

Zwischennutzung: 180 Wohnplätze innert kürzester Zeit abgegeben

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP) und das Juwo pflegen eine langjährige Partnerschaft und verfügen über Erfahrungen in der Zwischennutzung unterschiedlicher Liegenschaften. Über die letzten elf Jahre wurden insgesamt rund 450 Wohnungen aus fünf Siedlungen zwischenvermietet. Das Anmieten einer ganzen Siedlung war für uns neu. Wurden anfänglich aus der Überbauung Industrie 2 nur einzelne Wohnungen an das Juwo vermietet, führten später Planungsverzögerungen zur kompletten Zwischenvermietung. Wie konnten nun die 80 Wohnungen mit 180 Lernenden und Studierenden innert kurzer Zeit zurückgegeben werden? Wurden alle Wohnungen zum vorgegebenen Zeitpunkt freigeräumt und wenn ja, in welchem Zustand abgegeben? Ein Erfahrungsbericht der Beteiligten.



Thomas Sulzer
Hauswart der BEP



Urs Baumann
Geschäftsleiter BEP



Esther Lendenmann
Leiterin administrative Bewirtschaftung BEP

Urs Baumann, Sie sind Geschäftsleiter der BEP. Wie sind Sie auf die Idee der Zwischennutzung und auf das Jugendwohnetz gestossen?

Im Jahre 2003 beschlossen wir, zum ersten Mal eine Siedlung in unbewohntem Zustand umfassend zu erneuern. In diesem Zusammenhang haben wir uns beim wbg Schweiz rechtlich beraten lassen. Unter anderem wurden wir informiert, dass die ABZ bereits mit dem Juwo zusammenarbeitet. Aufgrund der guten Referenzauskunft haben wir uns für das Juwo entschieden.

Was sind für Sie die Vorteile einer solchen Zwischennutzung?

Einerseits haben wir immer die vollen Mietzinseinnahmen und andererseits verhindern wir dadurch, dass leerstehende Wohnungen besetzt werden könnten.

Welche Herausforderungen stellten sich bei der Siedlung Industrie 2? Gab es spezielle Hürden dadurch, dass die gesamte Siedlung von Lernenden und Studierenden bewohnt wurde?

Eigentlich gab es keine Hürden, im Gegenteil. Da die gesamte Siedlung durch das Juwo gemietet wurde, entstanden keine Konflikte zwischen Genossenschaftsmitgliedern und den Studierenden. Auch gestaltete sich die Bewirtschaftung einfacher, da wir zum Beispiel nicht mehr für die Vermietung zuständig waren.

Wie beurteilen Sie die Resultate dieser Zwischennutzung?

Es ist eine Win-Win-Situation. Einerseits konnten wir unseren Aufwand dank der Entlastung durch das Juwo vermindern und andererseits einen sinnvollen Beitrag leisten, indem wir temporären Wohnraum jungen Menschen zur Verfügung stellten.

«Aufgrund der guten Referenzauskunft haben wir uns für das Juwo entschieden.»

Thomas Sulzer, Sie sind verantwortlicher Hauswart der BEP für die Siedlung Industrie 2. Wie organisierten Sie die Wohnungsabnahmen?

Die Organisation der Wohnungsabnahmen wurde terminlich durch Andrea Matter (Juwo) und Esther Lendenmann (BEP) festgelegt. Bei der Ausführung der Wohnungsabnahmen legte ich Wert auf die Sauberkeit und Vollständigkeit der Küchengeräte und Sanitärteile im Bad. Wir können diese Teile in anderen Kolonien, die vor einem Umbau stehen, wiederverwenden. Der grösste Aufwand war die Schlüsselkontrolle, da viele Mieter zu wenig Schlüssel abgaben.

Und sind auch alle pünktlich ausgezogen?

Eine Woche lang führten wir im Halb-Stunden-Takt die Wohnungsabnahmen durch. Ich muss den Juwo-Mietern ein Kompliment machen. Es waren alle pünktlich zur Stelle.

Wie gingen Sie mit der jungen Mieterschaft um? Gab es spezielle Herausforderungen?

Es war meist ein lockeres und angenehmes Verhältnis. Ein Knackpunkt war, die teils vollgemüllten Keller und Estriche einzelnen Mietern zuzuteilen. Das anschliessende Entsorgen der zurückgelassenen Gegenstände war ein grosser Aufwand, der jedoch durch Andrea Matter gut organisiert und speditiv erledigt wurde.

«Ich erlebe das Juwo als eine kundenorientierte und flexible Unternehmung, die Verantwortung übernimmt. Ich konnte mich darauf verlassen, dass Vereinbarungen eingehalten werden.»

Esther Lendenmann, Sie sind Leiterin administrative Bewirtschaftung und stellvertretende Geschäftsleiterin der BEP. Wie verlief aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit dem Juwo im «Tagesgeschäft»?

Ich arbeite sehr gern mit dem Juwo zusammen. Die MitarbeiterInnen sind sehr freundlich und hilfsbereit. Dementsprechend kann das Tagesgeschäft einfach und effizient erledigt werden. Wenn MitarbeiterInnen nicht sofort erreichbar sind, spreche ich mein «Sätzli» auf den Beantworter und bekomme umgehend Antwort!

Welche Aufgaben hat das Juwo übernommen und wie wurden Sie dadurch entlastet?

Eine Entlastung war vor allem, dass wir sämtliche Reklamationen «unserer» Mieter direkt an das Juwo weiterleiten konnten und diese sofort erledigt wurden. So konnte mancher Konflikt rasch und in gutem Einvernehmen gelöst werden. Das Juwo organisierte zusätzliche Reinigungskräfte auf eigene Rechnung, dadurch wurden sowohl unser Hauswart wie auch unser Reinigungsinstitut wesentlich unterstützt. Der Aufwand der administrativen Aufgaben war sehr gering. Über die Vertragserstellung bis zur Kündigung einzelner Wohnungen, welche übrigens auch per Mail erfolgen konnte, hatten wir lediglich die Mieterwechsel zu bearbeiten.

Bei so vielen jungen Bewohnern gab es sicher auch mal Lärm. Wie wurde dabei verfahren?

Wie bereits erwähnt, konnten wir sämtliche Reklamationen wegen erhöhtem Lärm, Partys in der Nacht, usw. direkt an das Juwo weiterleiten.

Die Abgabe von 80 Wohnungen innert weniger Tage ist eine logistische Herausforderung. Wie verlief das aus Ihrer Sicht?

Mit dem Auszug wurde ja bereits im Herbst 2014 begonnen, sodass im Januar nur noch etwa die Hälfte der Wohnungen abgenommen werden mussten. Der Aufwand in der administrativen Bewirtschaftung hielt sich deshalb in Grenzen. Wir haben vorzeitig ein paar Tage in der Agenda des Hauswarts reserviert und das Juwo hat die Wohnungsabgaben geplant. Die Abnahmeprotokolle wurden vorbereitet und das wars.

Können Sie eine solche Juwo-Zwischennutzung weiterempfehlen?

Absolut, ich erlebe das Juwo als kundenorientierte, flexible Unternehmung, es übernimmt Verantwortung und man kann sich darauf verlassen, dass Vereinbarungen eingehalten werden. Die Zwischennutzung wird somit zu einer sicheren, Möglichkeit, die Wohnungen vor einer Sanierung so lange wie möglich zu belegen. Die Selbstverständlichkeit, dass die Wohnungen zum rechten Zeitpunkt abgegeben werden, ist ein grosser Vorteil in der Zusammenarbeit mit dem Juwo. Bei privaten Zwischennutzungen muss man stets mit dem Risiko leben, dass die Mieter – trotz befristetem Vertrag – die Wohnung nicht rechtzeitig verlassen, ja sogar noch einen Rechtsstreit verursachen.



Siedlung Industrie 2 beim Röntgenplatz mit 80 Wohnungen für ca. 180 Mieterinnen und Mieter

Siedlung Industrie 2 am Röntgenhof: die Fortsetzung

Die BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals Zürich und das Juwo pflegen eine langjährige Partnerschaft und verfügen über fundierte Erfahrungen in der Zwischennutzung. Im letztjährigen Geschäftsbericht informierten wir über die erfolgreiche Zwischenvermietung von 80 Wohnungen der Siedlung Industrie 2. Aus dieser Zusammenarbeit entstand nun die Möglichkeit, dass das Juwo unbefristeten Wohnraum an junge Menschen in Ausbildung vermieten kann.

Nach dem Siedlungsumbau stellt die BEP dem Juwo eine Wohnung über vier Stockwerke zur unbefristeten Miete zur Verfügung. Die Wohnung umfasst vier Einzelzimmer, private Nasszellen und einen grossen Gemeinschaftsraum sowie eine gemeinsame Küche. Die Wohnung eignet sich somit bestens für eine Juwo-Wohngemeinschaft, trotz des aussergewöhnlichen Grundrisses. Spezielle Grundrisse oder Lagen stellen für das Juwo genauso wenig ein Problem dar wie obere Stockwerke ohne Lift.

Die BEP gewährleistet damit eine dauerhafte Durchmischung ihrer Siedlung und unterstützt gleichzeitig junge Wohngemeinschaften. Das Juwo ist der BEP für diese Lösung zu grossem Dank verpflichtet, ist es doch in den letzten Jahren zunehmend schwieriger geworden, unbefristete Wohnungen anzumieten. Die Mechanismen des städtischen Wohnungsmarktes tendieren zu immer teureren Wohnungen und da bleiben verschiedene Bevölkerungsgruppen auf der Strecke.

Eine Stadt ist jedoch nur dann eine lebenswerte, lebendige Gemeinschaft, wenn es genauso Platz für finanzschwächere Bewohnerinnen und Bewohner hat. Zum Beispiel für Jugendliche, welche eine Ausbildung in Zürich absolvieren. Diesen sozialen Auftrag verfolgt Juwo zusammen mit ihren Partnern seit über 30 Jahren.



«Gerne vermieten wir diese ungewöhnliche Wohnung unbefristet an das Juwo. Dadurch erhalten wir junge Mitbewohnerinnen und Mitbewohner und somit eine ausgewogene soziale Durchmischung in der Siedlung.»

Esther Lendenmann
Stv. Geschäftsleiterin
BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals