

Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest

Autor(en): **Brack, Karin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106325>

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.

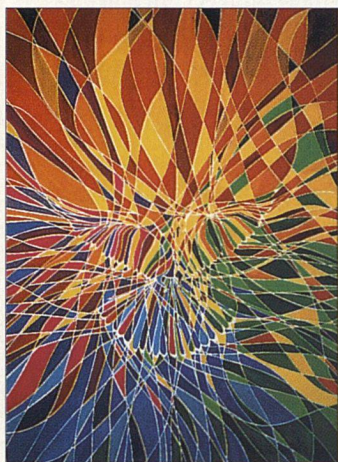
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen 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.

TÄTIGKEIT, ZIELE UND ERFOLGE Die Zielsetzungen waren klar, als der Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest WGN 1983 als auf den Erwerb von Liegenschaften spezialisiertes «Tochterunternehmen» des SVW gegründet wurde: Der genossenschaftliche Wohnungsbau sollte reaktiviert, den bestanden Basler Wohnbaugenossenschaften neues Leben eingehaucht werden. Mittels Zeichnung von Anteilscheinen sollten sie nicht länger auf ihrem Geld sitzenbleiben, sondern mithelfen, möglichst viele weitere Wohnobjekte der Spekulation zu entziehen, zu sanieren und einer vernünftigen Wohnbelegung zuzuführen; dies zusätzlich zur Erstellung von Familienwohnungen.



Der WGN lässt seine Bautafeln von Künstler/innen malen: Diese hängt heute in Theo Meyers Büro.

Den ursprünglichen Forderungen verlieh in den letzten fünf Jahren vor allem Theo Meyer (im Vorstand der SVW-Sektion Nordwestschweiz, Mitglied der Fondskommission) als Präsident Nachdruck. Mit viel Elan und noch mehr Öffentlichkeitsarbeit sorgte er dafür, dass der WGN – zum Beispiel als Gönner beim FC Basel – einerseits einem breiten Publikum ein Begriff wurde und dass andererseits Wohnbaugenossenschaften wieder «salonfähig» wurden – im Vorstand des WGN sitzen gleich drei Basler Regierungsräte. Unter Theo Meyers Ägide zeichnen laufend weitere neue Mitglieder die zurzeit zu 4,5 Prozent verzinsten Anteilscheine: Momentan sind es 44 Baugenossenschaften, dazu kommen Banken, Pensionskassen und andere Unternehmen ebenso wie die Kantone Basel-Stadt und Baselland und der Bund. Aber auch Vereine, Zünfte und Privatpersonen machen mit. «Ein Beteiligungsfranken löst das Zwanzigfache an Investitionen aus: Mit jedem Anteilschein von 50 000 oder 100 000 Franken können also Projekte von ein oder zwei Millionen verwirklicht werden.» Meyer brachte es fertig, die Bilanzsumme, die bei seinem Amtsantritt noch 7 Millionen verzeichnete, auf 85 Millionen zu verzehnfachen. Ebenfalls innert fünf Jahren vermehrte sich das Anteilscheinkapital von 400 000 Franken auf rund 7,5 Millionen Franken; allein 1995 betrug der Zuwachs 2,5 Millionen Franken. «Wenn man in Basel Rückstellungen macht, muss man sie versteuern. Wenn der WGN also gute Geschäfte macht, muss er gleich weiter investieren. Wir sind verdammt zum Wachsen – aber das machen wir ja gerne.»

Theo Meyer hat sein Arbeitspensum bei einer Grossbank auf die Hälfte reduziert, um dem WGN zu 50 Prozent zur

SERIE «GENOSSENSCHAFTEN ZUM KENNENLERNEN»,
1. TEIL:

WOHNBAU- GENOSSENSCHAFTS- VERBAND NORDWEST

**GEMEINNÜTZIGER WOHNBAUTRÄGER,
GESCHÄFTSSTELLE: ST. JOHANNSPARKWEG 13, 4013 BASEL. 14 LIEGENSCHAFTEN MIT 283 WOHNUNGEN IN BASEL, BOTTMIGEN, BIRSFELDEN, RIEHEN, ALLSCHWIL, REINACH, NUGLAR. DREI BAUVORHABEN MIT 44 WOHNUNGEN, 18 WEITERE IN PLANUNG. RUND 5,5 MIL-
LIONEN MIETZINSEINNAHMEN.**

Julia Gauss-Str. 10, 12, 14, 16: Die 1993 durch den WGN erstellte Siedlung bietet Wohnraum für 200 Familien. Bild ganz rechts: WGN-Präsident Theo Meyer.



Verfügung zu stehen. Ihm zur Seite stehen ein Verwalter, eine Buchhalterin sowie eine Lehrtochter. Genossenschaften werden vom WGN in Sachen Finanzen, Bauen, Verwaltung beraten und oft auch finanziell unterstützt, indem ihnen während der Planungsphase Kredite zur Verfügung gestellt werden. In anderen Fällen übernimmt es der WGN, eine Mietzinserhöhung durchzusetzen, wenn etwa eine Genossenschaft jahrelang keine Rückstellungen vornahm und die Mieter/innen die Erhöhung vom eigenen Vorstand nicht akzeptieren.

ANDERS ALS ANDERE GENOSSENSCHAFTEN Dem Verband werden laufend Häuser zum Kauf angetragen; auch Mieter/innen, deren Haus verkauft werden soll, wenden sich erfolgreich an den WGN: «Manchmal sind es zehn Häuser pro Woche – zur ernsthaften Überprüfung lohnen sich aber dann jeweils zwei davon», berichtet Theo Meyer. Oft muss er innert Minuten über einen Kauf entscheiden: Diese Flexibilität ist möglich, weil der Vorstand aus «Machern» besteht und über eine Vollmacht von fünf Millionen Franken verfügt. Damit ist er handlungsfähig, und der umständliche Entscheidungsweg über die Generalversammlung kann vermieden werden. Der WGN arbeitet mit dem klassischen Finanzierungsmodell: 65 Prozent Bankhypotheken, 30 Prozent über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW – langfristige Anleihen –, damit hat der WGN eine automatische Bürgschaft beim Bund. Die durchschnittlichen Fremdkosten betragen 5 Prozent auf die nächsten vier Jahre, die Durchschnittsrendite auf allen Liegenschaften beträgt 8,22 Prozent. Bei «normalen» Genossenschaften wäre die GV für einen Hauskauf unumgänglich – und so manches Projekt würde an fehlendem Solidaritätsdenken und an Entscheidungsschwäche scheitern. Mieter/innen eines vom WGN erworbenen Hauses werden im übrigen nicht automatisch zu Genossenschafter/innen: Sie haben aber die Möglichkeit, eine eigene Genossenschaft zu gründen.



WGN-Liegenschaft Margarethenstr. 60 im typischen Basler Baumgartner-Stil.

NEUE BAUVORHABEN UND SOZIALE VERMIETUNGSPRAXIS Momentan entstehen in Bottmigen, Münchenstein und Riehen zusammen 44 neue Wohnungen – der Bezug ist auf Sommer dieses Jahres geplant. Beim Bottmiger Projekt wurde der «50-Jahre-Stil» bemängelt: «Die Leute fühlen sich aber wohl in solchen Häusern», weiss Theo Meyer. «Wir machen nicht auf Aussenarchitektur und wünschen auch nicht die heute so modische zwangsverordnete Gemeinschaft. Die meisten Menschen wollen sich in ihre Wohnungen zurückziehen und die Türe hinter sich schliessen. Wichtig sind vernünftige Zimmergrundrisse, eine Küche mit Sitzplatz, wiederverwertbare Materialien.» Der WGN nutzt alle Möglichkeiten der Wohnförderung: Eine Vierzimmerwohnung im erwähnten Projekt kostet ohne Verbilligung 1910 Franken inklusive Nebenkosten, mit Bundesunterstützung noch rund 1400 Franken, mit kantonaler Unterstützung (je nach Einkommen, Vermögen und Anzahl Kinder) schliesslich noch rund 1200 Franken. Durch diese WEG-Mittel können die Anfangsmieten auf einem sozial verträglichen Niveau gehalten werden. Theo Meyer dazu: «Wir bauen gleich teuer wie andere. Aber bei den Gemeinnützigen sind die teuren Wohnungen von heute die günstigen von morgen und die billigen von übermorgen.»

Mieter/innen, die sonst Schwierigkeiten haben, eine geeignete Wohnung zu finden, wird beim WGN eine Chance geboten: Normaler Durchschnitt wird bewusst gemischt mit kinderreichen Familien, Ein-Eltern-Familien, sozial Randständigen und ausländischen Mieter/innen. Es existiert ein Hilfsfonds für Notfälle. Allein im vergangenen Jahr konnte aber rund zwölf Familien auf unbürokratische Weise geholfen werden, ohne dass Mittel aus diesem Hilfsfonds entnommen werden mussten.

TEXT UND FOTOS: KARIN BRACK

