verhaltensänderungen, wenn sie – wie im vorliegenden Fall – eine weit verbreitete Betroffenheit in der Bevölkerung ansprechen. Auch wenn ein Grossteil der in Opfikon-Glattbrugg lebenden Menschen mit tiefem Einkommen nicht stimmberechtigt ist, so hat sich die Lokalpolitik früher oder später mit Lösungsansätzen auseinanderzusetzen. Denn es sind gerade die in Opfikon überproportional stark vertretenen Menschen mit tiefem Einkommen, bei denen die Mietzinskosten einen überdurchschnittlichen Prozentwert ihrer Monatsausgaben erreichen.

«Mit zunehmendem Haushaltseinkommen nimmt der Anteil der Wohnkosten am Einkommen ab. Das einkommensstärkste Fünftel gibt gerade einmal 10% des Einkommens für die eigene Wohnung aus. Das einkommensschwächste Fünftel der Haushalte muss dagegen mit 32.2% fast ein Drittel des Einkommens für die Wohnkosten aufwenden. Bei den einkommensschwächsten 20% der Mieterhaushalte liegt die Belastung sogar bei 36.3% und damit über der Vorgabe der «Goldenen Regel». Vom ohnehin schon tiefen Einkommen geht also ein viel grösserer Teil an die Wohnung als bei den Besserverdienenden.» (Quelle Raiffeisenbank Schweiz, Autor Francis Schwartz)

In verschiedenen Zeitungsartikeln im lokalen Stadt-Anzeiger war die Baugenossenschaft Opfikon Thema (siehe nachfolgende Beispiele). Damit wurde auch das Ziel verfolgt, dass unsere Genossenschaft in grösserem Kreise wahrgenommen und dabei ein aktives, positives Bild vermittelt wird. Ziel dieser gezielt initiierten Artikel war und ist es, die Baugenossenschaft in politischen Kreisen als Teil einer Lösungsfindung bei der Ausweitung von preisgünstigem Wohnraum wahrzunehmen. Die erwähnte SP-Initiative dürfte den politischen Druck erhöhen, womit der Stadtrat allenfalls auf seinen ablehnenden Entscheid zu einer weiteren Baurechtsabgabe zurückkommt.

Beruhend auf den statistischen Angaben, dass 49% des Grundbesitzes in privaten Händen liegt (Quelle: Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz 2020 – Rütter, Soceco, pom+ - BWO, HEV / Handout Managementlehrgang «Bau, Kauf, Renovation»), fokussiert sich der Vorstand bei der Problemlösung zusätzlich auf diese Eigentümergruppe.

Im Rahmen meiner Tätigkeit für eine Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) kam ich wiederholt mit der Sachlage in Kontakt, dass vermögende, kinderlose Privatpersonen beziehungsarm versterben. Oftmals gehen bedeutende Nachlässe testamentslos an gesetzliche Erben, welche zum Erblassenden kaum oder nicht in Kontakt standen. Wiederholt wurden bedeutende Vermögen in Testamenten an gemeinnützige Organisationen vermacht.

Es war die Regelmässigkeit solcher Sachverhalte, welche mich bewog, dem Vorstand der Baugenossenschaft Opfikon vorzuschlagen, unkonventionelle Wege zu gehen. Konkret ging es um die Idee, Liegenschaftenbesitzern in Opfikon die Idee näher zu bringen, ihr Grundstück unter Marktpreis der BGO zu verkaufen. Da es sich dabei öfters um ältere Personen handelt, sollten mit Hilfe eines Kommunikationskonzeptes Vorbehalte gegenüber Baugenossenschaften medial entgegengetreten werden. Ziel war und ist es, unsere Organisation potenziellen Verkäufern in regelmässiger und guter Weise näherzubringen. Dazu sollten wiederholt redaktionelle Beiträge über die Baugenossenschaft Opfikon im Stadt-Anzeiger (amtliches Publikationsorgan der Stadt Opfikon, Grossauflage ca. 10'000 Exemplare, wöchentlich verteilt in alle Haushaltungen) erscheinen:

Baugenossenschaft: Aus Alt mach Neu

Die Baugenossenschaft Opfikon (BGO) hat eines ihrer Häuser auf den neuesten Stand gebracht. Am Samstag steht es offen.

Roger Suter

Der Umbau eines bewohnten Hauses ist eine Herausforderung. Die BGO hat es gewagt und gewonnen: Das Haus Pfändwiesenstrasse 11 hat nicht nur drei zusätzliche Wohnungen, die bestehenden haben zudem neue Leitungen, neue Böden, neue Küchen und separate WC erhalten. «Wir konnten eine nicht benötigte Fläche im Korridor dem Bad zuschlagen», so der ausführende Ingenieur Markus Schwaighofer. Die Mieter konnten zwischen Dusche und Badewanne wählen und bekamen im Keller einen Raum im Keller, der zu jeder Wohnung gehört, einen Waschturm. «Damit sind wir auch für die nächste Generation attraktiv», ist Schwaighofer überzeugt.

Neben der Pfändwiesenstrasse besitzt die BGO drei weitere Häuser an der Dammerstrasse, eines an der Biethof- und eines an der Talackerstrasse, insgesamt 45 Wohnungen. Ziel sind moderate Mietzinsen. Die Stadt Opfikon besitzt Anteilscheine und bietet der BGO reduzierte Hausrechtzinsen auf den städtischen Grundstücken.

Sa, 28. Okt., ab 11 Uhr, Pfändwiesenstr. 11



Kaum wiederzuerkennen: Das erweiterte Haus an der Pfändwiesenstrasse.



Das ursprüngliche Gebäude verfügte über ein Satteldach. Fotos: zvg.

[Aufstockung Pfändwiesen \(Seite 13\)](#)



Anteiliges Publikationsorgan von Opfikon, Glattbrugg, Oberhausen und Glattpark
 Erscheinungsort: Opfikon
 Erscheinungstermin: Montag, 6. Mai 2021, Nr. 18
 Preis: 2.00 CHF
 Abonnement: 20 CHF pro Quartal
 Kontakt: 041 310 15 14

Licht aus für Opfiker Solarprojekt

Die Baugenossenschaft Opfikon möchte auf drei städtischen Solarzellen installieren und den überschüssigen Strom an Energie Opfikon verkaufen. Zeitspendende, ökonomische und technische Hürden können dies aber zunichte machen.



Die Baugenossenschaft Opfikon möchte auf drei städtischen Solarzellen installieren und den überschüssigen Strom an Energie Opfikon verkaufen.

Die Baugenossenschaft Opfikon möchte auf drei städtischen Solarzellen installieren und den überschüssigen Strom an Energie Opfikon verkaufen. Zeitspendende, ökonomische und technische Hürden können dies aber zunichte machen.

Die Baugenossenschaft Opfikon möchte auf drei städtischen Solarzellen installieren und den überschüssigen Strom an Energie Opfikon verkaufen. Zeitspendende, ökonomische und technische Hürden können dies aber zunichte machen.

Die Baugenossenschaft Opfikon möchte auf drei städtischen Solarzellen installieren und den überschüssigen Strom an Energie Opfikon verkaufen. Zeitspendende, ökonomische und technische Hürden können dies aber zunichte machen.

Die Baugenossenschaft Opfikon möchte auf drei städtischen Solarzellen installieren und den überschüssigen Strom an Energie Opfikon verkaufen. Zeitspendende, ökonomische und technische Hürden können dies aber zunichte machen.

[Solarprojekt \(Mit happy end in der Folgeausgabe\)](#)

Auch Petrus ist ein Fan der Baugenossenschaft Opfikon

Die Musik verstummt, die Stühle hochgestellt, des Clowns Farbe aus dem Gesicht gewischt. Untrügliche Zeichen, dass die Generalversammlung der Baugenossenschaft Opfikon Geschichte ist.

Auf Initiative der lokalen Dankschuldner und von politischen Partnern im November 2019 gegründete, besetzt die Baugenossenschaft Opfikon nunmehr rund 150 Menschen im sechs-Gebäude-Komplex mit Wohnraum an Familien mit geringem Einkommen, denen es wahrhaftig der ganzen Gesellschaft an Baugenossenschaft schreit, ein Zuhause zu finden, das die knappen Mittel nicht sperrt.

Es war das erweiterte politische Engagement, das im Oktober 1966 die ersten 10 Wohnungen an der Damaststrasse 31, 33 und 35 baute. Die städtische Zusage, das einen Teil der Wohnungen an die Baugenossenschaft zu überlassen, blieb bis 1970. Wohnungsleiter von 1971 (L. Z. W. H. und L. Z. W. H.) wählten aus, wer in die gemeinsamen Familien durfte. Bis heute sind die Familien noch unverändert.



Die Kinder von der Damaststrasse – im Hintergrund mit einem Ballon – freuen sich auf die Dankschuldner.

Der Bedarf nach günstigem Wohnraum für Familien blieb unverändert. Die Baugenossenschaft Opfikon suchte weitere Möglichkeiten zur Erhaltung neuer Wohnungen ausserhalb des Stadtgebietes. Im Jahr 1980 (Präsident und Mitglied der Stadtregierung) übernahm die Baugenossenschaft Opfikon 199 an der Birschstrasse ein weiteres Stück Land im

Reinhold übergeben wurde. Die willkürliche Miete, unendlich viel zu hoch, freigegeben. Vier Zimmer-Wohnungen bauen zu können. Die Erträge gehen an die Baugenossenschaft. Die Stadt hat Ihre Fortsetzung mit dem Bau der Pfaffenbühlstrasse 11 und dem Bau der Birschstrasse 199.

Die neue Wohnung zwischen der Baugenossenschaft und der Stadt Opfikon hat im Jahr 1980 begonnen. Sie umfasst mit Heidi Kläusler (Social-Service) und Mitglied der Stadtregierung im Vorstand, die stellt damit sicher, die Interessen der Politik

schon Genesende in direkter Weise unterstützen. Dazu gehört die Begleitung des mindestens 20 Prozent aller Neumietes zu Vertragsbeginn. Die Kosten werden geteilt, die Fassade muss zu streichen und die Hausarbeit mit einer Instandhaltung zu ergänzen. Dem sogenannten Umgang mit Energie verpflichtet, wurde im Mai die Öffnung der Pfaffenbühlstrasse in durch eine Instandhaltung

erweitert. Grundsätzlich, das ist, allerdings der Baugenossenschaft Opfikon mit einer aussergewöhnlichen Open-Air-Genera-

lversammlung zu Ehren. Zuckerwasser und Glanz-Überfließen von Kläusler bis her nach. Der Profi-Team nahm den Band der Herren anmerkungswürdigen Bewusstheit zu Beweise. Die Stadt hat die Idee in der Hand, das auch Petrus in BGO-Fan an der gemeinsamen Instandhaltung zu sich der Stadt des Clowns besonders gut über Kläusler der Stadt von der BGO-Strategie. Und die Solarzellen auf dem Dach zu installieren, was im Januar 2021. Die Baugenossenschaft Opfikon kinn und ihm.

Open-Air-Generalversammlung (Seite 5)

Diese redaktionellen Beiträge führten zu positiven Reaktionen und zeigten, dass die Aktivitäten der BGO von einem grösseren Kreis der Leser/Bewohner wahrgenommen werden.

Nachdem diese Vorarbeit der positiven, regelmässigen Medienpräsenz geleistet war, ging es darum, im Rahmen eines grösseren Interviews die Idee bekannt zu machen, dass die BGO verlässliche Partnerin sein kann, Wohnungsbesitzer über die eigene Biografie hinaus ein Andenken zu verschaffen. Konkret wurde im Interview unter anderem erwähnt,

dass die Baugenossenschaft den Wohnraum für ihr Zielpublikum (abgesehen von günstigem Baurechtsland) nur erweitern kann, wenn sie Liegenschaften unterhalb des Marktpreises erwerben kann.

Auszüge aus dem Interview (Stadt-Anzeiger mit Heidi Kläusler, Stadträtin, und Ueli Bötschi, BGO-Präsident):

Sie möchten Häuser erben?

Nicht primär erben. Vielmehr zu Lebzeiten mit dem Liegenschaftsbesitzer eine kurz-, mittel- oder langfristige Partnerschaft eingehen, in der wir Liegenschaften zu tieferen als den Marktpreisen übernehmen könnten. Ob zu Lebzeiten oder vertraglich geregelt danach – wir sind offen für ungewöhnliche Wege, um mehr Menschen günstigen Wohnraum zu ermöglichen.

Wie stehen die Erfolgchancen?

Boetschi: Der Weg ist unkonventionell, aber ich weiss aus meiner Tätigkeit bei der Kesk, dass viele vermögende Menschen ohne Kinder ihren Nachlass öfter Hilfswerken spenden – warum nicht über die eigene Biografie hinaus Gutes tun und der BGO ermöglichen, mehr kostengünstigen Wohnraum für finanzschwache Familien anbieten zu können? Bei uns besteht statutarisch die Gewähr, dass die Liegenschaft unabänderlich für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht, wir also nicht verkaufen dürfen. Alles würde genau vertraglich festgehalten, sozialer Wohnungsbau kann sogar im Grundbuch eingetragen werden. Zudem nimmt die Stadt Opfikon Einfluss, indem ihr statutenkonform ein Sitz im Vorstand der BGO zusteht. So nimmt Heidi Kläusler engagiert die Interessen der Stadt Opfikon in unserem Vorstand wahr.

Kläusler: Ich denke, diese Kombination aus Baugenossenschaft und Stadt wäre auch eine gute Partnerschaft für interessierte Private.

Warum sollte ich mein Mehrfamilienhaus der BGO überschreiben?

Boetschi: Wer sich vorstellen kann, mit uns in irgendeiner Form zusammenzuarbeiten, hat Gewähr, dass wir unsere Aufgabe seriös wahrnehmen: Wir sind für die finanzschwachen Familien da – solange sie das benötigen und die Bedingungen erfüllen. Die Stadt Opfikon schaut uns auf die Finger, die Statuten halten fest, dass alle unsere Liegenschaften im sozialen Wohnungsbau und damit der Spekulation entzogen bleiben. Unsere Mieten sind lediglich kostendeckend. Wir sind nicht gewinnorientiert, sondern ein sozialer Vermieter, welcher die uns gegebenen Regeln einfordert, aber in Notsituationen flexibel ist. Das macht uns zu einem guten, seriösen Partner.



Kommunikation zur Imagebildung bedarf der Ausdauer und Beharrlichkeit. Es kann realistischerweise nicht damit gerechnet werden, dass Liegenschaftsbesitzer unmittelbar nach der Publikation des Interviews (Mitte Februar 2022) mit uns in Kontakt treten. Die Saat ist gelegt und es ist Teil unseres Kommunikationskonzeptes, auch weiterhin regelmässig im Stadt-Anzeiger Geschichten zu platzieren. Vielleicht möchten wir die erste Baugenossenschaft in der Schweiz werden, welche CO2-frei wird oder wir überraschen uns selber mit bisher Ungedachtem. Wir wollen auch künftig medial interessant und berichtenswert bleiben und damit repetitiv die Wahrnehmung der Leser beeinflussen. Und sollte ein Hausbesitzer mit uns handelseinig werden – sein Einverständnis vorausgesetzt - ist auch dies einen Bericht Wert.

Im Weiteren wird die Baugenossenschaft Opfikon durch die statutengewollte Nähe zum Stadtrat diesem Gremium beharrlich das Interesse an einem Ausbau des Wohnungsportfolios vermitteln. Sollte die SP-Initiative zustande kommen und vom Souverän gutgeheissen werden, ist die Exekutive in der Pflicht, deren Forderungen umzusetzen. Dabei kann die Baugenossenschaft Opfikon ein Teil der Lösungsfindung sein.

Fazit

Ob 1958 oder heute, günstiger Wohnraum bewegt die Gemüter und ist für zahlreiche Bewohner eine Existenzfrage, um mit knappen Mitteln unterstützungsfrei zu bleiben. Die Baugenossenschaft Opfikon bietet aktuell rund 170 Menschen kostengünstigen Wohnraum. Ein Wert, den wir nur mit der Hilfe Dritter steigern können. Wir sind bereit dafür.



Dammstrasse 29/31 vor und nach der Balkonerweiterung / Fassadenanstrich (2021)

Reflektion

Welche strategische Bedeutung hat meine Projektarbeit für die Baugenossenschaft Opfikon?

Der Fokus auf eine armutsbetroffene oder -nahe Mieterschaft dürfte dazu führen, dass unsere kostengünstigen Wohnobjekte unverändert einer dauerhaften Nachfrage unterliegen. In den Jahren 2048 enden die Baurechte für die Liegenschaften Dammstrasse 29, 31 und 33, sowie der Riethofstrasse 23. Mit zwei verbleibenden Objekten (Pfändwiesenstrasse 11 – Baurechtsende 2068 – und der Talackerstrasse 92) ist eine Weiterführung der Baugenossenschaft Opfikon wenig sinnvoll. Es ist im Interesse der Genossenschaft, mindestens den Besitzstand zu wahren (Verlängerung der Baurechte).

Die Vorstandstätigkeit präsentiert sich trotz Auslagerung der Administration an eine Fachorganisation als oftmals operativ. Meine Projektarbeit macht dem Vorstand bewusster, dass wir eine langfristige Politik zu verfolgen haben. Die Exponiertheit mit baurechtsbelasteten Objekten zwingt uns, langfristig die Weichen zu stellen. Entweder mit Baurecht-Verlängerungsgesprächen und/oder dem Erwerb von eigenem, preisreduziertem Boden. Alternativ wäre der mittelfristige Zusammenschluss mit einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu prüfen.

Meine Arbeit soll dazu beitragen, den strategischen Blick zu weiten. Das Baurechtsende im Jahr 2048 ist bereits heute virulent und Bedarf kluger strategischer Entscheide.

Mit welchen anderen Lerninhalten des Lehrgangs und wichtigen Themen ist die Arbeit verknüpft?

«Gemeinnützige Wohnbauträger: Ihre Besonderheiten und ihre Rolle im Wohnungsmarkt»
(Der Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus)

«Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern»
(Der Vorstand als Verwaltungsrat – nicht übertragbare Aufgaben)

«Bau, Kauf und Renovation: Strategische Immobilienplanung, Boden- und Wohnungsmarkt»
(Bausteine der strategischen Planung)

Welche Erkenntnisse nehme ich mit aus der Praxisarbeit und aus dem Lehrgang generell für meine Tätigkeit im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Module inspirierten in verschiedenster Weise, die eigenen Abläufe und Haltungen zu hinterfragen. Die Referenten und Handouts zeigten die Vielfältigkeit sorgfältiger Vorstandstätigkeit auf. In manchen Bereichen erkenne ich Nachholbedarf und wurde mir der übernommenen Verpflichtungen bewusster.

In den Modulen «Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern» und «Verwaltungsaufgaben: Kommunikation und Liegenschaftsunterhalt» wurde unter anderem die Wichtigkeit der Kommunikation mit den Genossenschaftlern/Mietern aufgezeigt. Meine Praxisarbeit fokussiert sich auf die Einflussnahme zur Aussenwahrnehmung. Die erwähnten Module zeigten mir auf, wie wichtig die interne Kommunikation ist. In der Baugenossenschaft Opfikon, haben schätzungsweise 95% der Bewohner eine andere Muttersprache als Deutsch. Vielen davon fällt es schwer, ihre Anliegen vorzubringen. Es gilt, diesen Umstand mit niederschweligen Kontaktmöglichkeiten (beispielsweise bei Liegenschaftenumgängen durch Vorstandsmitglieder und gemischten Tischen an der GV) zu begegnen.

Ulrich Bötschi – Baugenossenschaft Opfikon – Zürich, 22. Februar 2022

Eine Baugenossenschaft als «Erbin»

Die kleine Baugenossenschaft Opfikon würde ihr Portfolio mit 45 Wohnungen gern erweitern. Da allfällige Überschüsse entweder in tiefere Mieten oder Aufwertungen investiert werden, fehlt das Geld für Zukäufe zu Marktpreisen. Nun appelliert sie an Menschen, die Häuser zu vererben haben.

Interview: Roger Suter

Heidi Kläuser, wie kommt es, dass sich eine Stadträtin für die Anliegen einer Baugenossenschaft einsetzt?

Ich bin als Sozialvorsteherin von Amtes wegen im Vorstand der Baugenossenschaft. Opfikon hatte 1958 6840 Einwohner, und Wohnraum war damals schon teuer. Im Gemeinderatsprotokoll stand, dass sich die Fälle mehrten, in denen «Auslagen für die Miete besonders für kinderreiche Familien das tragbare Mass überschreiten. Einer solchen staatspolitisch unerwünschten Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist entgegenzutreten.» Im November 1958 wurde deshalb die Baugenossenschaft Opfikon BGO gegründet, mit drei Vertretern aus dem Gemeinderat und vier der grossen Parteien. Die Gemeinde hat das Land für die erste Liegenschaft an der Dammstrasse im Bau-recht und mit Darlehen abgegeben. Die Wohnungen sind heute noch günstig, aber damals rechnete man mit 15 bis 20 Prozent des Einkommens, heute sind es 25 bis 30 Prozent.

Und hohe Mieten sind nach wie vor ein Problem?

Kläuser: Ja. Gerade in der nächsten Sitzung der Sozialkommission behandeln 5 von etwa 14 Traktanden einen überhöhten Mietzins. Die Sozialbehörde erlässt Richtlinien, wie hoch die Miete bei Sozialhilfebezug sein darf. Jedoch auch grundsätzlich sind die hohen Mieten in Opfikon für Menschen mit tiefem Einkommen ein Problem.

Und diese Leute bekommen dann eine Wohnung in der BGO?

Kläuser: Rund ein Drittel der Menschen mit wirtschaftlicher Sozialhilfe hat eine Arbeit, deren Lohn aber nicht reicht zum Leben. Mindestens die Hälfte aller Wohnungen, die frei werden, bietet die BGO dem Sozialamt an. Dank tiefer Mieten können manche Menschen von der wirtschaftlichen Sozialhilfe abgelöst werden und autonom leben können – das ist das Schöne daran.

Dann geht es in der BGO vor allem ums Geld?

Kläuser: Nein, wir wollen auch das Zusammenleben und Mitmachen fördern: Bei den Aufwertungen beispielsweise können die Leute mitreden, unterstützen sie sich gegenseitig.

«Ich stelle fest, dass viele Menschen vermögend, aber beziehungslos sind.»

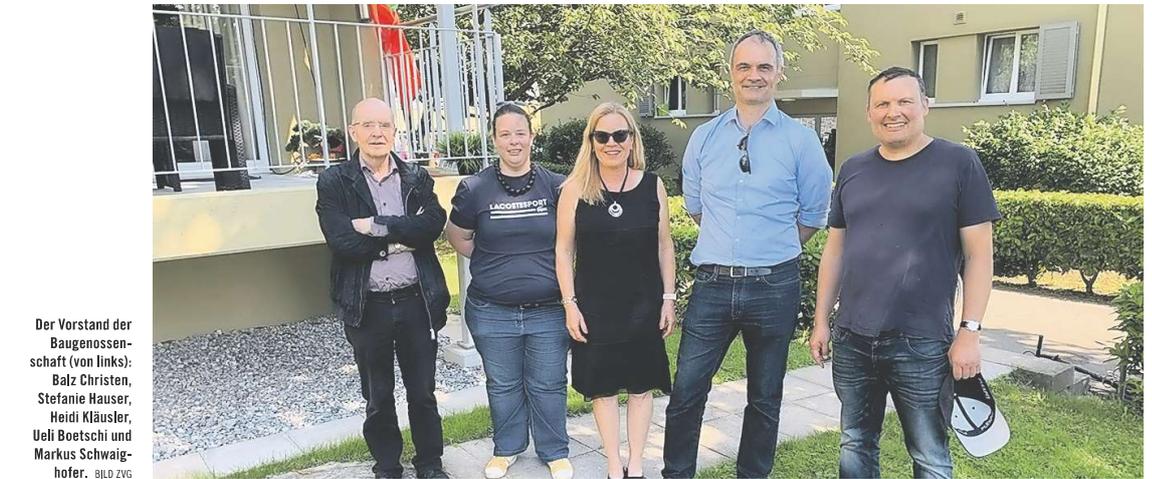
Ueli Bötschi
Präsident BGO Opfikon

Wie unterstützt Opfikon heute die BGO?

Boetschi: Vor allem mit Land zu sehr tiefen Baurechtszinsen und einer langen Laufzeit – an der Dammstrasse bis 2048. Das ermöglicht uns, eine 3-Zimmer-Wohnung für 1040 oder eine mit viereinhalb Zimmern für 1240 Franken zu vermieten. Wir verhandeln mit der Stadt derzeit über eine Vertragsverlängerung. An der Pfändwiesenstrasse hat uns die Stadt das Baurecht bis 2068 verlängert, sodass wir dort aufstocken, umfassend modernisieren und trotzdem sozialamtskonforme Mieten verlangen können.

Kläuser: Die Stadt hat ein starkes Interesse an einer guten Baugenossenschaft, denn es ist sogar finanziell attraktiv, weil wir so weniger Sozialhilfe ausschütten müssen. Zudem kann man nur in die BGO eintreten, wenn man vorher mindestens 3 Jahre in Opfikon gelebt hat. Wir erhalten also Wohnraum für unsere eigenen Leute.

Laut Recherchen der «Stadt-Anzeiger»-Herausgeberin Lokalinfora wohnen in Zürcher Baugenossenschaften Leute, welche inzwischen genug für eine andere Wohnung verdienen. Wie ist das hier?



Der Vorstand der Baugenossenschaft (von links): Balz Christen, Stefanie Hauser, Heidi Kläuser, Ueli Boetschi und Markus Schwaighofer. BILD ZWG

Boetschi: Das ist bei uns anders. Wir haben kürzlich vier Familien gekündigt, weil sie die Auflagen nicht mehr erfüllen: Die Kinder sind über 25, ausgebildet, ausgeflogen oder verdienen mit. Wir überprüfen das jährlich, auch die Einkommensverhältnisse. Und der Stadtrat überprüft unsere Arbeit, wir rapportieren ihm jährlich.

Wie bringt man so eine Kündigung den Menschen bei?

Boetschi: Wir haben sie zum Gespräch eingeladen, um ganz sicher zu sein, dass sie die Vermietungsbedingungen nicht mehr erfüllen. Danach mussten wir ihnen die Kündigung aussprechen. Wenn wir das nicht machen, haben wir mit der Zeit alles alleinstehende Pensionäre in Familienwohnungen. Die Kündigung ist hart für diese Menschen, aber manche sagten uns auch, dass sie dankbar für die 20 Jahre seien, die sie hier lebten. Und sie haben nun anderthalb Jahre Zeit für die Suche, mit monatlicher Kündigungsmöglichkeit.

Kläuser: Wir haben ein Besprechungszimmer in einem Hotel gemietet, Kaffee und Gipfeli offeriert. Es entstanden gute, aber auch schwierige Gespräche: In jeder von der Kündigung betroffenen Mietpartei hat jemand aufgrund von Corona die Arbeit verloren.

Was passiert nun mit diesen frei werdenden Wohnungen?

Boetschi: Wir stellen mindestens die Hälfte dem Sozialamt zur Verfügung. Auf der anderen Seite stellen wir auch fest, dass das Geld für viele andere Mieten inzwischen nicht mehr vom Sozialamt kommt. Der grosse Teil unserer Bewohnerinnen und Bewohner hat also wieder Boden unter den Füßen: Leute, die am Flughafen Mahlzeiten zubereiten; Menschen, die mit 4000 Franken von einem Grossverteilereine Familie durchbringen müssen. Das ist unsere Zielgruppe. Wir haben den Stadtrat um eine Baurechtsverlängerung ersucht, weil die Gebäude an der Dammstrasse entschädigungslos zurück an die Stadt gehen – und wir müssten sie allenfalls sogar auf eigene Kosten abbrechen. Es stehen dort Investitionen an, die sich nur über 2048 hinaus noch lohnen.

Braucht es denn auch zusätzliche Wohnungen?

Boetschi: In der Tat könnten wir jede frei werdende Wohnung mehrere Male vermieten. Doch wir können keine neuen Liegenschaften zu Marktpreisen erwerben. Daraus würden Wohnungsmieten resultieren, welche sich unsere Zielgruppe nicht leisten kann. Deshalb sind wir auf Land zu günstigen Baurechtszinsen angewiesen – oder wir finden Liegenschaftbesitzerinnen oder -besitzer, die über ihren Tod hinaus etwas Sinnvolles damit machen möchten.

Sie möchten Häuser erben?

Boetschi: Nicht primär erben. Vielmehr zu Lebzeiten mit dem Liegenschaftbesitzer eine kurz-, mittel- oder langfristige Partnerschaft eingehen, in der wir Liegenschaften zu tieferen als den Marktpreisen übernehmen könnten. Ob zu Lebzeiten oder vertraglich geregelt danach – wir sind offen für ungewöhnliche Wege, um mehr Menschen günstigen Wohnraum zu ermöglichen.

«Die Kombination aus Baugenossenschaft und Stadt ist bereits heute eine gute Partnerschaft.»

Heidi Kläuser
Stadträtin, Vorstandsmitglied

Wie stehen die Erfolgchancen?

Boetschi: Der Weg ist unkonventionell, aber ich weiss aus meiner Tätigkeit bei der Kesk, dass viele vermögende Menschen ohne Kinder ihren Nachlass öfter Hilfswerken spenden – warum nicht über die eigene Biografie hinaus Gutes tun und der BGO ermöglichen, mehr kostengünstigen Wohnraum für finanzschwache Familien anbieten zu können? Bei uns besteht statutarisch die Gewähr, dass die Liegenschaft unabänderlich für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht, wir also nicht verkaufen dürfen. Alles würde genau vertraglich festgehalten, sozialer Wohnungsbau kann sogar im Grundbuch eingetragen werden. Zudem nimmt die Stadt Opfikon Einfluss, indem ihr statutenkonform ein Sitz im Vorstand der BGO zusteht. So nimmt Heidi Kläuser engagiert die Interessen der Stadt Opfikon in unserem Vorstand wahr.

Kläuser: Ich denke, diese Kombination aus Baugenossenschaft und Stadt wäre auch eine gute Partnerschaft für interessierte Private.

Wurde das irgendwo schon mal gemacht?

Boetschi: Ich habe noch von keiner Baugenossenschaft gehört, die das so macht. Ich absolviere derzeit einen Managementlehrgang beim schweizerischen Dachverband für Wohnbaugenossenschaften, und dies ist auch meine Projektarbeit. Zu unserer langfristigen Strategie gehört aber auch, dass wir in Opfikon bekannter werden wollen und positiv wahrgenommen werden.

Sozialer Wohnungsbau hat nicht den besten Ruf.

Boetschi: Das Klischee, dass hier nur Problemfälle wohnen, trifft bei uns nicht zu. Wir sind da durchaus wählerisch: Wir machen anhand der Bewerbungen, aber auch anhand des Auftretens bei der Wohnungsbesichtigung eine Triage. Jemand,

der betrunken mit einer Bierdose aufkreuzt, kommt nicht infrage; ebenso wenig jemand mit Betriebsauszügen dick wie Telefonbücher. An gewisse Regeln muss man sich halten, gerade in einer Genossenschaft. Die Ausgewählten müssen sich dann noch einmal vor dem BGO-Vorstand vorstellen. Wir nehmen uns das Recht heraus, Problemmieter nicht zu nehmen.

Kläuser: Das gibt natürlich teils heftige Diskussionen mit dem Sozialamt, denn wohnen müssen schliesslich alle. Doch wenn wir von Menschen in Sozialhilfe reden, muss man wissen: Ein Drittel aller Menschen davon sind Kinder. Und sie können nichts dafür, wenn ihre Eltern ihr Leben nicht im Griff haben.

Wie berücksichtigt die BGO Kinder?

Boetschi: Wir sind auf Kinder und Familien fokussiert. Wir haben an der Pfändwiesenstrasse einen Spielplatz zusammen mit ihnen geplant. Ich kann mich an einen geschiedenen Vater und Mieter mit kaum Geld in der Tasche erinnern, seinen Besuchstag mit den Kindern an unserem Freiluft-GV-Fest verbracht hat und sie dort verwöhnen konnte. Es gab einen Clown, gratis Glace und Zuckerwatte – und eines der Kinder war 14-mal am Glaesstand... Das war ein ganz schönes Fest («Stadt-Anzeiger» vom 15. Juli 2021, Anm. d. Red.)

Warum sollte ich mein Mehrfamilienhaus der BGO überschreiben?

Boetschi: Wer sich vorstellen kann, mit uns in irgendeiner Form zusammenzuarbeiten, hat Gewähr, dass wir unsere Aufgabe seriös wahrnehmen: Wir sind für die finanzschwachen Familien da – solange sie das benötigen und die Bedingungen erfüllen. Die Stadt Opfikon schaut uns auf die Finger, die Statuten halten fest, dass alle unsere Liegenschaften im sozialen Wohnungsbau und damit der Spekulation entzogen bleiben. Unsere Mieten sind lediglich kostendeckend. Wir sind nicht gewinnorientiert, sondern ein sozialer Vermieter, welcher die uns gegebenen Regeln einfordert, aber in Not-situationen flexibel ist. Das macht uns zu einem guten, seriösen Partner.

Haben Sie denn Hinweise, dass jemand einer Baugenossenschaft etwas vermachen könnte?

Boetschi: Ich stelle fest, dass viele Menschen vermögend, aber beziehungslos sind und dann an Hilfswerke wie Pfarrer Sieber spenden. Wir überlegen uns doch alle: Welches sind die Spuren, die wir hinterlassen? Hier könnte man zugunsten anderer Menschen die Lebensqualität verbessern. Denn in einem Zuhause kann man sich nur wohlfühlen, wenn es un-sere finanziellen Mittel nicht übersteigt. Das ermöglicht die BGO derzeit 170 Men-schen.

BGO Opfikon – «die kleine, feine Baugenossenschaft»

Die «kleine, feine Baugenossenschaft Opfikon» (gemäss Präsident Ueli Boetschi) verfügt derzeit über 45 Wohnungen an der Dammstrasse, der Riethof-, der Pfändwiesen- und der Talackerstrasse. Rund 170 Menschen leben hier. Sie wird geleitet von Markus Schwaighofer (Projekte), Stefanie Hauser (Administration), Ulrich Boetschi (Präsidium) und Heidi Kläuser (Vertreterin des Stadtrates). Die Verwaltung und Buchführung wird von Balz Christen wahrgenommen (044 493 02 53).

Wie beeinflussen die tiefen Zinsen, welche die Immobilienhype anheizen und andernorts Wohnungen verteuern, die BGO?

Boetschi: Wir haben vor rund einem Jahr die Kostenmiete neu gerechnet und in der Folge unsere Mietzinsen an der Riethofstrasse gesenkt. Ausserdem sind wir mit der SBB-Pensionskasse in Verhandlung, um einen Kredit unserer Hausbank ZKB abzulösen, die uns nicht in gewünschter Weise entgegenkam. Sind diese Verhandlungen erfolgreich, können wir auf 3 Millionen Franken die Hälfte der Zinsen einsparen und auch in Form von Mietzinssenkungen weitergeben. Ein weiteres Beispiel: Nach der Sanierung und Vergrösserung der Balkone an der Dammstrasse haben wir die Mieten belassen. An der Talackerstrasse gibt es neue Küchen – aber keine Mietzinserhöhung.

Welche Anforderungen hätte die BGO an ein solch «vererbtes» Grundstück?

Kläuser: Wir dürfen ja vom Sozialamt niemanden in einer anderen Gemeinde platzieren, denn für die Sozialhilfe ist der Wohnort entscheidend. Von daher müssten Wohnung und Grundstück in Opfikon sein.

Boetschi: Und es müsste unter dem Marktpreis sein. Unsere Anteilscheine – in anderen Baugenossenschaften das klassische Eigenkapital – sind bewusst günstig. Wenn uns jemand eine 2-Millionen-Liegenschaft für 1 Million anbietet, fehlen uns trotzdem die notwendigen 200000 Franken Eigenkapital. Wir müssten und würden dafür Geldgeber finden.

Würde die Stadt dafür Hand bieten, Frau Kläuser?

Kläuser: Ich denke schon. Das Wohnen ist ein Dauerthema und auch zu einem Problem des Mittelstandes geworden; auch er muss immer öfter in die Peripherie ausweichen. Und um die BGO weiterzuentwickeln, brauchen wir Aufmerksamkeit – und etwas Glück.