

«Leerstände gibt es bei uns keine»

Genossenschaftswohnungen Jörg Vitelli lobt die Basler und kritisiert die Baselbieter Regierung

VON LUCIEN HAERING

In der Region Basel gibt es 186 Wohngenossenschaften mit rund 15 000 Wohnungen. Sie sind aus preislichen Gründen meist sehr attraktiv und haben eine tiefe Leerstandsquote, manchmal eine lange Warteliste. Jörg Vitelli, Präsident des Vorstandes der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz sagt, wo der Schuh drückt. Morgen Freitag stellen sich im Rahmen des Wohnprojekttages ab 20 Uhr im Ackermannshof, St. Johanssvorstadt 19/21, Basel, einige Genossenschaften vor.

Herr Vitelli, wie stellt sich die Lage der Wohngenossenschaften in der Region dar? Kann man aus über 186 Genossenschaften einen Trend in der Entwicklung erkennen?

Jörg Vitelli: Der Gedanke, genossenschaftlich zu wohnen, hat in den letzten Jahren wieder stark zugenommen. Einerseits beim Wohnen im Alter, aber auch bei jungen Familien, die in der Stadt und stadtnah wohnen wollen. Die neuen genossenschaftlichen Wohnprojekte auf der Erlenmatt, aber auch die Gründung von «Wohnen & mehr» haben ein grosses Echo ausgelöst und viele Interessenten haben sich gemeldet.

Wie entwickelte sich die Situation in den vergangenen Jahren?

Bei den bestehenden Wohngenossenschaften ist die Nachfrage nach Wohnungen gross, weil sie ihre Wohnungen im Durchschnitt 20 Prozent unter dem marktüblichen Zins vermieten können. Leerstände gibt es bei den Wohngenossenschaften keine. Neue Wohnformen sind beim Wohnen im Alter entstanden, aber auch bei den Wohnprojekten auf der Erlenmatt oder in Zukunft auf dem Areal des Felix-Platter-Spitals.

Was müsste passieren, um die Situation der Wohngenossenschaften in der Region zu verbessern? Wo gibt es Ihrer Meinung nach am meisten Verbesserungspotenzial?

In Basel-Stadt und Riehen haben wir gute Unterstützung durch die Regierung und den Gemeinderat. In Baselland hapert es leider noch sehr. Obwohl die Baselbieter Bevölkerung eine Verfassungsinitiative 2014 angenommen hat, macht die Regierung mit der Schaffung eines Fördergesetzes nicht vorwärts. Einzelne Gemeinden stellen Wohngenossenschaften Land im Baurecht zur Verfügung.

Einige Wohngenossenschaften haben einen grossen Renovationsbedarf. Die Genosschafter haben aber zu wenig finanzielle Reserven dafür. Wie



Auch genossenschaftliche Wohnungen müssen saniert werden, wie hier am Morgartenring, wo Solarpanels installiert werden.

KEN



«Wohngenossenschaften brauchen eine professionelle Verwaltung.»

Jörg Vitelli
Präsident Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz

wird darauf reagiert? Wird trotzdem etwas unternommen?

Die Renovationstätigkeit in den Genossenschaften ist gross. In den letzten Jahren haben viele WG's umfassende Energiesanierungen durchgeführt sowie Bäder und Küchen erneuert. Zahlreiche Wohngenossenschaften haben, dank der Vermittlung und Animation durch den Verband, Photovoltaikanlagen installiert. Die Genossenschaften sanieren mit hoher Qualität und berücksichtigen das lokale Gewerbe. Es gibt tatsächlich wenige Genossenschaften, welche die zyklische Erneuerung nicht anpacken und die Aufgabe der nächsten Generation überlassen.

Wie wichtig sind organisatorische und administrative Stellen für eine Wohngenossenschaft? Wer trägt überhaupt die Verantwortung und wie zukunftsorientiert muss eine Wohngenossenschaft sein?

Die Anforderungen an die Führung einer Wohngenossenschaft sind in den letzten Jahren durch neue Vorschriften und Rechnungslegungsstandards gestiegen. Grössere Genossenschaften haben eigene Geschäftsstellen geschaffen, kleinere verge-

ben die Aufgaben an spezialisierte Genossenschaftsdienstleister. Eine Genossenschaft ist in der Tat ein Immobilienunternehmen und muss heute wie ein modernes KMU geführt werden.

Der Bundesrat hat dem Parlament 1,9 Milliarden Franken zugesprochen als Rahmenkredit für Bürgschaften in der Wohnraumförderung. Wie konkret betrifft das eine Wohngenossenschaft?

In Basel-Stadt verbürgt der Kanton Neuchâtel Wohngenossenschaften, die dem Verband angeschlossen sind, haben die Möglichkeit, Darlehen aus dem Solidaritätsfonds oder dem Fonds de roulement zu beantragen. Dies dient der Restfinanzierung bei Kauf, Neubau und Sanierung. Der Bund verbürgt Kredite der EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger). Die EGW gewährt 10- und 15-jährige zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger. Dies ist eine Alternative zur klassischen Bankfinanzierung.

Wäre nicht die Fusion von Genossenschaften eine effektive Problemlösungsstrategie?

In der heutigen Zeit wird es immer schwieriger, aktive Vorstandsmitglieder zu finden. Die Zusammenarbeit unter den Genossenschaften ist naheliegend und auch geboten. Erfreulicherweise hat es in den letzten Jahren einige Fusionen gegeben. Das jüngste Beispiel ist der Zusammenschluss der Gewona mit der Baugenossenschaft Nord-West zur Gewona Nord-West. Dank dem Zusammenschluss der beiden Genossenschaften kann diese nun eine 50-Prozent-Geschäftsstelle schaffen, die alle administrativen Arbeiten übernimmt. Dies bringt eine enorme Erleichterung für den Vorstand.

Was sind nun die nächsten grossen Schritte?

Erfreulich sind die zahlreichen neuen genossenschaftlichen Wohnbauprojekte in der Stadt Basel und in der Region. Der grosse Schritt steht der neuen Wohnbaugenossenschaft «Wohnen & mehr» mit dem Felix-Platter-Spital bevor. Parallel laufen die vielen kleinen, fast unbemerkten Schritte in den bestehenden Wohngenossenschaften mit der baulichen Erneuerung und Professionalisierung der Bewirtschaftung.

WOHNGENOSSENSCHAFT

Verband hat viel erreicht

Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz ist der Lobby-Verband der Wohnbaugenossenschaften, der sich für bessere Rahmenbedingungen der Mitglieder einsetzt. So wurde in Basel-Stadt dank dem Verband das neue Wohnraumförderungsgesetz mit den Bürgschaften, Abschaffung der Handänderungssteuer, Darlehen für die Projektierung neuer WG-Projekte und professionelle Beratung geschaffen. Der Verband unterstützt seine Mitglieder mit einem Weiterbildungsprogramm und bei der Professionalisierung der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften. Mit der Mitgliedschaft hat man auch Möglichkeiten für die Unterstützung bei der Finanzierung von Liegenschaften.