

Zeitschrift: Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin
Herausgeber: Verein Saiten
Band: 31 (2024)
Heft: 349

Artikel: Aus dem Alltag eines Verwalters
Autor: Hornung, René
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1063659>

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

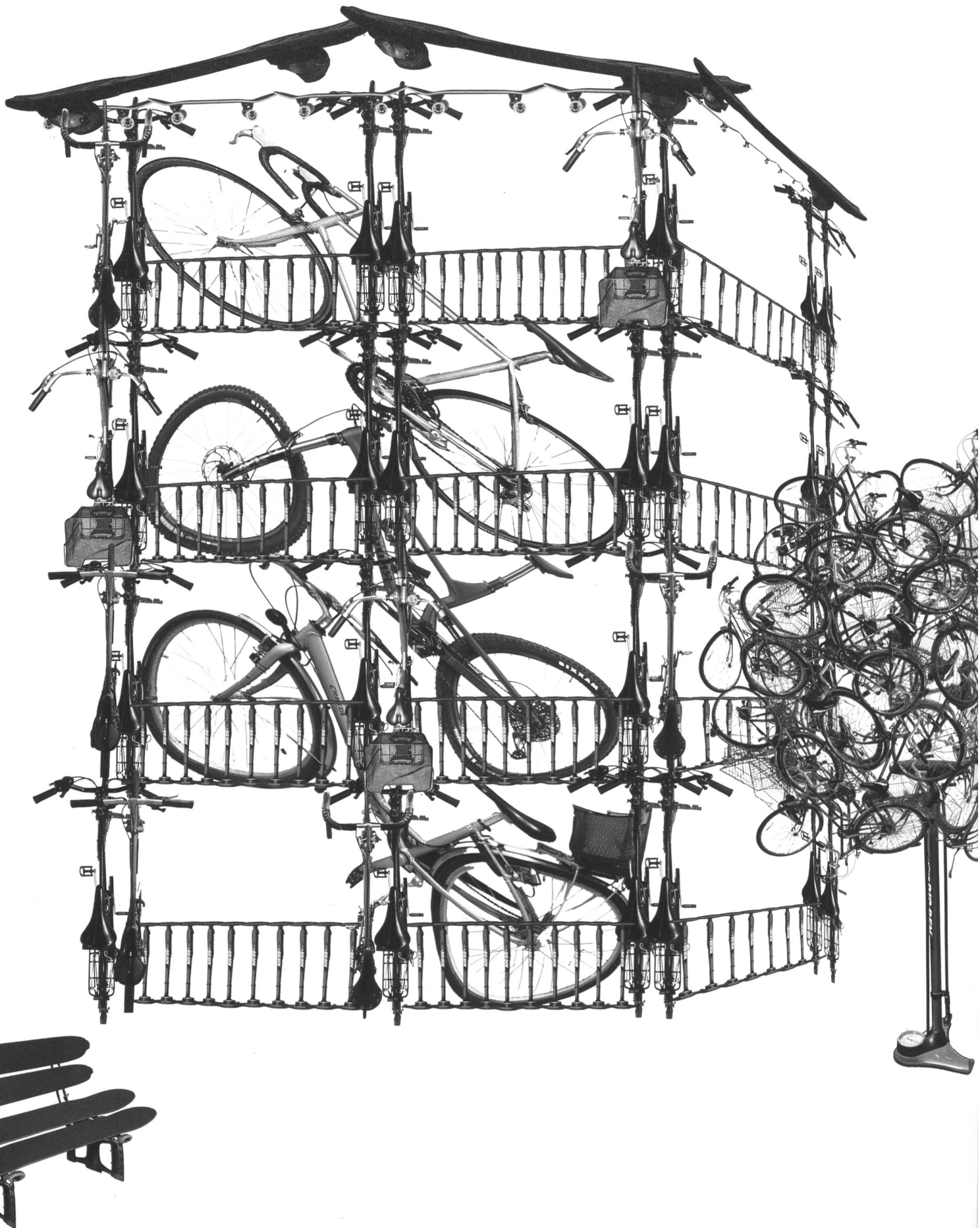
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

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: 27.04.2025

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



AUS DEM ALLTAG EINES VERWALTERS

Den Mieter:innen der Wohnbaugenossenschaft mit seinem Team ein verlässlicher Ansprechpartner sein, den Liegenschaftenmarkt im Auge behalten sowie grössere Projekte begleiten – das sind die Hauptaufgaben des Immobilienfachmanns Raffael Jakob.

von RENÉ HORNING

Grosse Wohnbaugenossenschaften brauchen eine professionelle Verwaltung, allerdings eine, die etwas anders funktioniert als die kaum erreichbaren Büros der institutionellen Anleger, der Grossinvestoren. «Wer bei uns anruft, landet nicht bei einer Computertimme. Wir kümmern uns innert 24 Stunden um Mieteranliegen», sagt Raffael Jakob, 1995, Geschäftsleitungsmitglied von Weber Verwaltungen. Hier kümmern sich insgesamt 13 Mitarbeiter:innen um die Bewohner:innen der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, der Logiscasa und um mehrere gemeinnützige Wohnbauträger. So entstand über die Jahre ein eigentliches Kompetenzzentrum des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Hier werden auch die Geschäfte des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz betreut.

Am meisten ist Raffael Jakob mit der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG SG) beschäftigt. Sie ist neben der Bau- und Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (BAWO) die grösste Wohnbaugenossenschaft der Region, mit aktuell 527 Wohnungen in unterschiedlich grossen Häusern und Überbauungen. «In vielen kleineren Objekten organisieren sich die Menschen selber. In den St. Galler Siedlungen, den Mehrfamilienhäusern Sturzenegg oder in den Wohntürmen an der Moosstrasse, leben mehr Menschen mit unterschiedlicheren Bedürfnissen. Das braucht mehr Betreuungsaufwand», hält der Verwalter fest.

PLÖTZLICH KANN MAN MITBESTIMMEN

Wenn in einem Neubau oder nach einer Sanierung die Wohnungen neu vermietet werden, achtet man darauf, dass sich die Bewohner:innen bis zu einem gewissen Grad für die Gemeinschaft engagieren. «Wenn wir aber ein vermietetes Haus kaufen, versuchen wir herauszufinden, wie die Leute dort ticken», so Raffael Jakob. Zuerst stellt er jeweils in einem Brief die Verwaltung vor und erklärt, dass die bisherige Mietkaution in einen Genossenschaftsanteil umgewandelt wird. Dann kontaktiert er die Mieter:innen persönlich, denn oft gebe es Erklärungsbedarf. Das Genossenschaftsmodell sei nicht sehr bekannt und die neuen Genossenschafter:innen erfahren dann vielleicht zum ersten Mal, dass sie mitbestimmen können.

Kontakte entstehen, wenn es zum Beispiel um den Garten geht. «Wir fragen nach Wünschen und erklären, dass ein Engagement der Mieter:innen die Nebenkosten niedrig hält. Dabei zeigt sich meistens, ob die Leute im Haus harmonieren oder eben nicht», sagt Jakob. Ob beispielsweise ein gemeinschaftlicher Grill aufgestellt wird, entscheidet manchmal eine Abstimmung unter den Bewohner:innen. «Wir stellen fest, dass etwa zehn Prozent der Mieter:innen aus Überzeugung in einer Genossenschaft wohnen und sich sehr engagieren. Es gibt aber auch solche, die in Ruhe gelassen werden

wollen.» Für Raffael Jakob ist das kein Problem: «Ein Zwang zum freiwilligen Engagement besteht nicht.»

VERWALTUNG IST AUCH SOZIALARBEIT

Liegenschaftsverwaltung sei immer auch ein Stück Sozialarbeit. Und manchmal gebe es erstaunte Reaktionen, wenn die Verwaltung nach Wünschen fragt, denn die Mieter:innen erwarten nicht, dass sie mitreden können. Dieses Miteinander bringt beiden Seiten Vorteile: Die Bewohner:innen wissen, dass sie ein kleineres Problem selbst lösen können, ohne die Verwaltung anzurufen, letztere ist etwas entlastet.

Die WBG SG ist stolz auf ihre gut unterhaltenen Liegenschaften. «Wenn wir neu bauen, dann nach Nachhaltigkeitskriterien. Wenn wir aber eine bestehende Liegenschaft kaufen, dann sind uns nicht renovierte Häuser lieber als «aufgepimpte», hinter deren neuen Küchen uralte Leitungen stecken. Unrenovierte Häuser erneuert die Genossenschaft ökologisch und nachhaltig, ohne dass die Mieten für die bisherigen Bewohner:innen unbezahlbar werden.»

Weil das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum heute riesig ist, wollen die Genossenschaften wachsen. Raffael Jakob berichtet vom Ansturm, wenn er günstige Wohnungen ausschreibt. Die Alterswohnungen im Logiscasa-Neubau im Riethüsli seien schon jetzt alle vergeben, obwohl erst der Rohbau steht. Um an noch mehr Wohnungen zu kommen, checkt der Profi täglich die Verkaufsangebote. Pro Monat prüfe er im Durchschnitt vier interessante Objekte in der Region St. Gallen. Manchmal bekomme er auch einen Hinweis, dass Besitzer:innen an jemanden verkaufen wollen, der die bisherigen Mietverträge weiterführt. So konnte die WBG SG in den vergangenen Jahren mehrere kleinere Häuser erwerben. Und die Genossenschaften setzen auf die öffentliche Hand und fordern diese auf, mehr Land im Baurecht zur Verfügung zu stellen.