

Handlungsbedarf bei Finanzen : wie zukunftsfähig sind die Genossenschaften in der Region Basel?

Autor(en): **Altvater, Annett**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-170318>

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.

Basel soll auch als Wohnstadt attraktiv bleiben. Dazu leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag.

Florian Kirsch (links) und Peter Würmli, die beiden Autoren der Studie, orten Handlungsbedarf bei den Basler Genossenschaften.



Wie zukunftsfähig sind die Genossenschaften in der Region Basel?

Handlungsbedarf bei Finanzen

Die Wohngenossenschaften in der Nordwestschweiz müssen ihre Strukturen überdenken, um aus der kritischen Ertragssituation herauszukommen. Eine aktuelle Studie von Basler Kantonalbank und SVW empfiehlt Mietpreiserhöhungen und macht sich stark für steuerliche Vergünstigungen.

Von Annett Altvater

In der Region Basel gibt es 3000 genossenschaftlich verwaltete Liegenschaften mit 14 000 Wohnungen. Als wichtiger Anbieter von Wohnraum müssen sich die Genossenschaften auf ihre Zukunftsfähigkeit hin untersuchen lassen. Die erste Studie dazu erschien 1993. Ende November präsentierten die Basler Kantonalbank und die SVW-Sektion Nordwestschweiz die Fortsetzung «Zukunft der Wohnbaugenossenschaften der Region Basel». Der Unternehmensberater und Geschäftsführer der PSP AG Peter Würmli, der bereits die Vorgängerstudie betreut hatte, betonte die grosse Konstanz im Vergleich zu den Ergebnissen von 1993: Die Mieterfluktuation ist gering, die Belegung bleibt mit 2,04 Personen pro Wohnung überdurchschnittlich hoch, die Mietpreise liegen unter dem Durchschnitt. Nach wie vor machen 3-Zimmer-Wohnungen die Hälfte des genossenschaftlichen Bestands aus. Hier wäre mehr Initiative gefragt: «Wohnungsmix und Grundrisse müssen aktiv verändert werden», resümierte Würmli.

Renovation ja, Neubau nein

Fleissig bleiben die Basler Genossenschaften hingegen bei der Renovation und Instandhaltung ihres Bestands: Über ein Drittel renovierte in den vergangenen vier Jahren. Die Bereitschaft, neue Wohnungen zu erstellen, sank von 16 auf 12 Prozent. Nicht mehr vorhanden sind die Bereitschaft oder die räumliche Möglichkeit, den Bestand zu verdichten. Das könnte, so Würmli, eine Renaissance des Genossenschaftswesens, wie sie in Zürich zu beobachten ist, verhindern. Ein zukunftsweisender Trend lässt sich jedoch ausmachen: Einzelne Projekte wie die Wohngenossenschaften Pestalozzi in Muttenz oder Waldeck in Binningen setzen aufs genossenschaftliche Wohnen im Alter. Tatsächlich stieg der ohnehin bereits überdurchschnittliche Anteil der Pensionierten in den Genossenschaftswohnungen weiter an und liegt heute bei 31 Prozent. Gleichzeitig beleben heute mehr Kinder und Jugendliche die Liegenschaften. Zu beobachten sei ausserdem eine Aufweichung der Vermietungskriterien. Würmli interpretiert dies als Zeichen dafür, dass auch günstige Wohnungen nicht mehr so einfach an

die Wunschklientel vermietet werden können – häufig, weil Grundriss oder Ausstattung nicht den Ansprüchen genügen.

Zu wenig Mittel für Investitionen

Florian Kirsch erarbeitete im Rahmen seiner Masterarbeit an der Universität Basel den zweiten Teil der Studie: Er bewertete auf der Grundlage von 70 anonymisierten Bilanzen von Genossenschaften die aktuellen Gegebenheiten aus finanzwirtschaftlicher Perspektive. Dabei fragte Kirsch nach der langfristigen Finanzierbarkeit zu erwartender Renovationsanforderungen und zusätzlicher Investitionen. Er prüfte die Potenziale zur Bildung von Reserven, die Eigenkapitalquote und die stillen Reserven der Genossenschaften – und legte überraschende Zahlen vor: Die Reserven betragen bei den Nordwestschweizer Genossenschaften im Durchschnitt 2640 Franken pro Wohnung. «Das reicht nicht für die Bildung von Reserven für künftige Grossrenovierungen oder Investitionen», warnte Kirsch. Zum Vergleich: In Zürich beträgt die Reserve pro Wohnung 18 425 Franken. Seine Untersuchung zeigt, dass sich aus der Ei-

Jörg Vitelli, Präsident der SVW-Sektion Nordwestschweiz, fordert steuerliche Anreize für die Bildung von Erneuerungsfonds.



genkapitalquote ein maximales Investitionspotenzial von 8000 Franken pro Wohnung ergibt. Die stillen Reserven betragen im Durchschnitt immerhin 6,6 Millionen Franken pro Genossenschaft.

Steuerliche Anreize schaffen

Um diese Beträge freizusetzen, müssten die Immobilien jedoch mit Hypotheken belastet werden. «Ertrags- und Kostenseite müssen optimiert werden», stellte Kirsch fest und empfiehlt, Mietpreiserhöhungen zu prüfen. Zudem legt Kirsch gerade kleineren Genossenschaften nahe, regionale Kooperationen einzugehen. Um leer werdende Wohnungen an die Ansprüche künftig erwünschter Mieter anzupassen, seien Marktbeobachtung und -analyse notwendig. Nicht alle Faktoren können die Genossenschaften und ihr Verband direkt beeinflus-

sen: Der SVW müsse deshalb für eine steuerliche Begünstigung beziehungsweise eine Abzugsfähigkeit des Renovationsfonds lobbyieren. Die politischen Entscheidungsträger sollten die Genossenschaften als gemeinnützige Institutionen zudem stärker begünstigen, etwa indem das Grundstückssteuergesetz nicht zur Anwendung kommt. Jörg Vitelli, Präsident der SVW-Sektion Nordwestschweiz, bestätigt: «Für die Weiterentwicklung der Wohngenossenschaften sind steuerliche Anreize ein wesentlicher Faktor.»

Die von der Basler Kantonalbank herausgegebene Publikation «Zukunft der Wohnbaugenossenschaften in der Region Basel. Analyse und Empfehlungen» ist erhältlich unter www.svw-nordwestschweiz.ch sowie unter www.bkb.ch.

Anzeige



An morgen denken
und schon heute profitieren

Die Verlockungen kurzfristiger Einsparungen und Vorteile sind gross. Vernünftiges Handeln erfordert aber die Bereitschaft, über den Moment hinauszudenken und vorrangig auf Qualität zu setzen. Denn kompromisslose Qualität ist noch immer die beste Voraussetzung für überdurchschnittliche Beständigkeit. Und die zahlt sich auch langfristig aus. Vom Vorteil, gleich von Beginn an maximale Qualität geniessen zu können, ganz zu schweigen.

Entdecken Sie jetzt, warum Sie mit den neuen Merker-Waschmaschinen, -Trocknern und -Geschirrspülern einfach mehr profitieren, und überzeugen Sie sich von:

- überdurchschnittlicher Verarbeitungsqualität
 - vorbildlichem Bedienungskomfort
 - maximaler Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit
 - beispielhafter Zuverlässigkeit und Langlebigkeit
- sowie von:
- umfassenden und kompetenten Service- und Supportleistungen des Merker-Kundendienstes
 - den Vorzügen des Merker-Express-Services für MFH-Geräte (Pannenbehebung innert 24h)



Merker
forever