Gute Zeiten, schlechte Zeiten

Autor(en): **Hug, Ralph**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106543

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

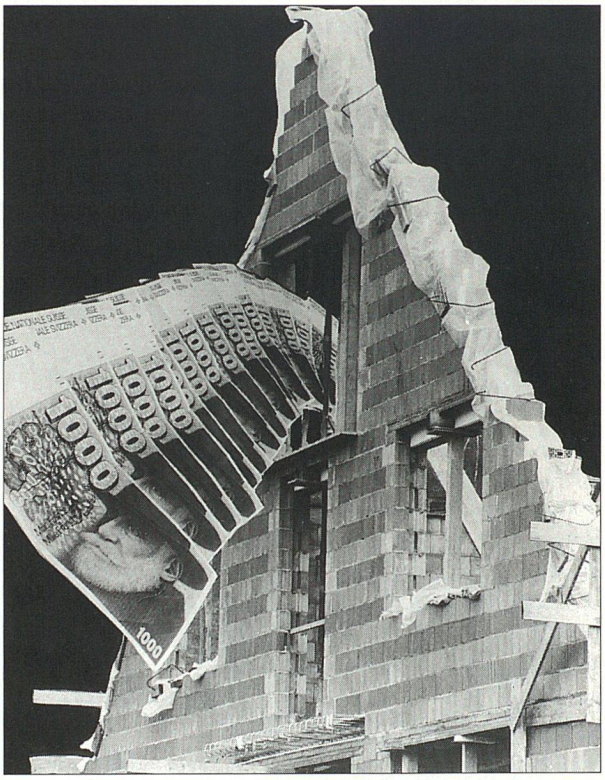
GUTE ZEITEN, SCHLECHTE ZEITEN

1990 kauften die sieben Genossenschafter der «Société coopérative La Boîte» an der Rue des Régionaux 11 in La-Chaux-de-Fonds eine alte Uhrenfabrik und bauten sie nach dem Motto «Leben und Arbeiten unter dem gleichen Dach» um. Es entstanden ungewöhnliche Wohnungen mit einem dreieckigen Grundriss – etwas für Liebhaber. Sieben Jahre sind seither vergangen – und jetzt steckt «La Boîte» tief in der Krise. Sekretär Peter Wullschleger: «Das Projekt ist ernsthaft gefährdet.»
Von den ursprünglichen Genossenschaftern wohnt nur noch ein Mitglied dort, die andern sind wegen persönlicher Veränderungen oder Konflikten wieder ausgezogen. Der personelle Aderlass rührt nun an die Existenz der Genossenschaft. «Die Basis ist so schmal, dass sie den weiteren Betrieb der Genossenschaft eigentlich nicht mehr erlaubt», konstatiert Wullschleger.

PRAKTISCH NULL SPIELRAUM Die neuen Mieter, die seither eingezogen sind, sind nicht Mitglieder der Genossenschaft. Ihr Interesse am Projekt ist beschränkt. Gemeinschaftliche Aktionen wie früher gibt es keine mehr. Häufige Wechsel sind die Regel. Prekär erscheint die finanzielle Situation. Erwerb und Umbau der Fabrik wurden zu 90 Prozent fremdfinanziert, das Eigenkapital war denkbar schmal. Trotz minimalem Ausbaustandard und der Grundverbilligung durch den Bund im Rahmen des WEG liegen die Mieten heute weit über dem ortsüblichen Durchschnitt: Eine 4½-Zimmer-Wohnung kostet rund 1250 Franken – gemäss einer neutralen Expertise 30 bis 40 Prozent über dem Marktniveau. Kommt dazu, dass die Mieten aufgrund des WEG-Mechanismus noch ansteigen werden.

IMMER MEHR WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN GERATEN IN SCHWIERIGKEITEN. DIE URSACHEN SIND MANNIGFALTIG: ZU WENIG KAPITAL, ZU HOHE BELASTUNG, EIN UNGÜNSTIGER IMMOBILIENMARKT, FEHLENDE MIETEINNAHMEN. EXPERTEN RECHNEN IN NÄCHSTER ZEIT VERMEHRT MIT KONKURSEN.

Jetzt steht die Genossenschaft vor unlösbaren Problemen. Verschärft wird die Situation durch zwei leerstehende Wohnungen, für die seit Monaten keine Mieter gefunden werden konnten. Da sie keinen Leerstand verkraften kann, ist die Genossenschaft zum Handeln gezwungen. Inzwischen informierte sie die beiden Hauptgläubiger, die Alternative Bank Schweiz (ABS) und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Es gab wohl Gespräche, aber keine Lösungen. Am nächsten Zinstermin Ende Jahr droht der Konkurs. Der Spielraum der Genossenschafter ist praktisch Null. Die Mieten können wegen der finanziellen Verpflichtungen nicht gesenkt werden. Ohne tiefere Mieten sind aber keine neuen Mieter zu finden. Ohne Mieter aber wird das Loch in der Genossenschaftskasse immer grösser – ein Teufelskreis. «Das Beste wäre ein Kapitalschnitt», sagt Peter Wullschleger, «doch dafür braucht es einen Verzicht der Gläubiger.» Zur Enttäuschung der Genossenschafter liess sich die ABS bis anhin nicht zu Zugeständnissen bewegen. Der Bank schlugen die Genossenschafter vor, auf die Amortisation vorübergehend zu verzichten und den Hypothekarzins zu senken. Vom Bund möchten sie eine Sistierung des WEG-Mietanstiegs. Mög-



FOTOS: EXPRESS

Ist der Bau einmal begonnen, schluckt er Geld – egal, ob Mieteinnahmen fliessen oder nicht. Dann ist Eigenkapital gefordert.

Die Banken nehmen eine Schlüsselposition in der Finanzierung der Wohnungswirtschaft ein. Zum Glück für die meisten Genossenschaften sind sie weniger von den drei Grossbanken abhängig, die heute ihre Milliarden-Rückstellungen realisieren.

lich wäre auch ein Verkauf der Liegenschaft. Doch ob jemand eine hochbelastete Wohnfabrik erwerben will, ist mehr als fraglich.

DOMINOSTEINE FALLEN Was «La Boîte» droht, ist bei der St. Galler Wohnbaugenossenschaft «Ahornstrasse» schon eingetreten: Sie hat im Juni die Bilanz deponiert und gehört damit zu den ersten Genossenschaften in der Schweiz, die zahlungsunfähig wurden. Hier führten spezielle Umstände zum Debakel: Ein kostenintensiver Streit um Parkplätze bis vors Bundesgericht verschlang viel Geld.
Den Konkurs ausgelöst hat ein 100000-Franken-Darlehen der Baufirma Grüebler AG, die dem St. Galler Autoparteiinationalrat Walter Steinemann gehört. Da diese Firma selbst in Schwierigkeiten geriet und jetzt liquidiert wird, wollte sie ihr Geld zurück. Die Genossenschaft «Ahornstrasse», die aus Bauhandwerkern besteht, konnte aber nicht bezahlen. Der Versuch, dem Konkurs durch einen Verkauf der Liegenschaften zu entkommen, fruchtete nichts. Vom Scherbenhaufen ist auch der Bund durch seine WEG-Gelder betroffen.
Viele Genossenschaften stehen zwar nicht vor dem Ruin, sind aber unter starken finanziellen Druck geraten. So zum Beispiel die Wohnbaustiftung Russen in St. Gallen. Sie gehört zu den grossen in der Region, auch die Stadt ist an ihr beteiligt. Im Gebiet Hof-Chräzeren realisierte sie vor drei Jahren eine grössere Überbauung, die aber nur zum Teil fertiggestellt werden konnte: 27 von 123 Wohneinheiten wurden auf Eis gelegt. Wegen des Überangebots ist im Moment nur gut die Hälfte der Wohnungen vermietet. Dies beschert der Stiftung einen täglichen Mieteinnahmenverlust von rund 2500 Franken. «Ohne sorgfältige Finanzplanung und Reserven wäre unsere Überbauung längst in Konkurs», sagt Präsident Hans Tobler.
Jetzt unternimmt die Stiftung alles Mögliche, um die Wohnungen dennoch loszuschlagen. Beispielsweise werden Vierzimmerwohnungen für 1660 statt für 1780 Franken angeboten. Die Differenz wird vorübergehend aus einem Fonds berappt. Als grosses Handicap werden die Vorschriften des Gestaltungsplans empfunden: Man war gezwungen, Maisonette- und Alterswohnungen zu bauen, was sich nun als Nachteil herausstellt: «Maisonette-Wohnungen lassen sich wegen der Treppen nur schwer verkaufen», klagt Stiftungssprecher Johnny Sulger. Und die Mischung mit Alterswohnungen sei ebenfalls nicht optimal, da dies zu Konflikten führe – ältere Menschen wollten eben keinen Kinderlärm.

AM SCHLUSS BLEIBT DIE SAPOMP Doch da die Stiftung gut gepolstert ist, wird sie die Durststrecke überwinden. Andere hingegen bleiben liegen. Hans Tobler empfiehlt gemeinnützigen Bauträgern, Wohnungen nur bei gesichertem Bedarf zu bauen. Und WEG-Gelder sollten nur bei ausgewiesener Wohnungsnot gesprochen werden. Ausserdem müssten Genossenschaften über ein Eigenkapital von mindestens 40 Prozent verfügen: «Einer soliden Finanzierung ist heute allergrösste Aufmerksamkeit zu schenken.» Auch beim SVW rechnet man mit Konkursen, wie Geschäftsführer Fritz Nigg bestätigt. «Der Fall ‹La Boîte› wäre allerdings der erste, wo eine Mietergenossenschaft zahlungsunfähig würde», betont er. Die Möglichkeiten des SVW, bedrängten Genossenschaften finanziell unter die Arme zu greifen, sind indessen beschränkt. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) kann in Krisenfällen den Mietzinsanstieg sistieren und mit Beiträgen Mietzinsausfälle decken. Laut Direktor Peter Gurtner wird gegenwärtig geprüft, inwiefern temporäre Zinssenkungen durch Vorschüsse möglich sind. Obwohl die BWO-Mittel limitiert sind, gibt es auch Überbrückungsdarlehen. Im schlimmsten Fall bleibt noch die Auffanggesellschaft Sapomp. Ob eine genossenschaftliche Konkurswelle vermieden werden kann, dürfte somit weitgehend vom Verhalten der Hauptgläubiger, nämlich der Banken, abhängen.

RALPH HUG