

Zeitschrift: Wohnen
Band: 98 (2023)
Heft: 8: Renovation / Energie

Artikel: "Die Strukturveränderung ist bitter nötig"
Autor: Legnini, Patrizia
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055663>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Wohnstadt erhält und entwickelt seit fünfzig Jahren günstigen Wohnraum. Von Anfang an erweiterte die Baugenossenschaft ihr Portefeuille, indem sie Liegenschaften erwarb und sanierte. 2020 wurde das Dach dieses Gründerzeithauses an der Klybeckstrasse in der Basler Kernstadt aufgestockt.

Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt feiert 50-Jahr-Jubiläum

«Die Strukturveränderung ist bitter nötig»

Seit 1973 engagiert sich Wohnstadt für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Basel-Stadt. Geschäftsleiter Andreas Herbst erklärt, wie die Wohngenossenschaft zu einem wichtigen Player in der Branche wurde, warum sie bald Eigentum auf Zeit anbieten möchte und weshalb die günstigsten Wohnungen in Basel zu einem Problem werden.

Interview: Patrizia Legnini

Wohnen: Seit fünfzig Jahren ist Wohnstadt in Basel präsent – und bis heute macht sie vieles anders als andere Wohnbaugenossenschaften. So betreut sie neben 670 eigenen Wohnungen und Gewerbeobjekten auch etwa tausend Mietverhältnisse von gemeinnützigen Bauträgern und Privaten. Welche Aufgaben übernimmt Wohnstadt dabei?

Andreas Herbst: Meistens übernehmen wir bei den gemeinnützigen Bauträgern das Rechnungswesen und beraten sie bei speziellen Fragen. Bei einigen werden wir nur punktuell beigezogen, etwa für die Wohnungsabnahmen. Aber es gibt auch Genossenschaften, für die wir die ganze Verwaltung machen. Eine Milizgenossenschaft hat primär die Aufgabe, die Nachbarschaft zu organisieren, und nicht, sich um Steuererklärungen zu kümmern. Uns geht es immer darum, den Vorstand zu entlasten.

Wohnstadt berät zudem Gemeinden, kantonale Verwaltungen und Bauträger zu Fragen rund um Wohnungsbau, Immobilien und Raumplanung. Weshalb übernimmt sie solche Mandate?

Wir sind eine kleine Organisation, haben aber viel Erfahrung – wir kennen viele Genossenschaften und haben selbst sehr unterschiedliche Häuser. Weil wir fast jedes Problem schon einmal auf dem Tisch hatten und Erfahrungen sammeln konnten, stellen wir unser Know-how auch anderen zur Verfügung.

In Basel gibt es besonders viele kleine Wohn-genossenschaften, die sich seit der Gründung kaum vergrössert haben. Sind Fusionen in Ihren Beratungen ein Thema?

Darum kümmert sich vor allem der Regionalverband. Einige Fusionen haben stattgefunden. Wir unterstützen Genossenschaften, indem wir Dienstleistungen für sie übernehmen und sie beraten, wie sie sich und ihre Bauten weiterentwickeln können. Doch die Strukturveränderung ist bitter nötig, es ist eine Generationenaufgabe. Viele kleine Genossenschaften haben herausfordernde Baubestände und geraten in die Mitgliederfalle. Das heisst, dass Mitglieder zum Beispiel Bauvorhaben stets ablehnen, weshalb die Wohnungen nur minimal saniert werden. Das ist ein Teufelskreis. Im Regionalverband raten wir jungen Genossenschaften darum bei der Gründung, sich an die Musterstatuten zu halten. Mit kompatiblen Statuten sind Fusionen später einfacher umsetzbar.

Hat die Wohnstadt selbst schon Fusionen erlebt?

Wohnstadt ist offen für Fusionen, wobei der Wunsch von den kleineren Genossenschaften an uns herangetragen werden muss. 2010 haben wir die damalige Logis Suisse NWCH SA per Fusion absorbiert, und vor wenigen Monaten haben wir mit der Wohnbaugenossenschaft Elsässerstrasse 131 fusioniert.

Viele Genossenschaften treibt die Frage um, ob sie ihre Liegenschaften abreissen oder aus sozialen und ökologischen Gründen nur sanieren sollen. Was denkt man bei der Wohnstadt über diesen Zielkonflikt?

In Basel ist der Wohnungsmarkt noch relativ entspannt. Viele Zugewanderte, die hier arbeiten, wohnen auf der anderen Seite der Grenze – mit dem Velo und dem Tram ist man schnell überall. Der Druck auf die Kernstadt ist nicht so hoch wie in anderen Städten. Unsere Ausnutzungsreserven sind gering, fast die ganze Stadt ist so dicht bebaut wie der Zürcher Kreis 4. Und bis jetzt gab es hier noch keine grosse Erneuerung; pro Jahr werden nur etwa 100 von 114 000 Wohnungen abgebrochen. Erste Beispiele von genossenschaftlichen Ersatzneubauten hat man hier erst in den letzten drei Jahren gesehen. Die Frage ist also eher, ob all die Nachkriegsbauten zukunftstauglich sind oder nicht.

Was spricht dagegen, sie zu sanieren?

Der Basler Wohnungsbestand ist überaltert. 84 Prozent aller Wohnungen wurden vor 1980 gebaut, die Hälfte zwischen 1946 und 1980. Bei den Altbauten aus der Gründer- und der Zwischenkriegszeit gibt es kaum strukturelle Probleme, sie sind solid und einfach gebaut und gutmütig im Unterhalt. Bei den Nachkriegsbauten ist das zum Teil anders. Die schwächste Bausubstanz weisen Wohnungen auf, die kurz nach dem zweiten Weltkrieg gebaut wurden. Das sind in Basel rund 7000 von 11 000 Genossenschaftswohnungen, die sehr günstig vermietet werden. Bei ihnen sind auch die Wohnungsgrössen und unflexiblen Grundrisse ein Problem.

Inwiefern?

Das Übergewicht an Dreizimmerwohnungen wird dazu führen, dass der Anteil an Familien weiter abnimmt. Denn wir können ihre Bedürfnisse mit diesen Wohnungen nicht bedienen. Irgendwann werden nur noch Alleinstehende oder Familien mit sehr tiefem Einkommen darin wohnen. Und da stellt sich dann die Frage nach der gesunden sozialen Durchmischung. Ich befürchte, dass überalterte Genossenschaften die ökologischen Argumente gegen Neubauten allzu gerne übernehmen und damit in letzter Konsequenz ihre Zukunft gefährden.

Eines Ihrer neusten Sanierungsprojekte ist das Dominikus-Haus in Riehen, ein Pflegehaus aus den 1960er-

«Als gemischte Wohn-genossenschaft sind wir nicht richtig greifbar.»



Bild: zvg.

Zur Person

Andreas Herbst ist seit zwanzig Jahren Geschäftsleiter der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft in Basel. Davor arbeitete der diplomierte Architekt ETH als Raumplaner und als Bauherrnvertreter für Coop Basel.



Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung: Im Hof einer Blockrandbebauung am Basler Riehenring hat Wohnstadt 2020 einen viergeschossigen Hofbau mit 36 Wohnungen erstellt.

«Der Umgang mit immer strengeren Normen und Gesetzen ist herausfordernd.»

Jahren, in dem Sie nun 39 Wohnungen schaffen. Welche Überlegungen standen hinter der Übernahme?

Dieses Haus konnten wir im Wissen darum, dass Kernsanierung und Umnutzung so aufwändig sind wie ein Neubau, günstig übernehmen. Ausschlaggebend war, dass wir im bestehenden Haus mehr Wohnungen realisieren können als bei einem Neubau aufgrund der Zonenordnung möglich gewesen wäre. Zudem

befindet sich das Dominikus-Haus in einem Einfamilienhausquartier. Weil dort viele ältere Leute leben, gehen wir davon aus, dass ein grosser Teil der künftigen Mietenden aus dem Quartier stammen wird. Dann können wieder grössere Familien in die Einfamilienhäuser ziehen.

Die Wohnstadt versteht sich als Treiber des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Was sind ihre wichtigsten Errungenschaften?

Unsere Erfolge liegen in unserer langjährigen Beratungstätigkeit. Wir haben eine kleine Geschäftsstelle, die etwa vierzehn Leute umfasst, wir sind agil und pragmatisch. Zu unseren Stärken zählt eine schnelle Handlungsfähigkeit. Sie kommt uns zugute, wenn sich eine Kaufgelegenheit bietet. Wir brauchen keine Generalversammlung, um über ein Projekt zu entscheiden. Unser Vorstand kann innert einer Woche beschliessen, eine Liegenschaft zu kaufen.

Die Ursprünge der Wohnstadt liegen im liberalen Bürgertum. Wie kam es dazu, dass sich diese Kreise in Basel in den 1970er-Jahren für mehr bezahlbaren Wohnraum stark machten?

Wohnstadt wurde durch ein paar Basler Architekten und St. Galler Ökonomen gegründet, die vom langweiligen, spekulativen Massenwohnungsbau weg- und Wohnungsbau in kleinerem Massstab betreiben wollten. Die Besser-

stellung und der Einbezug der Mietenden waren ihnen wichtig. Zu ihren Grundsätzen gehörten das günstige Wohnen dank Kostenmiete, das sichere Wohnen dank Kündigungsschutz und die Selbstverwaltung. Allerdings hat man die Mietenden erst nach einigen Jahren zu Mitgliedern gemacht, das stand am Anfang noch nicht in den Statuten. In erster Linie ging es den Gründern also darum, Häuser zu bauen.

Von Anfang an hat Wohnstadt ihr Portefeuille aber erweitert, indem sie Liegenschaften erwarb und sanierte. Weshalb setzte man auf diese Strategie?

Im Obligationenrecht ist festgehalten, dass eine Genossenschaft einer «offenen Anzahl von Mitgliedern» dienen soll. Daraus lese ich einen Wachstumsauftrag ab. Wohnstadt versteht sich als Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, die Häuser bauen und verwalten möchte. Aber ihr Start verlief 1973 harzig, das Kapital war knapp. So konnte Wohnstadt die ersten Liegenschaften mit hundert Wohnungen erst zwischen 1976 und 1980 erwerben und renovieren. Auch später war der Kauf von Häusern immer eine gute Möglichkeit für uns, zu wachsen; mindestens ein Drittel unserer Liegenschaften haben wir erworben. Etwa dann, wenn Mietergruppen auf uns zukamen, deren Haus verkauft werden sollte. Dadurch haben wir heute viele kleine Häuser im Portefeuille.

Welche Herausforderungen bringt diese Vielfalt an Häusern heute mit sich?

Wir haben eine heterogene Bewohnerschaft. Bei uns verstehen viele Mietende nicht, was genau eine Genossenschaft ist, und das ist auch okay so. Die meisten interessieren sich in erster Linie für ihr Haus und die direkte Nachbarschaft. Und weil die Bedürfnisse so unterschiedlich sind, ist auch unser Umgang mit jedem Haus etwas anders. Eine Zeitlang haben wir auf Teilselbstverwaltung gesetzt, was nicht überall funktioniert hat. Aber das macht nichts. Wir möchten guten Wohnraum und Möglichkeiten schaffen, damit eine gute Nachbarschaft entstehen kann. Wir stellen den Mietenden die Bühne zur Verfügung, wollen aber nicht auch noch Regie spielen und die Kostüme schneidern.

In den frühen 1980er-Jahren realisierte Wohnstadt die ersten eigenen Siedlungsprojekte. Was war dort speziell?

Im basellandschaftlichen Therwil und im luzernischen Rothenburg entstanden damals unsere ersten Reihen- respektive Einfamilienhäuser in verdichtet konzipierten Siedlungen, die Wohnstadt im Eigentum abgab. Bis heute hat Wohnstadt über 260 Wohnungen und Reihenhäuser entwickelt, gebaut und schliesslich verkauft.

Wohnbaugenossenschaften behalten ihre Wohnungen in der Regel aber auf ewig und entziehen damit Boden und Immobilien der

Spekulation. Wie passt die Vermarktung von Wohneigentum zum genossenschaftlichen Selbstverständnis?

Wohnstadt wurde ursprünglich als Baugenossenschaft gegründet, da war die gemeinnützige Selbsthilfe zur Erstellung von Eigentum ein Teil des Programms. Allerdings haben wir die letzten klassischen Eigentumsprojekte vor fast zwanzig Jahren vermarktet. Es ist aber schon so: Wohnstadt definiert sich weder als klassische Mitgliedergenossenschaft noch als soziale Genossenschaft oder als Unternehmergenossenschaft. Vielmehr ist Wohnstadt eine gemischte Wohngenossenschaft. Als solche sind wir vielleicht nicht richtig greifbar. Wir sind pragmatisch und opportunistisch unterwegs, haben kein eindeutiges «Beuteschema», ergreifen vielmehr Gelegenheiten in der Zielrichtung. Das hält uns fit.

Viele Leute haben ihre günstig erworbenen Wohnbauten später zu viel höheren Preisen weiterverkauft, also Gewinn mit ihnen erzielt. Hätten Sie das mit einer speziellen Klausel nicht verhindern können?

Den Spekulationsentzug schafften wir mit diesen Projekten nicht. Es gibt so genannte «limitierte Vorkaufsrechte», die sind aber zeitlich beschränkt. Da Wohnstadt 1973 mit 700 Franken gegründet wurde, war in den ersten Jahrzehnten die Lösung der Spekulationsfrage wohl ein Thema, aber keine Kernfrage. Es ging darum, sich für schlaue Wohnungsbau zu engagieren, für die Genossenschaft und auch im Eigentum.

In Reinach (BL) will Wohnstadt bald 21 Familienwohnungen «auf Zeit» verkaufen. Können Sie das Modell erklären? Und wo liegt der Vorteil gegenüber der normalen Miete?

Der Verkauf hat noch nicht begonnen; wir warten noch auf grünes Licht der Steuerverwaltung. Mit «Wohneigentum auf Zeit» wird Eigentum nur für eine Generation vergeben, nach dreissig Jahren fallen die Wohnungen zurück an die Genossenschaft. Natürlich sind der Baurechtszins an die Gemeinde sowie Gebühren für Kapitaldienst und Substanzerhaltung an die Genossenschaft zu entrichten – wir verschenken nichts.

Ist das die Lösung, mit der Sie die Nachteile der Wohneigentumsvermarktung abzufedern versuchen?

Das ist ein Lösungsansatz. Primär geht es darum, ein neues Modell für Familien auszuprobieren, die sich für eine Generation an einen Ort binden und eine entsprechende Nachbarschaft entstehen lassen möchten. Dies mit einem Kapitaleinsatz, zu dem es in der Agglomeration kein Eigentum gibt.

Wohnstadt hat rund 800 Mitglieder, aber nur gut die Hälfte von ihnen sind Mietende. Der Rest sind Handwerker, Unternehmerinnen



Im neuen Lysbüchelquartier verwirklichte Wohnstadt ein Wohnhaus mit 30 Kleinwohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte.

und Sympathisanten, die ebenfalls ein Mitspracherecht besitzen. Wie können die Mietenden unter diesen Bedingungen ihre Interessen wahren?

Wir sagen immer, dass bei uns ein Gleichgewicht des Schreckens herrscht. Die Mietermitglieder besitzen die Stimmenmehrheit an der Generalversammlung, haben aber nur 22 Prozent des Kapitals einbezahlt. Wir stellen fest, dass ihr Interesse an der Mitbestimmung tief ist – für sie steht die gute und preiswerte Wohnsituation im Vordergrund. Die Nicht-Mietermitglieder stellen den gewichtigen Teil des Genossenschaftskapitals zur Verfügung und sind eher an der Idee an sich interessiert. Für alle ist aber die angemessene Verzinsung ihres eingebrachten Kapitals eine gute Sache. Ich bin überzeugt davon, dass uns diese Mischung nicht nur Handlungsfreiheiten gibt, sondern dass sie auch für den sinnvollen Interessensausgleich sorgt und die Mitgliederfalle verhindert. Schliesslich ist es unsere Kernaufgabe, mit wenig Kapital viel hochwertigen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Welchen besonderen Herausforderungen wird sich Wohnstadt in Zukunft noch stellen müssen?

Wir stehen finanziell auf gesunden Beinen, haben viele Ideen und sind in der Lage, weiter zu wachsen. Herausfordernd bleiben die Altersdemografie, die bessere Einbindung von Menschen aus anderen Kulturkreisen, der Umgang mit immer strengeren Normen und Gesetzen bei Um- und Neubauten und die Frage, welche Projekte und Bauten für die weitere Entwicklung von Wohnstadt sinnvoll sind. ■