

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 6

PDF erstellt am: **29.06.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Wie eine kleine Genossenschaft vor dem Konkurs stand und doch noch saniert werden konnte

WEGsanierte Fabrikträume

Junge Deutschschweizer kaufen 1989 im St.Immer-Tal eine Fabrikliegenschaft und bauen sie zu einfachen Wohnungen um. Doch gegen Ende der 90er Jahre holt die Immobilienkrise die kleine Genossenschaft ein. Leerstände wegen der zu hohen Mietzinse nagen an der Substanz, die Bank dreht den Geldhahn zu. Nach über einem Jahr Verhandeln mit den Gläubigern lag die Sanierungsvereinbarung im Januar zur Unterschrift bereit. Nun startet die «Oekobau» in ihr zweites Leben.

VON MIKE WEIBEL ■ Vor dem Fenster murmelt der Kanal, und die Sonne fällt wärmend durch die grossen Fenster auf den hölzernen Tisch, an den wir uns zu Tee und Interview setzen. Petra Frommert, letzte Mieterin der GründerInnen-Generation, erzählt aus der Vorgeschichte der Genossenschaft, deren Kasse sie seit 1993 betreut: «Wir haben unsere Zinsen stets bezahlt und die Amortisationen geleistet. Wir hatten zwar Leerstände, aber wir

konnten ohne grössere Verluste wirtschaften. Dabei steckten wir sehr viel ehrenamtliche Arbeit ins Projekt und haben uns zum Beispiel in der Vermietung wirklich stark engagiert. Es war anstrengend, aber wir wollten so weiter machen.»

KONTOKORRENT GESPERRT Doch dann, im Herbst 1998, schickte die Hausbank der Genossenschaft einen neuen Kreditvertrag. Sie

hatte die Liegenschaft neu schätzen lassen und zählte die Genossenschaft nun zu den Risikopositionen. Statt vier Millionen, wie es in den Büchern stand, war die ehemalige Uhrenfabrik mit 13 Wohnungen nur noch zweieinhalb Millionen wert. Die Bank verlangte eine Reduktion der ersten Hypothek sowie einen höheren Zinssatz aufgrund des schlechten Ratings. Gleichzeitig spernte sie das Kontokorrent ihres Schuldners und verunmöglichte es

Die umgebaute Uhrenfabrik in Cortébert



ihm damit, grössere Mieterdarlehen beim Auszug ausbezahlen. (Manche MieterInnen hatten bis zu 20 Prozent des Anlagewertes ihrer Wohnung investiert.)

«Es war für uns ein Schock», erinnert sich Markus Nauser, Präsident der Genossenschaft bis zur jüngsten GV, «weniger die neue Schätzung als das unfreundliche Vorgehen der Bank, die uns das Messer an den Hals setzte.» Schliesslich handelte es sich nicht um eine anonyme Grossbank, sondern um ein auf soziale und ökologische Projekte ausgerichtetes Institut. Empört bildeten einige MieterInnen ein «Alternatives Mietersyndikat» und zahlten ihre Miete fortan auf ein Sperrkonto ein.

Der Vorstand wandte sich in der Not an den SVW sowie ans Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Beidenorts zeigte man Verständnis für seinen Standpunkt. Im Auftrag der EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger) übernahm Brigitte Dutli, SVW-Fondsverwalterin, das Sanierungsmandat. «Der Fall Cortébert ist insofern typisch, als die Liegenschaft seit dem Kauf stark an Wert verloren hat. Oftmals kündigt die Bank gleich die Darlehen», sagt die Finanzfachfrau.

INNERLICH VERABSCHIEDET In der einstigen Fabrik nahm wegen der Verunsicherung die Fluktuation zu. Im Mai 99 standen fünf Wohnungen und zwei Ateliers leer. «Manchmal habe ich schlecht geschlafen. Wir mussten uns fragen, wie weit die Verantwortung des Vorstandes geht», sagt Markus Nauser. Auch Petra Frommert stand unter Druck: «Mir war klar, dass einzelne MieterInnen ihr ganzes Ersparnis in die Genossenschaft investiert hatten. Dieses Geld hätten sie im Fall eines Konkurses verloren.» Von ihrem eigenen Mieter-Darlehen

Petra Frommert und Markus Nauser haben die Krise der Genossenschaft zusammen durchgestanden.



hatte sich die Kassierin «innerlich schon verabschiedet». Zur finanziellen Misere kam noch ein Fahrplanwechsel, der die Gemeinden des St.Immer-Tals weiter von Biel wegrückte. Damit wurde der Standort für PendlerInnen weniger attraktiv.


Hinter verschlossenen Türen wurde derweil verhandelt. Die Bank beauftragte eine Sanierungsfirma, ihre Interessen zu vertreten. An einer Sitzung im Juli stimmten die Gläubiger (bzw. deren Vertreter) einem Budget sowie den Eckdaten der Sanierung zu:

- Reduktion der Mietpreise nach Grundverbilligungs-Lastenplan auf ortsübliches Niveau
- befristete Reduktion des Zinses auf dem Bankdarlehen
- Sistierung der Rückzahlung der Grundverbilligungs-Vorschüsse
- Umwandlung von Mieterdarlehen in Eigenkapital
- Zinsverzicht auf dem Eigenkapital
- befristeter Zinsverzicht und Stundung des Fonds-de-Roulement-Darlehens durch den SVW
- Ablösung des EGW-Darlehens durch den Bund

BANK ZIEHT SICH ZURÜCK Mit dieser Aussicht gelang es der Genossenschaft, ihre leerstehenden Wohnungen wieder zu vermieten – im Einverständnis mit dem BWO konnte sie bereits die gesenkten Mietpreise anbieten und musste keine Mieterdarlehen verlangen. «Das führte allerdings dazu, dass die alten MieterInnen viel mehr zahlten als die neuen. Die Bereitschaft, diese Diskrepanz zu akzeptieren, war verständlicherweise beschränkt», erzählt Nauser. Für einen Rückschlag sorgte indes abermals die Bank: Mitte November distanzierte sie sich von den Eckdaten der Sanierungsvereinbarung, die ihre Beauftragten

ausgehandelt hatten. Die Genossenschaft müsse ihr mehr Zins zahlen und ihre Wohnungen halt teurer vermieten, forderte das Geldinstitut. Weil sich die Verhandlungen damit weiter hinzogen, kam es zu «massiven Spannungen quer durchs Haus und den Vorstand», sagt der Ex-Präsident.

In intensiven Gesprächen – und wohl auch dank eines Wechsels in der Zuständigkeit der bankinternen Kreditabteilung – konnte Brigitte Dutli die Bank jedoch davon überzeugen, dass die Genossenschaft nur so eine Zukunftsperspektive habe und dass im Konkursfall auch die Bank Verluste gewärtigen müsse. «Alle Gläubiger haben proportional gleich viel abschreiben müssen», erklärt Dutli die Opfersymmetrie. Seit Januar nun ist die sechsseitige Sanierungsvereinbarung unterschrieben. «Wir sind sehr froh, dass es so gekommen ist, und wir sind unseren Gläubigern auch dankbar für die Lösung, die uns sehr entgegen kommt», sagt Petra Frommert.

NEUE PERSPEKTIVEN Für die Kassierin und den Präsidenten, die die Genossenschaft durch die stürmischen Zeiten gelenkt haben, stellt die finanzielle Gesundung ihres Unternehmens auch eine persönliche Zäsur dar. Frommert und Nauser mussten sich im letzten Jahr die Frage stellen, wohin sie zögen, wenn die Oekobau liquidiert würde. «Vorher haben wir uns das nie überlegt.» Petra Frommert bleibt noch bis zur nächsten GV im Vorstand, zieht aber an den Bielersee hinunter. Markus Nauser hat sein Amt im Mai abgegeben und sucht ebenfalls eine neue Bleibe, die näher an seinem Arbeitsort Bern liegt. Aus der nunmehr wieder voll vermieteten Uhrenfabrik liessen sich vier neue MitbewohnerInnen für ein Vorstandsmandat motivieren, so dass auch in personeller Hinsicht die Zukunft der Genossenschaft gesichert scheint. 

Bei weitem nicht die einzigen

Die Genossenschaft «Oekobau» im Berner Jura ist einer von rund 650 WEG-Sanierungsfällen, die beim Bund bekannt sind. Davon sind 330 Mietobjekte (dazu gehören auch Siedlungen). Der Leiter des Risikomanagements im BWO, Harri Hofer, will den Grossteil der hängigen Geschäfte bis in zweieinhalb Jahren abgebaut haben, wie er an einem Orientierungstag im BWO sagte. Hofer wies auf den «horrenden Verdrängungsmechanismus» in Vorständen von kriselnden Genossenschaften hin und stellte in der Liegenschaftsverwaltung «einen sehr grossen Dilettantismus» fest. Hofers Rat an Baugenossenschaften: «Sie sollten schon bei ersten Anzeichen einer Krise eine geeignete Stelle kontaktieren.»