

"Wir haben mit 12 000 Franken Eigenkapital ein Millionenprojekt lanciert"

Autor(en): **Herbster, Andreas / Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **25.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107592>

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.

Interview mit Andreas Herbst, Geschäftsführer Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

«Wir haben mit 12 000 Franken Eigenkapital ein Millionenprojekt lanciert»

Wohnstadt gehört zu den aktivsten gemeinnützigen Bauträgern im Raum Basel. Sie verwaltet, berät, realisiert – und dies mit hohem ökologischem und sozialem Anspruch. Zur Erfolgsgeschichte sind in jüngster Zeit die genossenschaftlichen Altersprojekte geworden. Weniger positiv beurteilt Andreas Herbst, Geschäftsführer von Wohnstadt und Vorstandsmitglied der SVW-Sektion Nordwestschweiz, den Basler Wohnungsmarkt. Er ortet ein riesiges Erneuerungsdefizit.

Wohnen: Wohnstadt besitzt ein Geschäftsmodell, das für eine Genossenschaft in der Schweiz wohl einmalig ist: Sie verwaltet eigene und fremde Wohnungen, realisiert die unterschiedlichsten Neubauten, darunter auch Wohneigentum, und berät andere Bauträger in Genossenschafts- und Baufragen. Wie ist es dazu gekommen?

Andreas Herbst: Basler Architekten gründeten Wohnstadt gemeinsam mit Ökonomen der Hochschule St. Gallen Anfang der 1970er-Jahre. Dabei ging es einerseits darum, mit neuen Wohnformen zu experimentieren und sich vom übrigen 08/15-Wohnungsbau abzuheben. Für die beteiligten Architekten bedeutete die Genossenschaft natürlich auch, etwas entwickeln zu können.

Wie viele Wohnungen verwalten Sie?

Insgesamt bewirtschaften wir rund 700 Wohnungen, davon 320 eigene. Bei den Mandaten handelt es sich vor allem um gemeinnützige Genossenschaften, einzelne Private sind auch dabei. Unser eigener Bestand ist sehr heterogen, wir besitzen ganze Wohnsiedlungen, aber auch Liegenschaften mit fünf Wohnungen. Leider ist der Aufwand dafür nicht fünfmal kleiner als bei einem 25-Familien-Haus.

Wohnstadt unterscheidet sich damit von den meisten Basler Genossenschaften, die nach dem Krieg gegründet wurden und vor allem günstige Altwohnungen anbieten.

Tatsächlich melden sich viele Leute bei uns, weil sie im Hinterkopf haben: Eine Genossenschaftswohnung ist billig. Das ist natürlich falsch. Billig sind Wohnungen, die nie die Hand gewechselt und die Inflation erlebt haben. Da wir erst in den 1980er- und 1990er-Jahren gewachsen sind, haben wir unsere

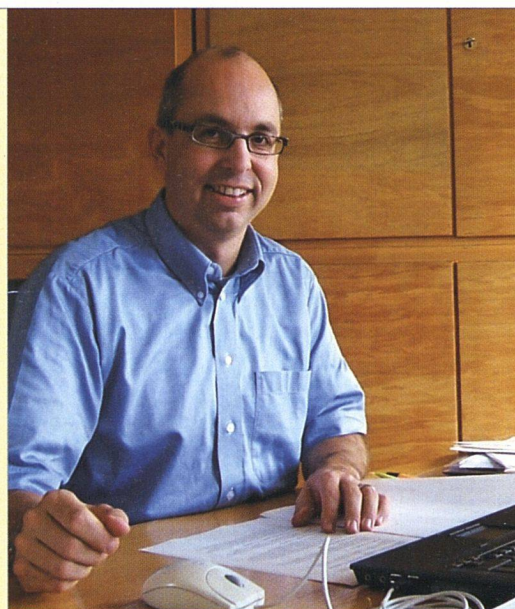
Schulden noch und können gar nicht günstig sein.

Wohnstadt gehört zu den Pionieren im Bereich ökologisches Bauen. Sie haben 1994 die erste Niedrigenergiesiedlung mit kontrollierter Lüftung errichtet, schon früh auf alternative Energieträger gesetzt und eine der ersten Passivhausneubauten in der Schweiz verwirklicht. Woher kommt dieser hohe Anspruch in Bezug auf die Nachhaltigkeit?

Innovation war für Wohnstadt schon immer ein Thema. In der Verwaltung, wie der Vorstand bei uns heisst, und auf der Geschäftsstelle waren stets wache Zeitgenossen aktiv, die sich der Umweltproblematik bewusst waren. Das hat auch mit dem Anspruch zu tun: Wie unterscheidet man sich von den übrigen Investoren? Dabei stellt sich natürlich immer die Frage: Wie weit kann man in ökologischen Belangen gehen, dass es noch tragbar ist? Wir haben auch Sachen gemacht, die wir heute so nicht mehr machen würden.

Auch im sozialen Bereich setzt Wohnstadt einen hohen Massstab. Sie erproben gemeinschaftliche Wohnformen und Selbstverwaltung. Wie sind die Erfahrungen damit?

Bei einer einigermaßen homogenen Bewohnerschaft kann die Selbstverwaltung reibungslos funktionieren. Problematisch können zu kleine Gruppen sein, weil dann Konflikte zwischen zwei Parteien die ganze Gemeinschaft lähmen, oder zu grosse. Probleme hatten wir in einer Siedlung, wo plötzlich zu viele Mieter waren, die vor allem deshalb zu uns kamen, weil sie von der WEG-Zusatzverbilligung profitieren konnten. Eine der Folgen der Selbstverwaltung ist allerdings, dass der Aufwand für uns nicht kleiner wird – im Gegenteil.



Andererseits bietet Wohnstadt auch immer wieder Eigentum an, bisweilen auch in einem höheren Segment. Wie passt das zusammen?

Schon in unseren Statuten ist festgelegt, dass neue Wohnformen auch im Eigentum entwickelt werden sollen. Das kommt aus einer Zeit, als es wenig Immobilienpromotoren gab, die innovative Verkaufsobjekte entwickelten und es einen Vorreiter brauchte. Wohneigentum kann durchaus eine Aufgabe des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein. Das zeigt unser Projekt Gehrhalde in Riehen mit fünfzig Reihenhäusern. In einer Gemeinde, die als teures Pflaster gilt, erhielten dadurch viele Familien Gelegenheit, für 500 000 oder 600 000 Franken und einen fairen Baurechtszins ein Haus zu erwerben. Ausserdem: Bei einer Investition von rund 30 Millionen Franken hätte dort kaum eine Genossenschaft Mietwohnungen erstellen können.

Ein neues Tätigkeitsfeld der Wohnstadt ist das genossenschaftliche Wohnen im Alter. Sie haben die beispielhafte Seniorengenossenschaft Pestalozzi in Muttenz bei der Gründung und Realisierung ihrer Bauten begleitet und sind derzeit gleich an drei neuen genossenschaftlichen Altersprojekten beteiligt. Hier zeichnet sich offenbar ein Trend ab.

Zwischen 70 und 90 Jahren suchen viele Menschen heute nochmals eine neue Wohnsituation, denn das Einfamilienhaus ist unpraktisch geworden, und Altersheime sind eigentlich nur noch für Pflegesituationen geeignet. Die gemeinsame Selbsthilfe, die ja zum genossenschaftlichen Gedanken gehört, wird da interessant. In Basel kommt hinzu, dass die Überalterung schweizweit am weitesten fortgeschritten und der Bedarf entsprechend gross ist.

Warum braucht es überhaupt eigene Genossenschaften für das Alterswohnen?

Die neuen Altersprojekte entstehen primär in den Gemeinden, da in der Stadt der Platz beschränkt ist. Sie werden von Menschen getragen, die dort leben, oft macht die Gemeinde selbst mit. Dabei zeigt sich, dass die Leute ihr Geld lieber vor Ort in ein Projekt investieren. Tatsächlich wäre es eigentlich schlauer, wenn angestammte Genossenschaften die Bauten realisieren würden, da sie erfahren und risikofähiger sind. Aber wenn dank Gemeinde- und Bewohnerinitiativen neue Genossenschaften entstehen, ist das natürlich unterstützenswert.

Welches ist die wichtigste Erfahrung mit den neuen Altersgenossenschaften?

Dass es sehr schwierig ist, eine Startfinanzierung auf die Beine zu stellen. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind zwar in der Lage, die Mittel aufzubringen. Sie wollen ihr Geld aber erst geben, wenn etwas da ist. Deshalb muss man andere Lösungen suchen. Ich kann das am Beispiel der Wohngenossenschaft Talholz in Bottmingen aufzeigen. Dort entstanden im Jahr 2004 erste Kontakte mit einer Interessengruppe und der Gemeinde. Man beschloss, Alterswohnungen zu erstellen. Eine Parzelle stand zur Verfügung, die man im Baurecht erwerben konnte. Wir erstellten eine Machbarkeitsstudie und erhielten von der Gemeindeversammlung ein Darlehen von 100 000 Franken. Das reichte knapp aus, um eine Genossenschaft zu gründen und von einem Architekturbüro ein Projekt entwickeln zu lassen, mit dem man sofort in die Vermietung ging.

Wie viele Mitglieder konnte die Genossenschaft gewinnen?

Die Genossenschaft hatte zu diesem Zeitpunkt 60 Mitglieder, die je 200 Franken Anteilscheine zeichneten. Das Eigenkapital betrug also 12 000 Franken. Damit ging man auf

die Suche nach einer Finanzierung. Wir legten fest, dass diese aus zehn Prozent Pflichtanteilen, 15 Prozent verzinsten Darlehen und 75 Prozent Hypotheken bestehen sollte. Eine regional ausgerichtete Bank war bereit, zu diesen Bedingungen einzusteigen. So haben wir letztlich mit 12 000 Franken Eigenkapital ein 7,5-Millionen-Projekt in Bewegung gebracht! Die 21 Wohnungen werden im Dezember bezugsbereit. Die ganze Realisierung dauerte dreieinhalb Jahre, auch das ist rekordverdächtig.

Kommen wir zu einem anderen Thema: Sie kennen den Immobilienmarkt in Basel aus langjähriger Erfahrung. Bei einem Leerwohnungsbestand von 1,4 Prozent scheint nicht gerade Wohnungsnot zu herrschen. Fehlen trotzdem bestimmte Wohnungen?

Eine Bemerkung vorweg: Die statistische Abgrenzung von Stadt und grösserem Raum ist in Basel schwierig, denn was bei anderen Städten die Aussenquartiere sind, liegt bei uns zufällig schon in einem anderen Kanton und wird anderswo gezählt. Dies führt dazu, dass Baselstadt statistisch gesehen viel zu viele Dreizimmerwohnungen besitzt, wobei ich vermute, dass in Zürich im gleichen Abstand zum Zentrum auch viele Dreizimmerwohnungen liegen und die Vierzimmerwohnungen weiter aussen. Aber es stimmt: In Basel finden sich in allen Segmenten leere Wohnungen. Wie in anderen Städten fehlen jedoch grosse Wohnungen, die für Familien bezahlbar sind.

Entstehen überhaupt Neubauwohnungen?

In Basel gibt es fast keine Flächen, die man überbauen könnte – im Gegensatz etwa zu Zürich, wo eine Deindustrialisierung stattgefunden hat. Das Resultat: Grössere Projekte sind nicht möglich. In Basel wurden in den letzten zehn Jahren rund 2000 neue Wohnungen gebaut und netto gerade mal 1000 Wohnungen gewonnen.

Mit dem Programm «Logis Bâle» möchte der Kanton innerhalb von zehn Jahren 5000 familienfreundliche Wohnungen schaffen. Ist es demnach ein Misserfolg?

Nein, das kann man nicht sagen. Ich bin Vertreter des SVW in der Projektleitung von Logis Bâle, das nach fünf Jahren gerade Halbzeit hat. Angesichts der geringen Ressourcen, über die das Programm verfügt, ist in den letzten Jahren einiges passiert. Der Kanton hat eine Reihe von Planungen aufgelegt, an verschiedenen Orten konnten Projekte entwickelt werden. Das sind Prozesse, die ihre Zeit dauern, denn es sind viele unterschiedliche Interessen involviert.

Sie haben es erwähnt: Der Wohnungsbestand in Basel ist veraltet. Warum geht die Erneuerung nicht voran?

Wir haben sehr viele typische Stadthäuser mit drei oder vier Dreizimmerwohnungen mit sechzig Quadratmetern Wohnfläche. In der Regel hat in einem Strassenzug jedes Haus einen anderen Besitzer. Diese Struktur ist sehr schwer zu verändern.

Sind davon auch die Baugenossenschaften betroffen? Sie besitzen in Basel einen stattlichen Marktanteil von zehn Prozent.

Bei den Baugenossenschaften herrscht das gleiche Bild. Die meisten entstanden direkt nach dem Krieg. Ihre Wohnungen sind nun rund fünfzig Jahre alt und besitzen oft eine strukturell schwache Bausubstanz.

Wie steht es mit dem Unterhalt?

Die genossenschaftlichen Wohnungen sind in der Regel gut unterhalten. Doch selbst wenn man das Geld hat, um schöne Küchen und Bäder einzubauen oder einen Wintergarten vor die Fassade zu hängen, bleiben die strukturellen Mängel, nämlich die zu knappen Grundrisse oder der mangelnde Schallschutz.

Welche Zukunft haben diese Bestände?

Die Genossenschaften haben eigentlich drei Möglichkeiten, um mit dieser Situation umzugehen. Entweder sie ändern nichts und bleiben billig. Dann stehen die Wohnungen im Vergleich immer schlechter da und sind nur noch von Leuten gefragt, die nicht mehr bezahlen können. Oder sie ändern etwas an der «Software» und schaffen ein zusätzliches Angebot, zum Beispiel für betagte Menschen, das die Wohnungen interessant macht. Die dritte Möglichkeit ist, dass man sich überlegt, wie man den Bestand à jour hält. Und das bedeutet, dass man relativ rasch über einen Ersatz der alten Substanz diskutieren wird.

Dies war in Basel aber bisher kaum der Fall.

Die durchschnittliche Genossenschaft in Basel verfügt über gerade mal 85 Wohnungen, also meist nur über eine Siedlung. Veränderungen sind da kaum möglich, ohne sich gegen die Mitglieder zu stellen. Diese verbleiben lieber in ihren günstigen Altwohnungen.

Wo finden die Basler Wohngenossenschaften Unterstützung?

Zu den Projekten von Logis Bâle gehört die Förderung der baulichen Erneuerung. Einerseits unterstützt man die Förderstelle für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die über die SVW-Sektion Nordwestschweiz läuft. Baugenossenschaften erhalten dort eine kostenlose Startberatung. Das Gleiche bietet man nun über den Hauseigentümergeverband auch privaten Liegenschaftsbesitzern an. Es geht darum, den Leuten die Schwellenangst zu nehmen und die Maschine in Gang zu bringen.

INTERVIEW: RICHARD LIECHTI