

"Ich habe hier meine berufliche Heimat gefunden" : Interview mit Adrian Rehmann, abtretender Geschäftsleiter der Stiftung PWG und neuer Präsident des SVW-Regionalverbands Aargau

Autor(en): **Rehmann, Adrian / Omoregie, Rebecca**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-170380>

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.

Interview mit Adrian Rehmann, abtretender Geschäftsleiter der Stiftung PWG und neuer Präsident des SVW-Regionalverbands Aargau

«Ich habe hier meine berufliche Heimat gefunden»

15 Jahre leitete Adrian Rehmann* die Zürcher Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) in Zürich, die heuer ihr 20-Jahr-Jubiläum feiert.

Im Gespräch mit *wohnen* erzählt er von den Zielen und Erfolgen der Stiftung und erklärt, weshalb man von den Aargauer Baugenossenschaften künftig noch viel hören wird.

wohnen: Die Stiftung PWG wurde vor 20 Jahren aufgrund einer Volksinitiative gegründet. In Zeiten höchster Wohnungsnot wollte man gezielt preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum schaffen. Wie sieht Ihre Bilanz heute aus?

Adrian Rehmann: Die Stiftung wurde ja mit 50 Millionen Franken Eigenkapital ausgerüstet. Damit verfolgte der Stiftungsrat von Anfang an eine sehr zukunftssträchtige Strategie: Wenn wir eine Rendite von etwa 4,5 Prozent anstreben, verdoppelt sich das Stiftungskapital alle 16 Jahre. Im Jahr 2011 werden wir also bereits 150 Millionen haben. Dass es der Stiftung heute sehr gut geht, ist sicher nicht nur Strategie und Arbeit zu verdanken, sondern auch ein bisschen Glück. So konnten wir zum Beispiel von der Immobilienkrise Mitte der Neunzigerjahre stark profitieren. Damals hatten wir ein Wachstum von fünfzig bis hundert Prozent pro Jahr, und ein Stück weit heiligte der Zweck auch die Mittel. Wir wollten nie möglichst billige Mietzinse für eine ausgewählte Gruppe von Leuten anbieten, sondern erschwingliche Mieten für viele.

Das wird Ihnen ab und zu auch vorgeworfen: Ihre Mietzinse seien gar nicht so günstig. Tatsächlich kosten Dreizimmerwohnungen zum Teil bis zu 2400 Franken.

Unser Ziel war von Anfang an, zwanzig Prozent günstiger zu sein als die anderen Anbieter, und das sind wir im Durchschnitt auch. Doch es ist so: Wir besitzen Häuser, die wir 1995 günstiger hätten kaufen können als 1990. Seit 2003 und vor allem seit 2007 sind die Preise wieder nach oben geschneilt. Das Ziel der PWG ist es, pro Jahr zehn bis zwanzig Millionen zu investieren, egal, was für ein Preismarkt herrscht, und in allen Segmenten ein Angebot bereitzustellen.

Haben Sie eine Strategie, welchen Standard Sie anstreben?

Mitte der Neunzigerjahre kauften wir im damals sehr belasteten Langstrassenquartier die Liegenschaft Schönau und erstellten einen Neubau mit grosszügigen, familien-tauglichen Wohnungen. Und alle kritisierten das: Viel zu luxuriös sei der Bau, ein Denkmal für den Präsidenten und den Geschäftsleiter. Heute hören wir: Wieso macht ihr nicht mehr solche Wohnungen? Aber solche Projekte sind die Ausnahme. Die Stiftung hat den Auftrag, für alle Bevölkerungsgruppen Wohnungen anzubieten.

Wie grenzen Sie sich ab von den Baugenossenschaften? Es gibt ja in Zürich sehr viele Genossenschaften, die sich für preisgünstigen Wohnraum einsetzen. Weshalb braucht es da noch eine Stiftung wie die PWG?

Ein Grund ist das «G» in unseren Namen, also der Gewerberaum. Diesen decken Baugenossenschaften in der Regel nicht ab. Etwa 20 Prozent unserer Liegenschaften sind Gewerberäume, von denen ganze Quartiere profitieren. Gewerberaum zu erstellen, braucht mehr Risikofähigkeit und mehr Eigenkapital, denn die Banken sind vorsichtig und die Verbände vergeben dafür keine Förderkredite. Die gemeinnützige Branche kann das oft nicht leisten. Der Stiftungsrat hat deshalb von Anfang an entschieden, dass wir diese Aufgabe übernehmen.

Beim Wohnraum aber könnten Sie sich in die Quere kommen. Da gibt es, glaube ich, eine ungeschriebene Regel, dass Sie die grossen Areale und Baurechte den Baugenossenschaften überlassen.

Genau, wir konzentrieren uns auf Einzel-liegenschaften und haben dafür ein eigentliches Immobilienscouting aufgezogen. Wir haben viele Kontakte aufgebaut, spre-

“

Wir wollen nicht billige
Mietzinse für wenige,
sondern erschwingliche
Mieten für viele.

”



chen Erbgemeinschaften, Privatpersonen, Firmen und Immobilienanbieter an. Zwei Architekturstudenten sind mit unserem Büro-Smart oder mit unseren Büro-Velos in der Stadt unterwegs und suchen mögliche Standorte.

Sie sind wahrscheinlich nicht immer die Meistbietenden. Wie erhalten Sie den Zuschlag?

Wir senden den Eigentümern unseren Jahresbericht, versuchen, sie zu überzeugen, dass sie gegenüber ihrer Mieterschaft eine Verantwortung haben. Unser bestes Argument ist sicher das Bleiberecht der Mieter. Aber auch die Qualität spricht für uns. Architekt Ernst Gisel hat uns wahrscheinlich nicht zuletzt zwei Liegenschaften verkauft, weil er wusste, dass wir keine Lausbuben sind. Aber die letzten drei Jahre waren schon bitter. Es gab sogar ein Jahr, in dem wir gar nichts kaufen konnten.

Dieses Jahr haben Sie noch ein bisschen mehr Geld in der Tasche, dank einem «Geburtsdagsgeschenk» der Stadt Zürich...

Ja, die Stadt stellt uns 70 Millionen nicht verwendete Abschreibungsbeiträge zur Verfügung. Drei Millionen haben wir nun einmal im Budget eingestellt.

Ihre Wohnungen sind sehr begehrt. Sie führen aber keine Warteliste. Wie kommt man zu einer PWG-Wohnung?

Wir schreiben freie Wohnungen auf unserer Homepage und in Sammelinseraten aus. Bewerben kann sich im Prinzip jeder. Wir verlangen einfach eine Mindestbelegung, die der Zimmerzahl minus eins entspricht. Daneben berücksichtigen wir die Dringlichkeit des Wohnungswechsels sowie eine gute Durchmischung, sprich verschiedene Haushaltsformen, und sind tolerant bezüglich Alter, Religion, Herkunft oder Hautfarbe.

Sie bieten auch individuelle Mietzinsverbilligungen an. Wie funktionieren diese?

Ja, darauf bin ich sehr stolz: Wenn jemand Probleme hat und sich die Wohnung nicht mehr leisten kann, haben unsere Verwalterinnen und Verwalter die Möglichkeit, einen Rabatt anzubieten. Denn sie kennen ihre Mieterschaft am besten, sie wissen, wenn sich ein Paar trennt, wenn jemand stirbt, wenn ein Kind keine Lehrstelle findet und deshalb eine teure Privatschule besuchen muss.

Mit welchen Projekten beschäftigt sich die PWG, beziehungsweise Ihr Nachfolger, in Zukunft?

Eine grosse Herausforderung ist die ökologische Nachhaltigkeit. Wir stellen zum Bei-

“ Die grossen Areale überlassen wir den Baugenossenschaften. ”

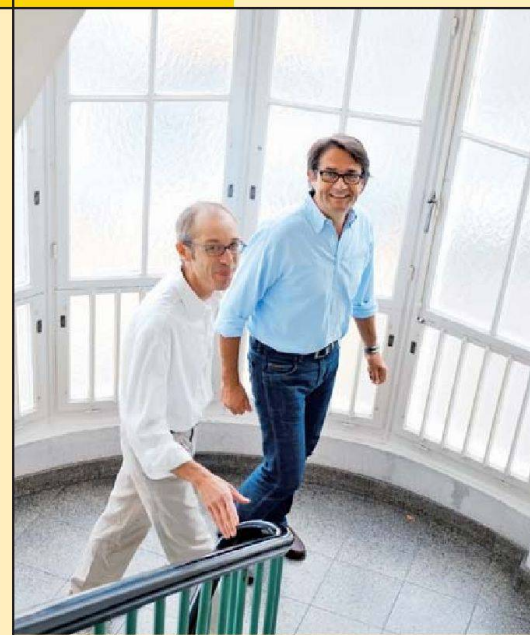
spiel fest, dass die älteren Liegenschaften sehr unterschiedlich sind. Von gewissen Haustypen, etwa Altbauten aus den Dreissigerjahren, haben wir mehrere. Je nach Belegung und Mieterverhalten unterscheiden sich aber die Kosten für Wasser, Abwasser, Strom und so weiter um bis zu 250 Prozent! Für uns heisst das: Das Problem ist nicht gelöst mit der Umrüstung auf ein Minergie-P-Eco-Haus. Wir müssen auch daran arbeiten, unsere Mieter zu sensibilisieren und Bewusstsein für verbrauchsarmes Verhalten schaffen.

Dennoch: Irgendwann werden in den alten Liegenschaften bauliche Massnahmen nötig sein. Wie gehen Sie dann vor?

Wir wollen nun drei Prototypen festlegen und diese Häuser beobachten. Eines, wo wir nur das Nötigste machen: Kellerfenster und Türen abdichten, Kellerdecke und Estrichboden dämmen, Wäscheentfeuchter statt Tumbler. Ein zweites Haus möchten wir sinnvoll erneuern, aufstocken und umfassend verbessern. Und unser energieineffizientestes Haus aus den Sechzigerjahren stutzen wir fast auf den Rohbau zurück und bauen alles ein, was geht: Regenwassernutzung, Fotovoltaik, neue Balkone, durchgedämmte Fassade, passive Solarenergienutzung, Lüftungsanlage, Abschalten der Deckenheizung, Wärmertückgewinnung aus der Küchenabluft.

Und daraus leiten Sie dann die für Sie richtigen Leitlinien ab?

Daraus gibt es dann den «goldenen Schnitt», genau. Wir lassen dieses Monitoring begleiten von Architekten, Fachplanern, Experten in Energiefragen und Baubiologie, und wir wollen auch untersuchen, wie Sicherheit



Zu den Personen

*Adrian Rehmann (links) übernahm 1995 die Geschäftsstelle der Stiftung PWG und erweiterte und professionalisierte diese laufend. Heute verfügt die Stiftung über 147 Liegenschaften mit rund 1200 Wohnungen und 200 Gewerbeobjekten, mit einer Bilanzsumme von 370 Mio. CHF und einem Mietzinsumsatz von 22 Mio. CHF.

Künftig führt Adrian Rehmann ein Beratungsunternehmen im Immobilienbereich und bleibt als Präsident des Regionalverbands Aargau dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten.

Neuer Geschäftsleiter der Stiftung PWG ist Jürg Steiner (rechts). Er ist diplomierter Immobilientreuhänder und ausserdem Vizepräsident einer grossen Aargauer Wohnbaugenossenschaft.

Weitere Informationen: www.pwg.ch

Foto: Sandra Schmid

entsteht. In der Schönau zum Beispiel haben die Balkone auf der Seite keine Betonbrüstungen. Das heisst, man kann dem Mieter in den Balkon hineinschauen, er sieht aber auch auf die Strasse hinunter. Und wenn dort jemand verprügelt wird, dann lautet die Aufforderung der Stiftung PWG und des Architekten: «Schalt dich ein!» Das ist einer der Bausteine, weshalb die Schönau eben mehr ist als einfach eine «schöne» Liegenschaft oder gar ein Denkmal.

Apropos schön: Bei Ihrem jüngsten Projekt, den Gewerberäumen in den Viaduktbögen, sind Sie mit ähnlichen Vorwürfen konfrontiert. Das werde eine Edelmeile mit schicken Labels.

Damit sind auch wir nicht ganz glücklich. Natürlich hätte ich auch gerne den kleinen Bioladen mit dem Geissenkäsli direkt von den Tessiner Alpen. Eine Herzensangelegenheit der Stiftung ist aber die Markthalle, wo Bauern einen direkten Absatzkanal haben. Das haben wir noch nicht ganz erreicht, aber in zehn Jahren wird das hoffentlich anders aussehen. Kleinen Betrieben ist vielleicht das Risiko zu gross. Teuer ist zwar nicht die Standmiete, aber die Personalkosten sind hoch, um einen Laden zwölf Stunden am Tag offen zu halten.

Es sind also noch nicht alle Marktstände und Läden vermietet?

Wenige der 50 Marktstände sind noch offen, die Bögen sind alle vermietet. Der grösste Teil der Geschäfte sind Neugründungen von Menschen, die ihre gesamten Ersparnisse da hineingesteckt haben. Beim Gedanken an die grosse Verantwortung kann es einen schon schaudern. Was, wenn das nicht klappt sollte? Dass wir mit BIG auch eine grössere Modekette haben im Viadukt, hat uns zwar viel Kritik eingebracht, ist aber für die kleineren Läden nicht schlecht. Denn dies bringt Passantenströme.

Ein mutiges Projekt also. Was bedeutet das Viadukt für Sie persönlich?

Dass ich überarbeitet bin (lacht). Es war unheimlich viel Arbeit, sechs Jahre lang.

Ist das mit ein Grund, dass Sie heute die Geschäftsleitung der Stiftung PWG abgeben? War das nun das Schlussbouquet?

Nein. Als ich vor fünfzehn Jahren in der PWG begann, hatten wir zwei bis drei Mitarbeitende. Mittlerweile beschäftigen wir 23 Leute mit 15 Arbeitsstellen sowie drei Lehrlinge. Das ist sehr erfreulich, aber nun sind in der Geschäftsführung andere Fähigkeiten gefragt. Ausserdem ist es biographisch für mich Zeit für einen Wechsel.

Wer ist Ihr Nachfolger?

Das ist Jürg Steiner, der sich seit vielen Jahren in der Genossenschaftsszene sehr gut auskennt. Er ist Vizepräsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Aarau und Umgebung und bei der Ortsbürgergemeinde Aarau gemeinnützig und unternehmerisch tätig. Mit ihm hat der Stiftungsrat sicher eine sehr gute Wahl getroffen (siehe Kasten).

Welches sind Ihre Highlights nach 15 Jahren PWG?

Die Menschen! Die Durchmischung und Vielfalt unserer Mieterschaft, und dass wir es geschafft haben, am richtigen Ort das Richtige zu machen und unterschiedlichste Haushaltsformen zu ermöglichen, das gefällt mir. Und wenn ich von Menschen spre-

che, dann meine ich auch unser Team. Jeder, der hier arbeitet, Bürolisten, Angestellte, Lehrlinge, Techniker, Spezialisten, Informtiker, leistet einen ganz wichtigen Beitrag.

Wie geht es für Sie persönlich weiter, was machen Sie nun?

Nichts (lacht). Ich freue mich, wieder ein bisschen mehr Zeit für meine Familie zu haben. Aber ich habe natürlich schon noch viele Ideen, ich führe ja ein eigenes Immobilienberatungsbüro.

Ausserdem sind Sie neuer Präsident des SVW-Regionalverbands Aargau. Wie kamen Sie zu diesem Amt?

Zur Genossenschaftsszene kam ich durch die Wogeno Aargau, wo ich als Finanzvorstandsmitglied mitarbeitete. Durch diese ehrenamtliche Tätigkeit habe ich eine berufliche Heimat gefunden und konnte mir viel Wissen aneignen. Dafür möchte ich etwas zurückzahlen. An der Tätigkeit im Verband finde ich spannend, herauszufinden, inwiefern man eine Veränderung bewirken kann.

Was würden Sie denn verändern?

Zum Beispiel würde ich mich gerne, wie der SVW Schweiz dies auch tut, aufs Land wagen, die Gemeinden von den Vorteilen des gemeinnützigen Wohnungsbaus überzeugen. Wichtig ist natürlich, auch bei den Genossenschaften die Lust zum Wachsen zu wecken. Ich möchte aber auch einen solidarischen Gedanken pflanzen und schauen, ob der wächst... Denn es ist schwierig, ein Projekt an der Generalversammlung durchzubringen, wenn die bisherigen Mieter berechnete Angst haben, sie müssten das bezahlen.

Welche weiteren Ziele verfolgen Sie?

Ein wichtiges Anliegen ist mir der altbekannte Spruch: Tue Gutes und rede darüber. Denn von den Aargauer Genossenschaften hört man nicht viel. Dabei tun sie viel Gutes. Ich bin begeistert von der Solidarität, vom Kostenbewusstsein und vom Engagement der Menschen. Woran es vielleicht fehlt, ist die Lust, Neues auszuprobieren.

Die Bautätigkeit und der Marktanteil der Aargauer Genossenschaften sind sehr gering. Woran liegt es denn?

Stimmt, das sind lediglich drei, vier Prozent. Die Eigentumsquote ist relativ hoch. Dazu kommt: Wenn es Bauland gibt, ist es gar nicht selbstverständlich, dass ein Gemeinnütziges dieses erhält. Vielleicht müssten wir da einfach frechere Forderungen stellen.

Und was wären das für Forderungen? Dass man zum Beispiel Anteile für die Gemeinnützigen ausscheidet?



“

Ich möchte bei den Genossenschaften die Lust zum Wachsen wecken.

”

Genau. Wir müssten versuchen, diese Diskussion schweizweit im Parlament aufzubringen. Wir planen nun eine Zukunftswerkstatt mit den interessierten Vorstandsmitgliedern, um eine Wachstumsstrategie zu diskutieren. Denn im Moment wird viel gebaut im Aargau. Die Filetstücke werden jetzt verteilt und die Baugenossenschaften sind nicht dabei. Das ärgert mich. Man muss sich vielleicht fragen: Sind wir ein gruppenegoistisches Instrument geworden, das die Interessen einer kleinen Gruppe wahren will? Wenn das die Schlussfolgerung ist, braucht es eine Verwaltung, und keinen Präsidenten des Regionalverbands. Persönlich hoffe ich aber schon, dass ich etwas bewegen und in den künftigen Jahresberichten von gemeinsam Erreichtem erzählen kann. Ich glaube, das haben die Idee und die Bewegung verdient. ☺

Interview: Rebecca Omoregie