

**Masterthesis**  
Zur Erlangung des  
Master of Science in Real Estate (CUREM)

***Basler Wohnbaugenossenschaften  
und ihr Wohnungsbestand aus den Boomjahren***

Name: Angélique Maeder  
Adresse: Wielandstrasse 2, 4153 Reinach  
Eingereicht bei: Heidi Stoffel und Dr. Rainer Suter  
Abgabedatum: 20. Juli 2007

## VORWORT

An dieser Stelle möchte ich mich ganz herzlich bei den Personen bedanken, welche mich bei meinem Vorhaben unterstützt haben.

An erster Stelle gebührt mein Dank meiner Betreuerin Heidi Stoffel. Sie hat sich viel Zeit für Gespräche genommen und es geschafft, mich nach einer Krise wieder für das Thema zu begeistern. Zudem hat sie mich stets wieder zurück auf den rechten Weg geführt und mich bei der Literatursuche unterstützt. Gleicher Dank gebührt auch Herrn Dr. Rainer Suter, welcher sich die Zeit nahm, mein Inhaltsverzeichnis kritisch zu prüfen und mich auf wichtige Punkte aufmerksam zu machen.

Grossen Dank auch an Frau Katharina Riederer, mit welcher ich wertvolle Gespräche führen durfte. Darüber hinaus hat sie mich rührend bei meiner Umfrage unterstützt, indem Sie im „Info Fänschter“ des SVW Sektion Nordwestschweiz die WBG aufgefordert hat, an meiner Umfrage teilzunehmen. Vielen Dank!

Für das interessante Gespräch über WBG im Allgemeinen und die Wohngenossenschaft Landhof im Speziellen möchte ich mich ganz herzlich bei Herrn Pierre Moulin bedanken. Dank seiner Hilfe habe ich weitere Verbesserungsmöglichkeiten für meinen Fragebogen gefunden.

Weiterer Dank gebührt Herrn Andreas Herbst, der mir in einem aufschlussreichen Gespräch die Problematik der Bausubstanz der Boomjahre näher gebracht hat und Herrn Martin Schaffner für das interessante Gespräch über die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel.

Auch möchte ich mich bei allen WBG bedanken, die sich die Zeit genommen haben, meinen Fragebogen auszufüllen und somit meine Arbeit erst möglich gemacht haben.

Am meisten möchte ich meiner Familie und meinen Freunden danken, welche mich in dieser Zeit tapfer „ertragen“, motiviert und unterstützt haben. Ganz besonders meiner Mutter, die sich die Zeit nahm meine Arbeit zu lesen und kritisch zu würdigen und meinem Freund, der mir den Rücken frei gehalten und mich liebevoll unterstützt hat.

## **I INHALTSVERZEICHNIS**

<b>II</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>6</b>
<b>IV</b>	<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>ABSTRACT</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>9</b>
	<b>2.1 Problemstellung</b>	<b>9</b>
	<b>2.2 Abgrenzung und Begriffsklärung</b>	<b>10</b>
	<b>2.3 Zielsetzung</b>	<b>11</b>
	<b>2.4 Vorgehensweise</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>THEORETISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>12</b>
	<b>3.1 Wohnbaugenossenschaften</b>	<b>12</b>
	3.1.1 Begrifflichkeit	12
	3.1.2 Genossenschaftsidee	12
	3.1.3 Rechtsgrundlage	13
	3.1.4 Organisation	14
	3.1.5 Genossenschaftstypen	15
	<b>3.2 Objektstrategien</b>	<b>15</b>
	3.2.1 Objektstrategie Abbruchbewirtschaftung	15
	3.2.2 Objektstrategie Werterhaltung	16
	3.2.3 Objektstrategie Wertvermehrung	16
	3.2.4 Objektstrategie Ersatzneubau	17
<b>4</b>	<b>KRITERIEN FÜR DIE WAHL DER OBJEKTSTRATEGIE</b>	<b>18</b>
	<b>4.1 Zielgruppe</b>	<b>18</b>
	4.1.1 Struktur Wohnungsbestand	18
	4.1.2 Bevölkerungsstruktur	19
	4.1.3 Belegung	20
	4.1.4 Haushaltsstruktur	21
	<b>4.2 Bausubstanz</b>	<b>22</b>
	4.2.1 Innenausbau	23
	4.2.2 Haustechnik	24
	4.2.3 Rohbau	25
	<b>4.3 Ökonomische Kriterien</b>	<b>26</b>
	4.3.1 Finanzielle Zielsetzung	26
	4.3.2 Finanzierungsarten	27
	4.3.3 Mietpreisniveau	28
	<b>4.4 Rechtliche Kriterien</b>	<b>29</b>
	4.4.1 Genossenschaftsrecht	29
	4.4.2 Mietrecht	29
	4.4.3 Baurecht	29
	<b>4.5 Gesamtübersicht</b>	<b>30</b>

<b>5 KANTON BASEL-STADT</b>	<b>31</b>
<b>5.1 Geschichtliche Entwicklungen</b>	<b>31</b>
<b>5.2 Aktuelle Situation</b>	<b>37</b>
<b>5.3 Umfrage</b>	<b>39</b>
5.3.1 Zielsetzung	39
5.3.2 Methodik/Vorgehen	40
5.3.3 Repräsentativität	41
<b>5.4 Ergebnisse der Umfrage</b>	<b>42</b>
5.4.1 Überblick Wohnbaugenossenschaften	42
5.4.1.1 Grösse	42
5.4.1.2 Tätigkeitsgebiet	44
5.4.1.3 Genossenschaftstyp	44
5.4.1.4 Initianten der Gründung	45
5.4.1.5 Führungs- und Planungsinstrumente	46
5.4.1.6 Baurecht	47
5.4.1.7 Fusion	48
5.4.1.8 Boomwohnungsbestand	48
5.4.2 Wohnbaugenossenschaften mit Boomwohnungen	49
5.4.2.1 Zielgruppe	49
5.4.2.2 Wohnungsbestand	50
5.4.2.3 Bewirtschaftungsstrategie	52
5.4.2.4 Finanzierungsart	56
5.4.2.5 Entscheidungskompetenz	58
5.4.2.6 Problemfelder	58
<b>6 FAZIT UND HANDLUNGSVORSCHLÄGE</b>	<b>64</b>
<b>6.1 Problemstellung</b>	<b>64</b>
<b>6.2 Lösungsansätze</b>	<b>65</b>
<b>6.3 Ausblick</b>	<b>67</b>
<b>6.4 Weitere Forschungsfelder</b>	<b>68</b>
<b>7 LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG</b>	<b>72</b>
<b>EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG</b>	<b>79</b>

## II ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Kosten Sanierung vs. Kosten Neubau an Beispielen aus BS, in CHF.....	17
Abbildung 2: Struktur Wohnungsbestand BS, 1970/2000, in % .....	19
Abbildung 3: Alterspyramide Schweiz, 1900/1950/2005 .....	20
Abbildung 4: Wohnungsbelegung BS, 1970/2000, in Anzahl Personen .....	21
Abbildung 5: Haushaltstypen BS, 1970/2000, in % .....	22
Abbildung 6: Übersicht Objektstrategie.....	31
Abbildung 7: WBG Wohnungen nach Bauperioden BS, 2000, in absoluten Zahlen .....	38
Abbildung 8: WBG Wohnungen am Boomwohnungsbestand BS, 2000, in % .....	39
Abbildung 9: Boomwohnungen am Wohnungsbestand der WBG BS, 2000, in %.....	39
Abbildung 10: Grösse WBG BS, 2007, in %.....	43
Abbildung 11: Grösse WBG BS 2007/CH 2004, in % .....	43
Abbildung 12: Grösse WBG mit Boombestand BS, 2007, in % .....	44
Abbildung 13: Genossenschaftstypen WBG BS, 2007, in % .....	44
Abbildung 14: Initianten der Gründung WBG BS 2007/CH 2004, in % .....	45
Abbildung 15: Führungs-/Planungsinstrumente WBG BS 2007/CH 2004, in % .....	47
Abbildung 16: Baurecht WBG mit Boombeständen BS, 2007, in % .....	48
Abbildung 17: Portefeuille WBG BS mit Gründungsjahr 1943–1972, 2007, in %.....	48
Abbildung 18: Zielgruppe bei Gründung/Zielgruppe heute, in % .....	50
Abbildung 19: Struktur Boomwohnungen, in %.....	51
Abbildung 20: Getätigte werterhaltende Massnahmen, in %.....	53
Abbildung 21: Geplante werterhaltende Massnahmen, in %.....	53
Abbildung 22: Getätigte wertvermehrende Massnahmen, in % .....	54
Abbildung 23: Geplante wertvermehrende Massnahmen, in % .....	54
Abbildung 24: Gründe für wertvermehrende Massnahmen, in % .....	55
Abbildung 25: Finanzierungsarten, in % .....	57
Abbildung 26: Rückstellungen in Erneuerungsfonds, in % .....	57
Abbildung 27: Gründe dafür, keine Rückstellungen zu tätigen, in % .....	58

Abbildung 28: Leerstände, in %.....	59
Abbildung 29: Schwierigkeiten geeignete Mieter zu finden, in % .....	59
Abbildung 30: Wohnungen sind für Familien zu klein, in % .....	60
Abbildung 31: Zahlungsmoral/problematisches Verhalten der Mieter, in % .....	60
Abbildung 32: Besondere Probleme mit Mietern aus anderen Kulturen, in %.....	61
Abbildung 33: Probleme mit Mietern bezüglich Renovationen/Erneuerungen, in % ....	61
Abbildung 34: Zusammenhang Renovationen/benötigte Zustimmung GV, in % .....	61
Abbildung 35: Mieter stimmen bei GV gegen Renovationen/Erneuerungen, in %.....	62
Abbildung 36: Fehlendes Genossenschaftsengagement, in %.....	62
Abbildung 37: Probleme bei der Finanzierung von Renovationsprojekten, in %.....	63
Abbildung 38: Probleme bei der Finanzierung von Ersatzneubauten, in % .....	63
Abbildung 39: Ratlosigkeit bezüglich des Umgangs mit der Bausubstanz, in % .....	64

### **III TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Wohnbauförderungsinstrumente Schweiz _____	27
Tabelle 2: Eckdaten zur Umfrage _____	41
Tabelle 3: Wohnungsgrössen Boomwohnungen/Neubau _____	51

#### **IV ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

BS	Basel-Stadt
CH	Schweiz
GV	Generalversammlung
HNF	Hauptnutzfläche
MFH	Mehrfamilienhaus
SVW	Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
WBG	Wohnbaugenossenschaft; Wohnbaugenossenschaften
Whg	Wohnung; Wohnungen (nur in den Abbildungen)
x-Zi-Wohnungen	x-Zimmer-Wohnung; x-Zimmer-Wohnungen
ZH	Zürich



## 1 ABSTRACT

Die Bauten der Boomjahre entsprechen mit ihren kleinen, funktionsgebundenen Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Mieter<sup>1</sup>. Darüber hinaus leiden diese Bauten oft unter schlechten Wärmeisolationen, Schallproblemen und Mängel bei der Haustechnik. Grundsätzlich können beim Umgang mit dieser Bausubstanz vier Objektstrategien unterschieden werden. Die Abbruchbewirtschaftung, Werterhaltung, Wertvermehrung und der Ersatzneubau. Welche Objektstrategie jeweils geeignet ist, ist bei den Wohnbaugenossenschaften (WBG) von verschiedenen Faktoren abhängig. Zu den wichtigsten gehören: die Zielgruppe, der Gebäudezustand, die Gebäudestruktur, die der WBG zur Verfügung stehenden Finanzierungsmöglichkeiten, die bestehenden Ausnutzungsreserven und das Mietzinsniveau, welches an der Lage der Liegenschaft erzielt werden kann.

Durchschnittlich setzt sich das Portefeuille der WBG im Kanton Basel-Stadt (Kanton BS) zu 64 % aus Boomwohnungen zusammen<sup>2</sup>, wobei sich dieser Bestand bei den WBG konzentriert, welche in den Boomjahren gegründet wurden. So verfügen diese über Anteile von durchschnittlich 94 % (gemäss Umfrage). Die meisten WBG wenden für diesen Boomwohnungsbestand Werterhaltungs- und Wertvermehrungsstrategien an. 79 % haben die Bäder saniert, 76 % die Küchen, 82 % haben die Fenster erneuert und 50 % die Fassaden wärmeisoliert. An den Grundrissen und Wohnungsgrössen wurden allerdings bei fast keiner WBG Änderungen vorgenommen. Die Wohnungen sind somit i. d. R. gut unterhalten, entsprechen allerdings von Seiten der Struktur nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dank tiefer Mietzinse, welche durchschnittlich 27 % unter den Marktmieten liegen, haben dennoch die meisten WBG keine Probleme mit Leerständen. Allerdings haben viele WBG Schwierigkeiten, geeignete Mieter zu finden, zudem beklagen sie sich über schwindendes Genossenschaftsengagement. Das rührt daher, dass die Genossenschaften aufgrund ihres Wohnungsangebotes vor allem Mieter anziehen, welche einfach nur günstig, aber nicht genossenschaftlich wohnen wollen. Werden Mieter mit dieser Einstellung zur Mehrzahl, können Sanierungen, sofern diese gemäss Statuten von der Generalversammlung abgesegnet werden müssen, nicht mehr durchgebracht werden. Dies wiederum führt dazu, dass aufgrund der veralteten Bausubstanz keine gute Durchmischung der Mitglieder und Mieter mehr erreicht werden kann, und es für die WBG somit noch schwieriger wird, geeignete Mitglieder für den Vorstand zu finden.

Um sich diesen Problemen stellen zu können, ist es notwendig, dass vor allem die kleinen WBG, mit Wohnungsbeständen bis zu 100 Wohnungen, fusionieren oder zumindest eng zusammenarbeiten. So können sie sich gegenseitig mit der Unterbringung ihrer Mitglieder helfen, wenn Totalsanierungen oder Ersatzneubauten vorgenommen werden,

---

<sup>1</sup> Adam Marcin Melcher, „Wie saniert man in der Schweiz Mehrfamilienhäuser aus den Boomjahren?“, Master Thesis, EHT Zürich, 2005, 7.

<sup>2</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, „Genossenschaftlich Wohnen“, statistik.info. (2004): 34-35.

Ressourcen optimaler einsetzen und vom gegenseitigen Know-how profitieren. Bezüglich des Know-hows ist es zudem wichtig, dass die WBG für eine gute Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter sorgen und diese ihrer Arbeit angemessen entlohnen<sup>3</sup>.

Um eine gute Durchmischung der Mieter zu erreichen, sollten die WBG Teile ihrer Bestände den aktuellen Bedürfnissen anpassen, wobei andere Teile zugunsten eines sehr tiefen Mietzinses so bestehen bleiben können. Zudem sind Zusatzangebote wie z. B. Nachbarschaftshilfe, Mittagstische oder Feste zu offerieren, um sich über mehr als nur den tiefen Mietzins von den anderen Wohnungsanbietern auf dem Markt zu unterscheiden. Schliesslich ist dieses Produkt mit einer geeigneten Marketingstrategie der gewünschten Zielgruppe zu kommunizieren.

## **2 EINLEITUNG**

### **2.1 Problemstellung**

Geschichtlich betrachtet kam es im Kanton BS seit Ende des 19. Jahrhunderts aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Weltkriege immer wieder zu Wohnungsnot. Seit den siebziger Jahren ist die Bevölkerungszahl allerdings stark zurückgegangen<sup>4</sup>, womit den verbleibenden Bewohnern zahlenmässig genügend Wohnraum zur Verfügung steht, was durch die Leerstandsquote von 1.37 % (Kanton ZH 0.81 %) am 1. Juni 2006 bestätigt wird<sup>5</sup>. Allerdings entspricht die Qualität der Wohnungen oft nicht den heutigen Ansprüchen, was einen Teil der Abwanderungen in den Kanton BL erklärt. Auffallend ist, dass der Kanton BS im Jahr 2000 mit 39 % (CH: 31 %, Kanton ZH 33 %) einen sehr hohen Anteil an Wohnungen aus der Boomzeit aufweist<sup>6</sup>. Diese kleinen, funktionsgebundenen Wohnungen wurden speziell auf die damaligen Bedürfnisse der Kleinfamilie ausgerichtet<sup>7</sup> und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen nach offenem, grosszügigem, nutzungsneutralem Wohnraum. Zudem sind Wärme- und Schallisolierung ungenügend und die Haustechnik mangelhaft. Die Frage, wie mit dem Wohnungsbestand aus den Boomjahren umgegangen werden soll, wird damit für Basel aber auch für die Schweiz generell zu einem zentralen Thema, das auch am 15. April 2005 am *ETH Forum Wohnungsbau* mit internationalen Experten diskutiert wurde. Es findet sich hierzu verschiedene Literatur, z. B. von Marco Burillo, welcher zum Thema „Sanieren und Erhalten des Gebrauchswerts bestehender Bausubstanz“ (1997) geschrieben hat, von Adam Melcher, welcher in „Wie saniert man in der Schweiz Mehrfamilienhäuser aus den Bauboomjahren“ (2005) verschiedene Beispiele von Umbau- und Sanierungsprojek-

---

<sup>3</sup> Pierre Moulin, Interview, 30. Mai 2007. (Siehe Anhang 1.2)

<sup>4</sup> Rita Schneider-Sliva, Andrea Kampschulte, Jens-Ulrich Nommel, Martin Sandtner, Renato Strassmann und Christian Waffenschmid, *Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsdynamik beider Basel* (Allschwil: Gissler AG, 1999) 7.

<sup>5</sup> Bundesamt für Statistik, *Leerwohnungsziffer wieder über einem Prozent* (2006) 10 Juli 2007 <<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/press.Document.83292.pdf>>.

<sup>6</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, *Genossenschaftlich Wohnen* 34-35.

<sup>7</sup> Melcher 7.

ten untersucht und verglichen hat und von der Unternehmung Wüest&Partner, welche Einflussfaktoren für die Wahl der Objektstrategie aufgestellt hat (W&P Monitoring 2003).

In Kanton BS sind gerade die Wohnbaugenossenschaften stark von der Thematik der Boomwohnungen betroffen. Ihre Bestände machen 11.2 % des baslerischen Gesamtwohnungsbestandes aus, wobei sie sich zu 64 % aus Wohnungen der Boomzeit zusammensetzen<sup>8</sup>. Bei WBG welche in der Boomzeit gegründet wurden, machen die Boomwohnungen gemäss der Umfrage sogar 94 % des Bestandes aus. Deshalb ist es das Ziel dieser Arbeit, den WBG Handlungsstrategien bezüglich dieses Bestandes aufzeigen, wobei die genossenschaftsspezifischen Rahmenbedingungen mitberücksichtigt werden sollen. Bis anhin existiert in der Literatur eine Abhandlung von Peter Würmli aus dem Jahr 1994 über die Wohnngenossenschaften in der Region Basel und aus dem Jahr 2004 die Masterarbeit von Peter Schmid, welche die Merkmale der WBG schweizweit untersucht hat. Es bestehen weder wissenschaftliche Abhandlungen speziell über die WBG im Kanton BS noch über deren Umgang mit der problematischen Bausubstanz aus den Boomjahren.

## **2.2 Abgrenzung und Begriffsklärung**

Diese Arbeit beschäftigt sich speziell mit der Bausubstanz aus den Boomjahren und nicht generell mit alter Bausubstanz. Dies liegt an der Besonderheit, dass es sich bei Boomjahresbestand um funktionsgebundene, kleine Wohnungen handelt, welche speziell auf die damaligen Bedürfnisse der Kleinfamilie zugeschnitten wurden und heute entsprechend schlecht für andere Nutzergruppen und Nutzungsarten geeignet sind<sup>9</sup>. Verschärft wird dieses Problem noch zusätzlich dadurch, dass bei diesen Wohnungen alles – von Bad über Küche, Zimmer und Balkon – zu klein dimensioniert ist und sich damit eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse sehr schwierig gestaltet.

Unter „Boomjahren“ wird in dieser Arbeit die Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis zum Einsetzen der Wirtschaftskrise verstanden. Sie dauert somit von 1945 bis 1972. Allerdings konnten bei den Daten, welche von den statistischen Ämtern zur Verfügung gestellt wurden, aufgrund der Periodenwahl nur jeweils die Jahre 1946 bis 1970 ausgewertet werden. Für die Wohnungen welche aus der Boomzeit stammen, werden auch die Begriffe „Boomwohnungen“ und „Boombestand“ verwendet.

Diese Arbeit beschränkt sich des Weiteren auf die Situation im Kanton BS. Dieser Kanton ist deshalb so interessant, da er besonders hohe Bestände der problematischen Bausubstanz der Boomjahre aufweist (Siehe Kapitel 2.1). Als Besonderheit kommt hinzu, dass der Kanton durch die Landesgrenzen und Kantonsgrenzen räumlich sehr einge-

---

<sup>8</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35.

<sup>9</sup> Heidi Stoffel und Martin Schneider, „Erneuerungsstrategien im Wohnungsbau,“ *Constructa Bulletin*. 67 (Aug. 2006): 3.

schränkt ist und damit praktisch nur im Bestand neu bauen kann, d.h. indem ältere Liegenschaften neuen weichen müssen. Zudem steht der Kanton unter dem Druck, seine Wohnungsbestände den heutigen Bedürfnissen anzupassen, um eine weitere Bevölkerungsabwanderung zu verhindern und gute Steuerzahler in die Stadt zu locken.

Die Einschränkung auf die Eigentümergruppe „Wohnbaugenossenschaften“ wurde aus zwei Gründen getroffen. Der erste Grund ist, dass die WBG aufgrund ihres hohen Wohnungsanteils am Gesamtbestand (siehe Kapitel 2.1) das Basler Wohnungsangebot stark mitbestimmen. Zweitens sind die WBG besonders stark von der Problematik der Bausubstanz aus den Boomjahren betroffen (siehe Kapitel 2.1).

Um dennoch heute wie auch in Zukunft eine gute Durchmischung der Mieter zu erreichen und damit die Zukunft der WBG zu sichern, müssen die WBG Strategien entwickeln, wie sie ihre Bestände den heutigen Anforderungen anpassen können.

### ***2.3 Zielsetzung***

Die Autorin vermutet, dass die WBG die notwendigen Anpassungen der Boombestände an die heutigen Bedürfnisse nicht vornehmen und damit die Zukunft der WBG gefährden. Für dieses Verhalten sind vermutlich verschiedene Faktoren verantwortlich. Darunter fallen mangelndes Know-how, mangelnde Erfahrung, mangelnder Wille bei den Mitgliedern und Vorständen und mangelnde Zeit, da die Vorstände meist nur nebenamtlich in den WBG tätig sind. Diese Arbeit möchte einen Beitrag dazu leisten, die momentane Situation zu erfassen, die WBG auf die Herausforderungen aufmerksam zu machen und ihnen Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Dazu werden konkret folgende Sachverhalte erarbeitet:

- Kriterien für die Wahl einer geeigneten Objektstrategie bei Bauten der Boomjahre.
- Überblick über die WBG im Kanton BS, inklusive dem geschichtlichen Hintergrund.
- Überblick über die WBG im Kanton BS mit Beständen aus den Boomjahren.
- Umgang der WBG im Kanton BS mit den Beständen aus den Boomjahren.
- Spezifische Probleme der WBG im Kanton BS mit Beständen aus den Boomjahren.
- Handlungsvorschläge für die WBG mit Beständen aus den Boomjahren.

### ***2.4 Vorgehensweise***

Die Arbeit besteht aus vier Teilen. Im ersten Teil werden sowohl die Grundlagen und Begriffe der WBG erarbeitet als auch diejenigen der Objektstrategien. Der zweite Teil befasst sich mit den Kriterien, welche die Wahl der Objektstrategie bestimmen. Im dritten Teil wird die geschichtliche Entwicklung der WBG im Kanton BS beschrieben und sowohl die Vorgehensweise der Datenerhebung als auch die daraus resultierenden Er-

gebnisse vorgestellt. Im vierten Teil werden aus den gewonnenen Erkenntnissen Schlüsse gezogen und Handlungsvorschläge erarbeitet.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird nur die männliche Form verwendet werden, wobei die Weibliche jeweils mitgemeint ist.

### **3 THEORETISCHE GRUNDLAGEN**

Dieses Kapitel ist in zwei Unterkapitel gegliedert: den Teil „Wohnbaugenossenschaften“ und den Teil „Objektstrategien“. Im ersten Unterkapitel sind grundlegende Informationen bezüglich WBG festgehalten, darunter fällt die Erläuterung der Begrifflichkeiten, der Idee, der Rechtsgrundlage, der Organisation und der unterschiedlichen Wohnbaugenossenschaftstypen. Im zweiten Unterkapitel werden die möglichen Objektstrategien erläutert, welche die WBG im Umgang mit der Bausubstanz aus den Boomjahren anwenden können.

#### **3.1 Wohnbaugenossenschaften**

##### **3.1.1 Begrifflichkeit**

Für Genossenschaften welche im Bereich des Wohnungswesens tätig sind, werden heute unterschiedliche Begriffe wie Wohngenossenschaft, Baugenossenschaft, Bau- und Wohngenossenschaft, Mieterbaugenossenschaft etc. verwendet. Dabei wird zum Teil noch ein Zusatz wie gemeinnützige, allgemeine oder liberale davor gestellt und ein Eigenname wie beispielsweise Singerhof, Niederholz oder Grünmatt angefügt. Trotz dieser differierenden Begrifflichkeiten sind die Zielsetzungen und das Vorgehen der Genossenschaften gemäss Moser meist weitgehend übereinstimmend<sup>10</sup>. In der Praxis hat sich „Wohnbaugenossenschaft“ als Sammelbegriff durchgesetzt<sup>11</sup>.<sup>12</sup> Dieser wird deshalb auch in dieser Arbeit verwendet.

##### **3.1.2 Genossenschaftsidee**

Auf der einen Seite hat die Genossenschaft gemäss Obligationenrecht die Aufgabe der wirtschaftlichen Förderung ihrer Mitglieder, im Fall von WBG bedeutet dies die Versorgung mit i. d. R. preisgünstigem Wohnraum. Auf der anderen Seite weisen die Genossenschaften immer auch eine demokratische und soziale Ausrichtung auf. Diese beiden Merkmale miteinander verbunden stellen die Genossenschaftsidee dar.<sup>13</sup>

Gemäss Schmid<sup>14</sup> versucht die internationale Genossenschaftsbewegung diese Genossenschaftsidee mittels den folgenden „Fünf S“ zusammenzufassen:

#### **1. Selbsthilfe**

---

<sup>10</sup> Moser zit. in Peter Schmid, *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz* (Mai 2005) 2. Mai. 2007 <[http://www.svw-zh.ch/resources/1/uploads/Die\\_WBG\\_der\\_CH\\_04.05.pdf](http://www.svw-zh.ch/resources/1/uploads/Die_WBG_der_CH_04.05.pdf)> 5.

<sup>11</sup> Moser zit. in Schmid, *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz* 6.

<sup>12</sup> Schmid, *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz* 5-6.

<sup>13</sup> Peter Schmid. „Perspektiven der Genossenschaftsbewegung,“ *Wegweisend wohnen*, Hrsg. Christian Caduff und Jean-Pierre Kuster (Zürich und Frankfurt: Verlag Scheidegger & Spiess AG, 2000) 32.

<sup>14</sup> Schmid, *Perspektiven der Genossenschaftsbewegung* 32.

Als Entstehungsgrund für Genossenschaften.

2. Selbstbestimmung

Jedes Mitglied verfügt unabhängig von seiner Finanzkraft über eine Stimme.

3. Selbstverantwortung

Dadurch, dass jedes Mitglied Mitbesitzer des kollektiven Eigentums ist, trägt auch jedes Mitglied die Verantwortung für das Ganze mit.

4. Selbstverwaltung

Die Selbstverwaltung diente früher unter anderem der Kostenersparnis, heute ist damit zudem die Kontrolle der Verwaltung gemeint, welche sich einer demokratischen Wahl zu stellen hat.

5. Solidarität

„Solidarität im Kampf gegen die Spekulationen und für würdigen und gesunden Wohn- und Umgebungsraum für alle“<sup>15</sup>.

**3.1.3 Rechtsgrundlage**

In Rochdale, einer ehemaligen Industriestadt in England, haben die „Pioniere von Rochdale“ Mitte des 19. Jahrhunderts mit Hilfe von sieben Grundsätzen erstmals die Prinzipien für Genossenschaften festgehalten<sup>16</sup>. Diese Grundsätze beinhalten<sup>17</sup>:

1. Offene Mitgliedschaft

Niemand soll von vornherein ausgeschlossen werden.

2. Demokratische Verwaltung

Jedes Mitglied hat eine Stimme.

3. Rückvergütung im Verhältnis zu den Einkäufen

Mietzinse entsprechen den Kosten.

4. Beschränkte Kapitalverzinsung

Eingebrachtes Kapital wird nur beschränkt verzinst.

5. Politische und konfessionelle Neutralität

Neutralität sowohl bezüglich der Aufnahme von Genossenschaf tern als auch gegen aussen<sup>18</sup>.

6. Barbezahlung

Mietzinse sind regelmässig und auf einen festgesetzten Zeitpunkt hin zu entrichten.

---

<sup>15</sup> Schmid, Perspektiven der Genossenschaftsbewegung 32.

<sup>16</sup> Bruno Käufeler, „Wohnbaugenossenschaften Entstehung und Erneuerung,“ Arbeit im Hauptfach Geographie, Universität Bern, 1993, 13.

<sup>17</sup> W. Ruf, E. Zulauf, A. Kellermüller, K. Straub, Th. Hummel und E. Stoll, *Die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz* (Basel: Buchdruckerei V.S.K., 1943) 16-17.

<sup>18</sup> Käufeler 13.

## 7. Förderung der genossenschaftlichen Fortbildung

Geistige Förderung der Mitglieder durch Vorträge, Generalversammlungen, interne Publikationen etc.

Einige dieser Punkte nämlich die offene Mitgliedschaft, die demokratische Verwaltung und die beschränkte Kapitalverzinsung sind heute auch im schweizerischen Obligationenrecht (OR) verankert.

Das OR definiert die Genossenschaft als „...eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt“<sup>19</sup>. Die in dieser Definition enthaltenen und einige andere wichtige Merkmale der Genossenschaften nach OR werden im Folgenden kurz aufgeführt:

- Förderung und Sicherung wirtschaftlicher Interessen der Mitglieder<sup>20</sup>
- Gemeinsame Selbsthilfe<sup>21</sup>
- Offene Mitgliedschaft<sup>22</sup>
- Gleiche Rechte und Pflichten aller Mitglieder<sup>23</sup>
- Eine Stimme für jedes Mitglied<sup>24</sup>
- Beschränkte Verzinsung des eingebrachten Kapitals (Anteilschein)<sup>25</sup>

### 3.1.4 Organisation

Genossenschaften verfügen über drei Organe: die Generalversammlung (GV), die Verwaltung (Vorstand) und die Kontrollstelle.

Die GV ist das oberste Organ der Genossenschaft. Sie entscheidet unter anderem über die Festsetzung und Änderung der Statuten, die Wahl der Verwaltung und der Kontrollstelle sowie über Gegenstände, die ihr gemäss Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.<sup>26</sup>

Die Verwaltung setzt sich aus mindestens drei Personen zusammen, wobei die Mehrheit Genossenschafter sein müssen<sup>27</sup>. Ihre Pflichten bestehen grundsätzlich darin „...die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftliche Aufgabe mit besten Kräften zu fördern.“<sup>28</sup>

---

<sup>19</sup> Peter Breitschmid und Vito Roberto, Hrsg, *Studienausgabe ZGB OR* (Zürich Basel Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2002) OR Art. 828, Abs. 1.

<sup>20</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 828.

<sup>21</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 828.

<sup>22</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 828.

<sup>23</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 854.

<sup>24</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 885.

<sup>25</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 859 Abs. 3.

<sup>26</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 879.

<sup>27</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 894 Abs. 1.

<sup>28</sup> Breitschmid und Roberto, *Studienausgabe ZGB OR*, OR Art. 902 Abs. 1.

Das dritte Organ, die Kontrollstelle, ist verpflichtet, jedes Jahr die Geschäftsführung und die Bilanz der Genossenschaft zu prüfen. Dabei müssen die Revisoren keine Genossenschaftsmitglieder sein, es können auch Behörden oder juristische Personen (Treuhandgesellschaften oder Revisionsverbände) dazu bestimmt werden.<sup>29</sup>

### **3.1.5 Genossenschaftstypen**

Gemäss der praxisorientierten Typologisierung von Schmid<sup>30</sup> können bei den WBG vier Typen unterschieden werden:

#### **Mitgliedergenossenschaften (gemeinnützige/nichtgemeinnützige)**

Die Mitglieder der Mitgliedergenossenschaft sind gleichzeitig auch die Mieter der Genossenschaftswohnungen. Diese Art von WBG kann zusätzlich noch danach gegliedert werden, ob sie gemeinnützig ist oder nicht.

#### **Eigentümerge nossenschaft**

Eigentümerge nossenschaft dienen der Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum. Nach dem Bau und dem Verkauf wird die Rechtsform der Genossenschaft wieder aufgelöst.

#### **Handwerker-/Unternehmergenossenschaft**

Dieser Genossenschaftstyp wird von Unternehmen genutzt, um Aufträge für die eigene Unternehmung zu generieren. Durch die Wahl der Genossenschaftsform können die Unternehmen von den Finanzierungsinstrumenten der öffentlichen Hand und den Verbänden profitieren.

#### **Gemeinnützige philanthropische oder soziale Genossenschaften**

Soziale Genossenschaften entstanden aus philanthropischen oder sozialen Gründen und brachten ihren Gründern, wie beispielsweise kirchlichen oder politischen Organisationen, der öffentliche Hand oder sozial engagierten Personen, keine direkten wirtschaftlichen Vorteile. Bei diesem Genossenschaftstyp sind die Mitglieder nicht oder zumindest nicht vorwiegend Mieter der Genossenschaftswohnungen.

### **3.2 Objektstrategien**

Grundsätzlich können vier Objektstrategien unterschieden werden. Die Abbruchbewirtschaftung, die Werterhaltung, die Wertvermehrung und der Ersatzneubau, wobei die Übergänge der ersten drei Strategien fließend sind. Neben diesen vier Objektstrategien bietet sich den WBG auch immer die Möglichkeit des Verkaufs.

#### **3.2.1 Objektstrategie Abbruchbewirtschaftung**

Bei der Objektstrategie Abbruchbewirtschaftung tätigt die WBG nur die allernotwendigsten Investitionen. Diese Strategie ermöglicht es den WBG, ihren Mitgliedern Mietwohnungen zu sehr günstigen Preisen anzubieten. Ein weiterer Vorteil dieser Strategie

---

<sup>29</sup> Breitschmid und Roberto, Studienausgabe ZGB OR, OR Art. 906.

<sup>30</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 12.



ist es, dass es bei geschickter Durchführung zu einem gleichzeitigen Ablauf der Lebensdauer sämtlicher Bauteile des Gebäudes kommen kann<sup>31</sup>. Mit dem folgenden Ersatzneubau kann dann schneller auf neue Bedürfnisse reagiert werden<sup>32</sup>. Als Nachteil kann angefügt werden, dass diese sehr günstigen Mietpreise und die veralteten Wohnungen möglicherweise nicht die gewünschten genossenschaftswilligen Mieter anziehen.

### **3.2.2 Objektstrategie Werterhaltung**

Bei der Objektstrategie Werterhaltung wird versucht, durch regelmässige, kleine bis mittelgrosse Eingriffe den ursprünglichen Wert der Liegenschaft zu erhalten. Unter diese Eingriffe fallen unter anderem Tätigkeiten wie der Ersatz von Bädern, Küchen und Böden sowie die Sanierungen der Elektro-, Sanitär- und Heizinstallationen. Bei dieser Objektstrategie wird somit der Innenausbau der Wohnungen auf einem relativ modernen Niveau gehalten und die Wohnungen können dennoch zu günstigen Mietzinsen abgegeben werden. Allerdings entsprechen die Wohnungen der Boomjahre mit ihren kleinen Grundrissen und wenigen Zimmern grundsätzlich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb werden auch bei modernem Innenausbau häufig vor allem Mieter angezogen, bei denen ausschliesslich das günstige und nicht das genossenschaftliche Wohnen im Vordergrund steht.

### **3.2.3 Objektstrategie Wertvermehrung**

Der Zweck der Strategie Wertvermehrung ist eine deutliche Verbesserung des Wohnkomforts mittels grösserer Eingriffe. Hierunter können beispielsweise Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Anbauten zur Wohnungsvergrösserung, Anbau oder Vergrösserung von Balkonen und der Einbau eines Lifts fallen. Mit dieser Strategie wird es den WBG möglich, andere gewünschte aber bisher nicht (mehr) erreichte Zielgruppen anzusprechen. So können beispielsweise mit Hilfe von Wohnungszusammenlegungen 5-Zimmer-Wohnungen (Zi-Wohnungen) entstehen, welche als Familienwohnungen ideal sind.

Im Folgenden werden kurz zwei Beispiele erläutert, um zu illustrieren, wo die Kosten für eine umfassende Sanierung von Gebäude mit Grundrissänderungen liegen können.

Beim ersten Beispiel handelt es sich das Mehrfamilienhaus an der Roggenburgstrasse Nr. 2–6 in Basel mit Baujahr 1959 und Sanierungsjahr 2002. Dieses MFH verfügte über die typischen Kleinwohnungen mit minimalen Grundrissen aus den Boomjahren. Um einerseits die Zimmerzahl und andererseits die Wohnungsfläche den heutigen Bedürfnissen anzupassen, wurden Wohnungszusammenlegungen vorgenommen. Zudem wurden die engen, eingezogenen Balkone durch eine vorgestellte, grosszügige Aussenraum-

---

<sup>31</sup> Dominik Weber, „Instandhaltung und Instandsetzung,“ Vorlesungsunterlagen, Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) Zürich, 12. Jan. 2007, 14.

<sup>32</sup> Weber, Instandhaltung und Instandsetzung 14.

schicht ersetzt. Die Kosten für diese Massnahmen lagen pro m<sup>2</sup> HNF bei CHF 2'384.–, diejenigen pro m<sup>3</sup> bei CHF 469.–.<sup>33</sup>

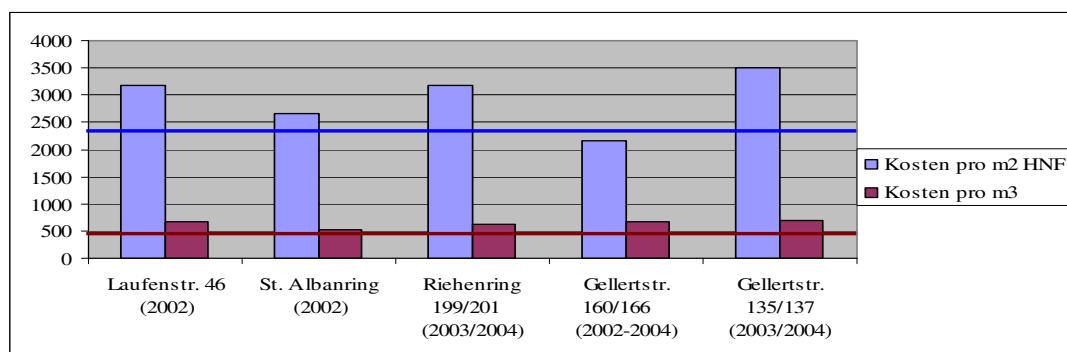
Als zweites Beispiel kann das Mehrfamilienhaus am Bläsiring Nr. 40 in Basel mit Baujahr 1968 und Sanierungsjahr 2002 angeführt werden. Hier handelte es sich um uniforme, kleine Dreiereinheiten, welche zu einer Kombination aus 2- bis 5-Zi-Wohnungen umgebaut wurden. Zudem wurden die kleinen Balkone durch grössere ersetzt. Darüber hinaus erreichen Schall- und Wärmeschutzwerte des Gebäudes Neubaustandard. Die Kosten pro m<sup>2</sup> HNF lagen bei CHF 2'325.–, diejenigen pro m<sup>3</sup> bei CHF 470.–.<sup>34</sup>

### 3.2.4 Objektstrategie Ersatzneubau

Bei der Objektstrategie Ersatzneubau wird die alte Liegenschaft abgerissen und durch eine neue ersetzt. Mit dieser Strategie können die WBG ihren Mitgliedern Wohnraum zur Verfügung stellen, welcher den aktuellen Bedürfnissen optimal angepasst ist. Dadurch werden sie auch in der Lage sein, andere Zielgruppen anzusprechen und eine bessere Durchmischung ihrer Mitglieder zu erhalten.

In Abbildung 1 sind die Kosten von verschiedenen Neubauten für Mietwohnungen in Basel aufgezeigt<sup>35</sup>. Um diese mit den Kosten für die Gesamtsanierungen zu vergleichen, wurden die durchschnittlichen Kosten pro m<sup>2</sup> HNF für die beiden obigen Beispiele Roggenburgstrasse und Bläsiring berechnet und als blaue Linie in das Diagramm eingetragen, gleiches wurde bei den Kosten pro m<sup>3</sup> vorgenommen und als rote Linie eingetragen. Die Grafik veranschaulicht, dass die Kostenunterschiede gering ausfallen können. Aus diesem Grund ist vor einer Gesamtsanierung immer auch ein Ersatzneubau in Erwägung zu ziehen, denn die Wohnqualität eines Neubaus ist durch eine Gesamtsanierung nur schwer zu erreichen. Hinzu kommt, dass bei einem Neubau optimale Schall- und Wärmeschutzwerte erreicht werden und aufgrund ausschliesslich neuer Bauteile minimale Wartungsarbeiten in den ersten Jahren zu erwarten sind.

**Abbildung 1: Kosten Sanierung vs. Kosten Neubau an Beispielen aus BS, in CHF**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Stoffel, Umbau im Bestand)

<sup>33</sup> Heidi Stoffel, „Umbau im Bestand,“ Wo4 Stand der Dinge -> Wohnen in Basel (2004): keine Seitenangaben vorhanden.

<sup>34</sup> Stoffel, Umbau im Bestand.

<sup>35</sup> Daten: Heidi Stoffel, „Neubau in Misch- und Wohngebieten,“ Wo4 Stand der Dinge -> Wohnen in Basel (2004): keine Seitenangaben vorhanden.

## **4 KRITERIEN FÜR DIE WAHL DER OBJEKTSTRATEGIE**

Welche der in Kapitel 3.2 beschriebenen Objektstrategien von einer WBG gewählt wird, hängt von vielfältigen Kriterien ab. Diese Kriterien können in die vier Teilbereiche Zielgruppe, Bausubstanz, ökonomische Kriterien und rechtliche Kriterien gegliedert werden.

### **4.1 Zielgruppe**

Seit der Erstellung der Gebäude der Boomjahre sind, je nach Erstellungsjahr, zwischen 35 und 62 Jahre vergangen. In dieser Zeit haben sich die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur und die Bedürfnisse geändert und mit ihnen auch die Anforderungen daran, was eine Wohnung zu bieten hat. Welche Auswirkungen diese Änderungen für die WBG haben, wird im Folgenden dargestellt.

Aufgrund fehlender neuerer Zahlen wurden bei der Wohnungsstruktur, der Belegung und der Haushaltsstruktur die Zahlen aus dem Jahr 2000 verwendet.

#### **4.1.1 Struktur Wohnungsbestand**

In Abbildung 2 ist veranschaulicht, aus welchen Wohnungsgrössen sich einerseits die Bestände der WBG und andererseits die Gesamtbestände des Kantons BS zusammensetzen und wie sich diese seit 1970 verändert haben<sup>36</sup>.

Innerhalb der beiden Kategorien Genossenschaftswohnungen und Gesamtwohnungsbestand hat sich die Struktur des Wohnungsbestandes nur wenig verändert. So haben bei den Genossenschaftswohnungen die Anteile an 1- und 2-Zi-Wohnungen leicht zugenommen und diejenigen der 3-Zi-Wohnungen leicht abgenommen. Beim Gesamtwohnungsbestand hingegen sind die Anteile der 1- und 2-Zi-Wohnungen leicht gesunken und diejenigen der 4- und 5-Zi-Wohnungen um 4 % bzw. 2 % gestiegen.

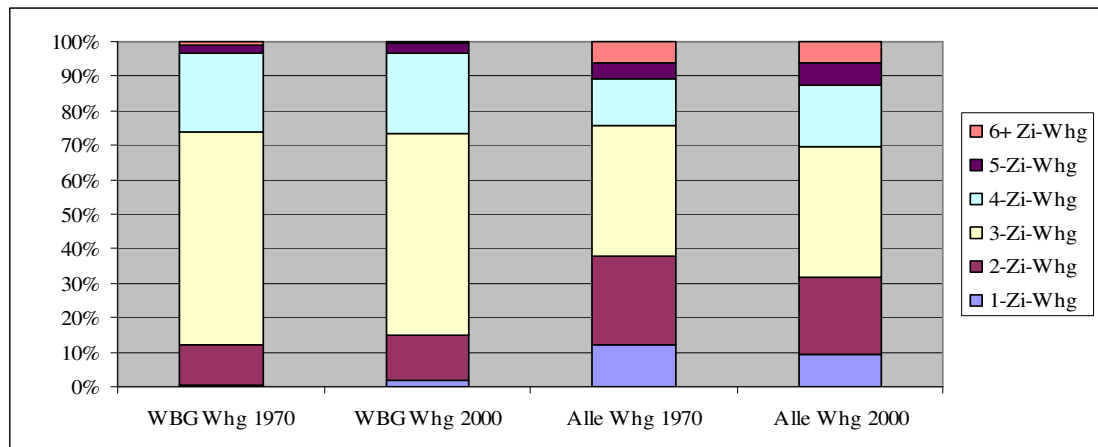
Vergleicht man die Kategorien untereinander, kann man im Jahr 2000 grosse Unterschiede in der Zusammensetzung der Wohnungsbestände erkennen. So verfügen die Genossenschaftswohnungen über einen Anteil an 1-Zi-Wohnungen von nur knapp 2 %, während der Gesamtbestand einen Anteil von 9 % aufweist. Auch bei den 2-Zi-Wohnungen weisen die WBG einen mit 13 % massiv geringeren Anteil auf als der Gesamtwohnungsbestand (23 %). Bei den 3-Zi-Wohnungen ist es gerade umgekehrt, dort weisen die WBG einen Anteil von 58 % auf, während der Gesamtwohnungsbestand nur über einen Anteil von 38 % verfügt. Bei den 4-Zi-Wohnungen gibt es nur einen geringeren Unterschied von absolut 5 % zwischen den beiden Kategorien, mit einem Anteil von 23 % bei den Genossenschaftswohnungen. Ähnlich gering mit 4 % ist der absolute Unterschied bei den 5-Zi-Wohnungen, wobei die WBG einen Anteil von 3 % aufweisen. 6-Zi-Wohnungen sind bei den WBG mit einem Anteil von 0.4 % fast überhaupt nicht ver-

---

<sup>36</sup>Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, „Anzahl Genossenschaftswohnungen und Total der bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl,“ Excel Sheet, E-Mail statistisches Amt des Kantons Zürich am 19. Juni 2007.

treten, aber auch beim Gesamtwohnungsbestand nehmen diese Wohnungen lediglich einen Anteil von 6 % ein.

**Abbildung 2: Struktur Wohnungsbestand BS, 1970/2000, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Anzahl Genossenschaftswohnungen und Total...)

#### 4.1.2 Bevölkerungsstruktur

Abbildung 3 stellt die Bevölkerungsentwicklung der Schweiz in den letzten 105 Jahren grafisch dar<sup>37</sup>. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wies die Alterspyramide tatsächlich noch die Form einer „Pyramide“<sup>38</sup> auf. Vom breiten Sockel verlief sie immer schmäler werdend zu Spitze. Es standen viele Kinder wenigen alten Menschen gegenüber.

1950 hatte sich diese Pyramidenform zu einer glockenartigen Form<sup>39</sup> entwickelt. Die Spitze der Glocke reichte bis zum Alter von 90 Jahren, wobei es deutlich mehr über 60-jährige gab als noch 50 Jahre zuvor. Die 20- bis 50-jährigen waren in dieser Zeit etwa gleich stark vertreten, mit Ausnahme der Mittdreissiger, welche aufgrund des 1. Weltkrieges leicht untervertreten waren. Auch in dieser Grafik ist der Sockel – d. h. die Anzahl Kinder – der breiteste Teil der Pyramide. Dies liegt daran, dass gemäss Höpflinger<sup>40</sup> im Zeitraum zwischen 1943 und 1950 der Kriegs- und Nachkriegs-Baby-Boom stattfand. Sieben Jahre später, im Zeitraum zwischen 1957 und 1966 fand dann der zweite und bis anhin letzte nachkriegszeitliche Baby-Boom statt, der sogenannte Wohlstands-Baby-Boom<sup>41</sup>. Es überrascht somit nicht weiter, dass sich die Wohnungsbestände der Boomzeit an den Bedürfnissen der Kleinfamilie orientieren.

2005 hat sich die „Glockenform“ in eine „Tannenform“<sup>42</sup> gewandelt. Die Spitze der Tanne erreicht nun das Alter von 99+ Jahren, 10 Jahre mehr als noch 50 Jahre zuvor. Die Zahl der über 60-jährigen hat weiter stark zugenommen. Der Sockel der Pyramide

<sup>37</sup> Bundesamt für Statistik, *Bevölkerung nach Alter und Geschlecht* (ohne Datum) 5. Juni 2007 <[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/alter/nach\\_geschlecht.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/alter/nach_geschlecht.html)>.

<sup>38</sup> Bundesamt für Statistik, *Bevölkerung nach Alter und Geschlecht*.

<sup>39</sup> Bundesamt für Statistik, *Bevölkerung nach Alter und Geschlecht*.

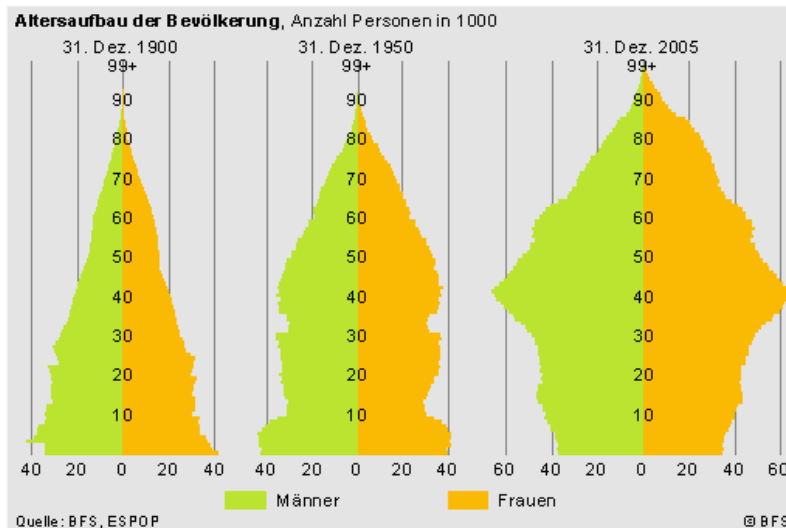
<sup>40</sup> Francois Höpfinger, „Die neuen Bedürfnisse der neuen Alten, Baby-Boom-Senioren und der Immobilienmarkt,“ *Neue Zürcher Zeitung, Beilage Immobilienwirtschaft* (16. Jan. 2007): 13.

<sup>41</sup> Höpfinger, *Die neuen Bedürfnisse der neuen Alten* 13.

<sup>42</sup> Bundesamt für Statistik, *Bevölkerung nach Alter und Geschlecht*.

ist nun erstmals deutlich schmaler als der Mittelteil der Pyramide, den „Baby Boomers“. Es kann zusammenfassend gesagt werden, dass die heutige Gesellschaft einen hohen Anteil über 60-Jähriger aufweist und deren Anteil weiter wachsen wird. Weiter ist ersichtlich, dass die 35- bis 60-jährigen heute zahlenmässig klar dominieren, und dass der Anteil der Jugendlichen und Kinder verhältnismässig gering ist.

**Abbildung 3: Alterspyramide Schweiz, 1900/1950/2005**



(Quelle: Bundesamt für Statistik, Bevölkerung nach Alter und Geschlecht)

#### 4.1.3 Belegung

Seit den Boomjahren ist die konsumierte Wohnfläche pro Person kontinuierlich angestiegen. Benötigte eine Person im Jahr 1950 noch durchschnittlich eine Wohnfläche von ca. 25m<sup>2</sup>, waren es im Jahr 2000 schon 40m<sup>2</sup><sup>43</sup>, was einer Steigerung von 60 % entspricht.

Der grössere Wohnflächebedarf pro Person hat auch eine Veränderung der Wohnungsbelegung mit sich gebracht. Dies wird in Abbildung 4 veranschaulicht, wo die Belegungen von 1- bis 5-Zi-Wohnungen im Jahr 1970 denjenigen im Jahr 2000 gegenübergestellt werden<sup>44 45</sup>

Bei den 1- und 5-Zi-Wohnungen sind nur geringfügige Änderungen der Belegungen ersichtlich. Bei den 2-Zi-Wohnungen ist schon eine grössere Veränderung erkennbar, nämlich von 1.73 auf durchschnittlich 1.25 Personen. Am stärksten hat sich die Belegung bei den 3-Zi-Wohnungen verringert. Waren diese im Jahr 1970 noch von durchschnittlich 2.82 Personen bewohnt, waren es im Jahr 2000 nur noch 1.89. Daraus folgt, dass die ursprünglich als Familienwohnung genutzte 3-Zi-Wohnung heute meist nur noch von zwei oder gar nur einer Person genutzt wird. Auch die 4-Zi-Wohnungen haben

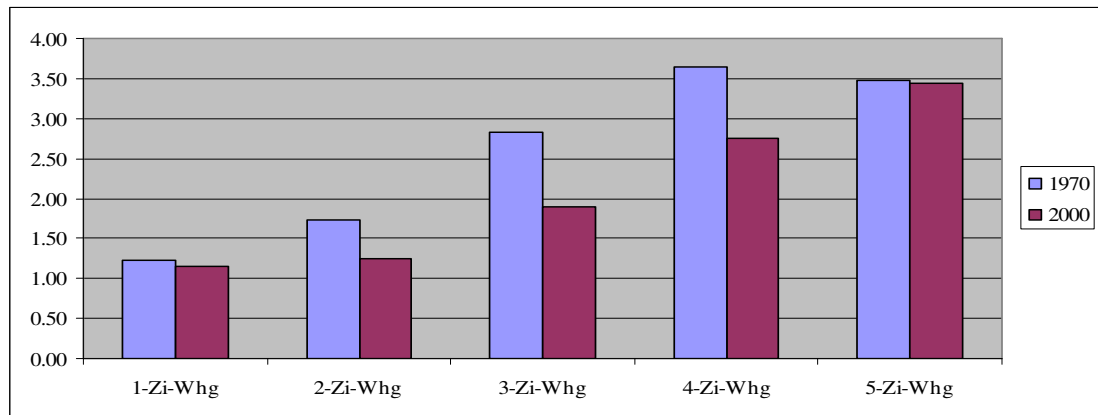
<sup>43</sup> Heidi Stoffel und Martin Schneider, „Passgenau flexibel,“ Vorlesungsunterlagen, Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) Zürich, 2. Dez. 2006, keine Seitenangabe vorhanden.

<sup>44</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, „Belegung von 1-, 2- und 5-Zimmerwohnungen,“ Excel Sheet, E-Mail statistisches Amt des Kantons Zürich am 19. Juni 2007.

<sup>45</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 38.

einen starken Rückgang, nämlich von 3.64 auf 2.75 Personen, zu verzeichnen, damit haben sie die 3-Zi-Wohnung als Wohnung für die Kleinfamilie ersetzt.

**Abbildung 4: Wohnungsbelegung BS, 1970/2000, in Anzahl Personen**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Belegung von 1-/ bis 5-Zimmerwohnungen)

#### 4.1.4 Haushaltsstruktur

Im Jahr 1950 lebten in der Schweiz durchschnittlich 3.6 Personen in einem Haushalt, im Jahr 2000 waren es nur noch 2.3<sup>46</sup>. Zudem hat eine Pluralisierung und Individualisierung stattgefunden, es gibt somit nicht mehr „den Haushaltstyp“ wie beispielsweise die Kleinfamilie in den 50er Jahren, sondern die verschiedensten Arten wie Single-Haushalte, Alterswohnen, Wohngemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern, um nur einige davon zu nennen<sup>47</sup>. Darüber hinaus dient die Wohnung immer häufiger nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Arbeiten. Um den daraus resultierenden individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden, müssen die Wohnungen flexibel und nutzungsneutral gestaltet sein.

Abbildung 5 veranschaulicht die Entwicklung der Haushaltstypen seit 1970 bei den Genossenschaftswohnungen und beim Gesamtwohnungsbestand des Kantons BS<sup>48</sup>.

Besonders auffällig sind die Entwicklungen der Einpersonenhaushalte und die der Haushalte „Paare mit Kindern“. So hat sich Anteil der Einpersonenhaushalte bei den Genossenschaftswohnungen von 1970 bis 2000 von 11 % auf 37 % gesteigert und somit mehr als verdreifacht. Auch beim Gesamtwohnungsbestand hat dieser Haushaltstyp mit einer absoluten Steigerung von 22 % ein starkes Plus zu verzeichnen. Im Jahr 2000 sind mit 49.5 % fast die Hälfte alle Haushalte im Kanton BS Einpersonenhaushalte.

Eine gegenteilige Entwicklung erfuhren die Haushalte „Paare mit Kindern“. Bei den Genossenschaftswohnungen hat sich ihr Anteil von 50 % auf 21.2 % reduziert und somit mehr als halbiert. Auch am Gesamtwohnungsbestand wurde mit einem absoluten Minus

<sup>46</sup> Bundesamt für Statistik, „Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz,“ Excel Sheet, E-Mail Bundesamt für Statistik am 13. Juli 2007.

<sup>47</sup> Stoffel und Schneider, Passgenau flexibel.

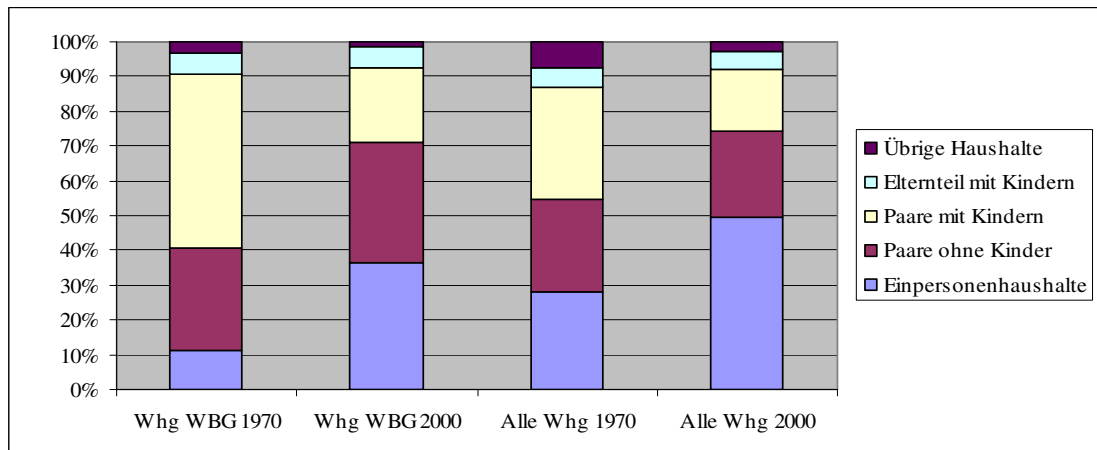
<sup>48</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, „Anzahl Wohnungen nach Haushaltstypen,“ Excel Sheet, E-Mail statistisches Amt des Kantons Zürich am 19. Juni 2007.

von 15 % ein starker Rückgang auf nun 18 % verzeichnet. Somit weisen die WBG, anders als in der Vergangenheit, nur noch einen leicht höheren Anteil an Paarhaushalten mit Kindern auf als der Gesamtwohnungsbestand.

Der Anteil der Paare ohne Kinder hat sich in der Periode von 1970 bis 2000 bei den Genossenschaftswohnungen mit absolut 5 % leicht erhöht und ist beim Gesamtwohnungsbestand mit einem Minus von knapp 2 % leicht gesunken. Im Vergleich zum Anteil bei den Genossenschaftswohnungen mit 35 %, liegt der Anteil beim Gesamtwohnungsbestand 10 % darunter.

Die Haushalte mit einem Elternteil und Kindern haben sich in der Periode von 1970 bis 2000 sowohl bei den Genossenschaftswohnungen als auch beim Gesamtwohnungsbestand nur marginal geändert und auch beim Vergleich der beiden Kategorien untereinander gibt es nur geringe Differenzen.

**Abbildung 5: Haushaltstypen BS, 1970/2000, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Anzahl Wohnungen nach Haushaltstypen)

### Schlussfolgerung

Dieses Kapitel hat aufgezeigt, dass die Struktur des Wohnungsbestandes der WBG im Jahr 2000 noch fast identisch ist mit derjenigen im Jahr 1970. Dies hat sich, wie die Umfrage zeigen wird, auch bis heute nicht gross geändert. In der Zeit von 1970 bis 2000 haben sich allerdings die Bedürfnisse der Haushalte entscheidend verändert, wobei sich die aufgezeigten Trends bis heute fortgesetzt haben dürften. Für die Wahl der Objektstrategie sollte die WBG daher überprüfen, ob sie ihre Zielgruppe mit ihrem jetzigen Wohnungsbestand erreicht. Sollte dies nicht der Fall sein, muss sie sich darüber klar werden, ob sie die Zielgruppe oder den Wohnungsbestand anpassen möchte.

### 4.2 Bausubstanz

Grundsätzlich können die Bauten der Nachkriegsjahre in zwei Erstellungsperioden untergliedert werden. Diejenigen mit Erstellungsjahr 1945–1960, wovon die WBG im Jahr

2000 knapp 26 % des Bestandes im Kanton BS besitzen, und diejenigen aus der Zeit von 1960–1970 (7 %) <sup>49</sup>.

In der ersten Periode wurde aufgrund des Materialmangels, welcher durch den Krieg ausgelöst wurde, zwar sparsam, aber – mit hauptsächlich konventionellen Bausystemen – solide und bautechnisch richtig gebaut <sup>50</sup>.

In der zweiten Periode können zwei Kategorien unterschieden werden. Zum einen die Mehrfamilienhäuser in schwerer Vorfabrikation, welche im Kanton BS aufgrund des Platzmangels nicht oder sehr selten zur Anwendung kamen <sup>51</sup> und zum anderen die Mehrfamilienhäuser in Mischbauweise. Erstere entstanden, als aufgrund der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit nach Bauweisen gesucht wurden, welche ökonomisch, rationell und vielseitig anwendbar waren <sup>52</sup>. Dieses Ziel wurde mit der Plattenbauweise erreicht, welche auf der Vorfabrikation von Bauelementen beruhte <sup>53</sup>. Im Kanton BS wurde vor allem die zweite Kategorie, die Mischbauweise angewendet. Auch hier wurden neue Bausysteme entwickelt, um Material zu sparen und die Wärmedämmung zu verbessern <sup>54</sup>. So wurden beispielsweise die Aussenwände vermehrt in einem 2-Schalenmauerwerk erstellt, wobei – aufgrund fehlender Erfahrung – verschiedene Fehler gemacht wurden, welche zu Rissen in den Schalen und vermehrten Wärmebrücken führen können <sup>55</sup>.

Unabhängig davon, in welche der beiden Perioden die Erstellung fällt, weisen die Liegenschaften die gleichen Schwachstellen auf. Diese werden im Folgenden dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Innenausbau, welcher mit der geringsten Eingriffstiefe angepasst werden kann, der Haustechnik mit einer mittleren Eingriffstiefe und dem Rohbau mit der maximalen Eingriffstiefe, wobei mit ansteigender Eingriffstiefe auch ansteigende Kosten verbunden sind <sup>56</sup>.

#### **4.2.1 Innenausbau**

Mit dem Begriff „Innenausbau“ wird die Wohnungsausstattung bezeichnet, dazu gehören unter anderem Küche, Bad, Boden- und Wandbeläge. Der Innenausbau wirkt, da er stark von der jeweiligen Mode geprägt ist, schnell veraltet, zudem unterliegt er einem, durch den direkten Kontakt mit dem Bewohner hervorgerufenen, starken Verschleiss. So

---

<sup>49</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35.

<sup>50</sup> Marco Burillo, „Sanieren und Erhalten des Gebrauchswerts bestehender Bausubstanz,“ Arbeit, ETH Zürich, 1997, 22-150.

<sup>51</sup> Andreas Herbster, Interview, 25. Juni 2007. (Siehe Anhang 1.3)

<sup>52</sup> Burillo 25.

<sup>53</sup> Burillo 25.

<sup>54</sup> Burillo 31.

<sup>55</sup> Burillo 31-154.

<sup>56</sup> Heidi Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007.



sind Boden- und Wandbeläge nach 10–15 Jahren instand zu setzen bzw. zu erneuern, Küchen nach 20–25 Jahren und Badezimmer nach etwa 30 Jahren<sup>57</sup>.

#### 4.2.2 Haustechnik

Einen tieferen und damit auch kostenintensiveren Eingriff verlangt die Instandstellung bzw. Erneuerung der Haustechnik, wobei sich diese in die drei Teilbereiche Heiz-, Sanitär- und Elektroinstallationen unterteilen lässt<sup>58</sup>.

Die Instandsetzung der Heizinstallationen ist relativ unproblematisch. Die Wärmeerzeugung hat eine Lebensdauer von etwa 20 Jahren<sup>59</sup>, wobei sie, da sie frei im Raum steht, für die Erneuerung problemlos erreicht werden kann. Im Kanton BS müssen zudem die Feuerungen alle zwei Jahre durch ein Unternehmen revidiert werden, um sicherzustellen, dass die Emissionsbegrenzungen der Luftreinhalteverordnung eingehalten werden<sup>60</sup>. Es ist somit davon auszugehen, dass es in diesem Bereich keine Sanierungsrückstände gibt. Auch die Wärmeverteilung ist, aufgrund ihrer langen Lebensdauer von 50–80 Jahren<sup>61</sup>, i. d. R. unproblematisch.

Schwieriger wird es bei den Sanitärinstallationen. Die Leitungen haben eine Lebensdauer von etwa 40 bis 50 Jahren und sind meist einbetoniert, was die Ersetzung entsprechend aufwändig und kostspielig macht. Da für die Erneuerung alles herausgerissen werden muss, wird dies am Besten dann gemacht, wenn ohnehin eine Gesamtanierung des Bades anfällt.<sup>62</sup>

Bei den Elektroinstallationen erfolgen alle 20 Jahre behördliche Überprüfungen<sup>63</sup>, wobei die Installationen den aktuellen Vorschriften angepasst werden müssen, dabei handelt es sich bei den Bauten der Boomjahre i. d. R. um kleinere Eingriffe<sup>64</sup>. Schwieriger ist der Tatbestand, dass die Liegenschaften der Boomjahre oft einen unzureichenden Standard beim Stark- und Schwachstrom aufweisen<sup>65</sup> und meist nur eine Steckdose pro Zimmer vorhanden ist, was den heutigen Ansprüchen schlicht nicht mehr genügt<sup>66</sup>. Um das zu ändern, ist allerdings eine Gesamtanierung bis auf den Rohbau notwendig, was wiederum mit hohen Kosten verbunden ist<sup>67</sup>.

---

<sup>57</sup> Hauseigentümerverband, *Handbuch der Liegenschaftsverwaltung*, 5. Aufl. (Kronbühl/St. Gallen: Ostschweiz Druck AG, 2006) Kap. 6 S. 19.

<sup>58</sup> Stoffel und Schneider, Passgenau flexibel.

<sup>59</sup> Hauseigentümerverband, *Handbuch der Liegenschaftsverwaltung* Kap. 9 S. 6.

<sup>60</sup> Justizdepartement Basel-Stadt, *Verordnung zum Energiegesetz (1999) 10. Juli 2007*

<<http://www.gesetzessammlung.bs.ch/sgmain/default.html>> Art. 4.

<sup>61</sup> Wolfgang Naegeli und Kurt J. Hungerbühler, *Handbuch des Liegenschaften-Schätzers*, 3. Aufl. (Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag, 1988) 359.

<sup>62</sup> Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007.

<sup>63</sup> Niederspannungs-Installationsverordnung (2001) 3. Juli 2007

<<http://www.admin.ch/ch/d/sr/7/734.27.de.pdf>> 21.

<sup>64</sup> Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007.

<sup>65</sup> Stoffel und Schneider, Passgenau flexibel.

<sup>66</sup> Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007.

<sup>67</sup> Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007.

### 4.2.3 Rohbau

Bei den Bauten der Boomjahre können im Bereich des Rohbaus grundsätzlich drei problematische Bereiche aufgeführt werden. Dies sind die Bereiche Schallbelastung, Wärmeisolation und Grundrisse.

In den Boomjahren wurde im Wohnungsbau mit verhältnismässig dünnen Geschossdecken und Wänden gearbeitet<sup>68</sup>. So wurden in den Jahren 1945–1960 aufgrund des Materialmangels Geschossdecken mit lediglich 14 cm Dicke<sup>69</sup> und Zwischenwände mit ca. 10 cm Dicke gebaut<sup>70</sup>. Dieser sparsame Baustil, welcher eine starke Schallbelastung und somit eine Minderung des Wohnkomforts zur Folge hat, wurde so noch bis etwa in die 80er Jahre beibehalten<sup>71</sup>. Die resultierende Schallbelastung kann in zwei Kategorien unterteilt werden: den Körperschall und den Luftschall<sup>72</sup>. Bei ersterem handelt es sich um mechanische Schwingungen, welche sich in festen Stoffen ausbreiten, was dazu führt, dass man die Schritte in der oberen Wohnung oder das einschlagen eines Nagels hören kann<sup>73</sup>. Dabei können die Trittschallgeräusche mittels Trittschalldämmung relativ einfach vermindert werden, im Gegensatz zu den Geräuschen des Nagels, welche gar nicht behoben werden können<sup>74</sup>.

Beim Luftschall handelt es sich um mechanische Schwingungen, welche sich in der Luft ausbreiten, was dazu führt, dass man beispielsweise Sprechgeräusche aus anderen Wohnungen oder dem Treppenhaus hören kann<sup>75</sup>. Diese Schallart wäre theoretisch mit Masse, das heisst einer Verdickung der Wände behebbar<sup>76</sup>, dies kommt aber, aufgrund der minimalen Grundrisse, bei den Gebäuden der Boomjahre nicht in Frage.

Des Weiteren erfüllt die Wärmedämmung der Gebäude der Boomjahre nicht die heutigen ökologischen Anforderungen. Die mit dem CO<sub>2</sub>-Ausstoss verbundene Klimaerwärmung und die steigenden Energiekosten machen eine verbesserte Isolierung der Gebäude und damit eine Reduzierung des Energieverbrauchs langfristig unumgänglich. Zu diesem Zweck sollte eine Aussenisolierung des Gebäudes und ein Ersatz der Fenster vorgenommen werden.

Die Grundrisse der Wohnungen aus den Boomjahren sind i. d. R. minimal und funktionsgebunden, wobei die Raumgruppen in Tag- und Nachtzonen gegliedert sind<sup>77</sup>. Meist handelt es sich um 3-Zi-Wohnungen, welche auf die Bedürfnisse der Kleinfamilie, das

---

<sup>68</sup> Herbst, Interview, 25. Juni 2007.

<sup>69</sup> Burillo 22-23.

<sup>70</sup> Herbst, Interview, 25. Juni 2007.

<sup>71</sup> Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007.

<sup>72</sup> Andreas Baumgartner, „Bauschäden/Sanierungen“, Vorlesungsunterlagen, Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) Zürich, 9. Sep. 2006, 47.

<sup>73</sup> Baumgartner 47.

<sup>74</sup> Herbst, Interview, 25. Juni 2007.

<sup>75</sup> Baumgartner 47.

<sup>76</sup> Herbst, Interview, 25. Juni 2007.

<sup>77</sup> Stoffel und Schneider, Erneuerungsstrategien im Wohnungsbau 7.

heisst Eltern mit zwei Kindern, ausgerichtet sind<sup>78</sup>. Sowohl die Zimmer als auch Bad, Küche und Balkon sind in diesen Wohnungen für die heutigen Bedürfnisse viel zu klein dimensioniert<sup>79</sup>, wobei eine Veränderung der Wohnungsgrundrisse und/oder der Zimmerzahl bei dieser Bausubstanz meist schwierig bis nicht möglich und darüber hinaus kostspielig ist.

### **Schlussfolgerung**

Zwei Kriterien sollten bei der Wahl der Objektstrategie berücksichtigt werden. Beim ersten Kriterium handelt es sich um den generellen Zustand der Liegenschaft. Es ist abzuklären, ob die Liegenschaft in der Vergangenheit gut unterhalten wurde oder ob ein grösserer Unterhaltsrückstau vorliegt.

Das zweite Kriterium berücksichtigt die Struktur der Liegenschaft. Wurde im Kapitel „Wohnbedürfnisse“ festgestellt, dass eine Änderung der Wohnungsgrundrisse und Wohnungsgrössen notwendig ist, um die gewünschte Zielgruppe ansprechen zu können, muss nun untersucht werden, ob diese Änderung mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

### **4.3 Ökonomische Kriterien**

Vom ökonomischen Blickwinkel her betrachtet, sollten drei weitere Kriterien die Wahl der Objektstrategie mit beeinflussen. Dies sind, von Seiten der WBG, die Renditezielsetzungen und Möglichkeiten der Finanzierung, und von Seiten der Liegenschaft das erreichbare Mietzinsniveau.

#### **4.3.1 Finanzielle Zielsetzung**

WBG sind nicht gewinnorientiert. So kommt der Reinertrag, sofern die Statuten nichts anderes bestimmen, dem Vermögen der Genossenschaft zugute und die Verzinsung der Anteilscheine ist beschränkt<sup>80</sup>. Zudem wird bei der Liquidation der WBG der Liquidationsüberschuss, sofern die Statuten nichts Gegenteiliges vorsehen, entweder für genossenschaftliche Zwecke verwendet oder zur Förderung gemeinnütziger Bestrebungen<sup>81</sup>.

Gemäss OR<sup>82</sup> bezweckt eine Genossenschaft: „... in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe...“ diese wirtschaftlichen Interessen stellt bei den WBG der Wohnraum dar. So wollen sie in gemeinsamer Selbsthilfe die Sicherstellung von Wohnraum für ihre Mitglieder erzielen.

Die Zielsetzung der WBG kann also so beschrieben werden, dass sie ihren Mitgliedern Wohnraum zur Kostenmiete überlassen möchte. Je nach Zielgruppe unterscheiden sich die WBG dann darin, ob sie lieber eine etwas höhere Kostenmiete, verbunden mit einer

---

<sup>78</sup> Melcher 7.

<sup>79</sup> Melcher 6-7.

<sup>80</sup> Breitschmid und Roberto, Studienausgabe ZGB OR, OR Art. 859.

<sup>81</sup> Breitschmid und Roberto, Studienausgabe ZGB OR, OR Art. 913.

<sup>82</sup> Breitschmid und Roberto, Studienausgabe ZGB OR, OR Art. 828 Abs. 1.

intensiveren Bewirtschaftungsstrategie und höherem Wohnkomfort oder eine sehr tiefe Miete mit weniger Investitionen und geringerem Wohnkomfort bieten möchten.

#### 4.3.2 Finanzierungsarten

Die gewählte Objektstrategie, mit welcher die Bestände der Boomjahre bewirtschaftet werden, hängt immer auch von den finanziellen Möglichkeiten der WBG ab. Die WBG können ihre Investitionen einerseits, genau wie andere Immobilienbesitzer, durch Rückstellungen und Bankhypotheken sowie Mietzinsaufschläge finanzieren und andererseits Wohnbauförderungsinstrumente in Anspruch nehmen.

In der Schweiz gibt es für die Wohnbauförderung Instrumente auf den drei Ebenen Bund, Kantone und Gemeinden und zudem Gefässe von Verbänden und Genossenschaften<sup>83</sup>. Für die Finanzierung von Renovationen, Sanierungen und Ersatzneubauten kommen in Anlehnung an Schmid<sup>84</sup> die in Tabelle 1 aufgeführten Instrumente in Frage. Gemäss Riederer<sup>85</sup> ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Kanton BS bei der Unterstützung von WBG eher zurückhaltend agiert.

**Tabelle 1: Wohnbauförderungsinstrumente Schweiz**

Ebene	Art	Beschreibung	Erläuterung
Früher alle Ebenen	A fonds perdu Beiträge	- Restfinanzierung - Investitionsbeiträge - Projektbeiträge	Wird heute praktisch nicht mehr angewendet <sup>86</sup> .
Alle Ebenen	Darlehen zur „indirekten“ Subjekthilfe	- zinslose Darlehen - zinsgünstige Darlehen	An die vergünstigten Darlehen für das Objekt sind Bedingungen betreffend des Subjekts wie Einkommenslimiten und Belegung geknüpft. Die Zinsdifferenz wird somit zur Vergünstigung der Wohnungen für finanzschwache Haushalte eingesetzt. <sup>87</sup>
Bund + Gemeinde	Beteiligungen	Beteiligungen am Anteilscheinkapital	
Bund + evt. Kanton	Bürgschaften		Der Bürge verpflichtet sich gegenüber dem Gläubiger eines Dritten, für die Erfüllung der Verbindlichkeit des Dritten einzustehen <sup>88</sup>
HBG (Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft)	Bürgschaften		Die HBG wurde 1954 von Genossenschaften als Instrument zur Selbsthilfe gegründet. „Sie verbürgt Zweithypotheken bis zu 90 % des Anlagewertes und ist vom Bund rückverbürgt“ <sup>89, 90</sup>
Pensionskassen der öffentlichen Hand	Zweithypotheken	- zinsgünstig - zu Marktpreisen	Die Pensionskasse der Stadt Zürich gewährt den WBG Zweithypotheken zu Vorzugsbedingungen <sup>91</sup> . Die Pensionskasse Basel-Stadt gewährt Ersthypo-

<sup>83</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 15.

<sup>84</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16-17.

<sup>85</sup> Katharina Riederer, Interview, 25. Mai 2007. (Siehe Anhang 1.1)

<sup>86</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16.

<sup>87</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16-17.

<sup>88</sup> BGB (ohne Datum) 2. Juli 2007 <<http://dejure.org/gesetze/BGB/765.html>> §765, 1.

<sup>89</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16.

<sup>90</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16.

<sup>91</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16.

			theiken bis zu 70 % statt nur bis 65 %, wobei diese Option allen offen steht, nicht nur den WBG.
EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)	Zweithypotheiken	- zinsgünstig - zu Marktpreisen	Die 1991 gegründete EGW „gibt auf dem Markt langjährige zinsgünstige Anleihen mit einer Bürgschaft des Bundes aus“ <sup>92</sup> .
Verbände	Restfinanzierungshilfen	Fonds de roulement	Im Fonds de roulement werden Gelder verwaltet, welche der Bund den Verbänden treuhänderisch zur Verfügung stellt. Mit diesen Geldern werden Restfinanzierungsdarlehen von bis zu CHF 30'000 pro Wohnung zur Verfügung gestellt. <sup>93</sup>
Stiftungen der Verbände, insbesondere der Solidaritätsfonds SVW	Restfinanzierungshilfen		Mitglieder des SVW leisten jährlich freiwillig Beiträge in den 1966 gegründeten Solidaritätsfonds, die dann als rückzahlbare, zinsgünstige Darlehen zur Restfinanzierung von Bauvorhaben von WBG verwendet werden. <sup>94</sup>

(Quelle: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 308–309)

### 4.3.3 Mietpreisniveau

Für die Wahl der Objektstrategie muss das Mietpreisniveau des Quartiers bestimmt werden, in welchem die Liegenschaft steht. Dieses gibt die maximal erzielbare Kostenmiete an und schränkt damit die möglichen Objektstrategien ein. Im Kanton BS kann zur Überprüfung des Mietpreisniveaus der Mietraster beim Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt angefordert werden, welcher die durchschnittlichen Mieten pro m<sup>2</sup> differenziert nach Zimmerzahl und Wohnquartier angibt.

Neben dem Quartier selber, der Makrolage, ist aber auch die Lage der Liegenschaft innerhalb des Quartiers, die Mikrolage, von Bedeutung und muss bei der Wahl der Objektstrategie berücksichtigt werden. Liegt die Liegenschaft etwa direkt an einer Hauptstrasse, kann dies aufgrund der Verkehrsemissionen wie Lärm, Dreck und potenziellen Gefahren für Kinder, einen negativen Einfluss auf die Nachfrage und damit auf die maximal erzielbare Kostenmiete haben.

### Schlussfolgerung

Bei der Wahl der Objektstrategie sind die Finanzierungsmöglichkeiten ein entscheidendes Kriterium. Sind nicht genügend eigene Rückstellungen vorhanden und kann keine Hypothek aufgenommen bzw. erhöht werden, können die WBG auch auf die Instrumente der Wohnbauförderung zurückgreifen. Der SWV Sektion Nordwestschweiz steht den Basler WBG bei Finanzierungs- und anderen Fragen beratend zur Seite (<http://www.svw-nordwestschweiz.ch/dienstleistungen.html>).

Ein weiteres Kriterium sind Makro- und Mikrolage der Liegenschaft. Diese bestimmen die erzielbare Kostenmiete und legen somit fest, wie hoch die Investitionskosten an diesem Standort sein dürfen.

<sup>92</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16.

<sup>93</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 16.

<sup>94</sup> Käufeler 28.

#### **4.4 Rechtliche Kriterien**

Bei der Wahl der Objektstrategie müssen immer auch die rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Dazu gehören die drei Bereiche Genossenschaftsrecht, Mietrecht und Baurecht, welche im Folgenden detaillierter beschrieben werden.

##### **4.4.1 Genossenschaftsrecht**

Ein Genossenschafter geniesst einen stärkeren Kündigungsschutz als ein blosser Mieter. So ist ein Genossenschafter vor der Wohnungskündigung aus der Genossenschaft auszuschliessen<sup>95</sup>. Dies kann jederzeit aus wichtigen Gründen geschehen, darüber hinaus können in den Statuten weitere Gründe bestimmt werden, die zu einem Ausschluss führen<sup>96</sup>. Allerdings gibt es auch andere Möglichkeiten als über Kündigungen Um- und Ersatzneubauten möglich zu machen. So kann beispielsweise auch gewartet werden, bis in der Liegenschaft, aufgrund von Wegzug oder Tod, keine Genossenschafter mehr wohnhaft sind. Bis zu diesem Zeitpunkt können die leer stehenden Wohnungen für begrenzte Zeit weitervermietet werden<sup>97</sup>. Eine andere Möglichkeit wäre die Genossenschafter in andere Liegenschaften innerhalb des Portefeuilles umzuquartieren. Wenn das Portefeuille dafür zu klein ist, ist auch eine Zusammenarbeit mit anderen WBG denkbar.

Als weiterer Einflussfaktor auf die Objektstrategie sind die Statuten zu nennen. Darin ist festgehalten, welche Entscheidungen, neben den gesetzlich vorgeschriebenen, die Zustimmung der GV benötigen. Wird die Zustimmung für die Umsetzung von Investitionen, Ersatzneubauten oder Mietzinserhöhungen gebraucht, so ist der Handlungsspielraum des Vorstandes bezüglich der Wahl der Objektstrategie eingeschränkt.

##### **4.4.2 Mietrecht**

Bei der Kündigung der Genossenschaftswohnungen müssen die vorgesehenen Kündigungsfristen des Mietrechts eingehalten werden. Ausserdem muss die Genossenschaft mit einer Erstreckung des Mietverhältnisses rechnen, wenn die Kündigung für den Mieter eine Härte zur Folge hätte<sup>98</sup>.

Bleiben die Genossenschafter während der Sanierung in der Liegenschaft, müssen Mietzinsreduktionen für die Strapazen während der Bauzeit berücksichtigt werden. Zudem gilt es bei der Überwälzung der Baukosten auf die Mietzinse die allgemein akzeptierten Sätze nicht zu überschreiten.

##### **4.4.3 Baurecht**

Umbauten und Ersatzneubauten sind bewilligungspflichtig, dabei gilt es immer auch, die Brandschutzaufgaben zu berücksichtigen.

---

<sup>95</sup> Pierre Moulin, Interview, 30. Mai 2007.

<sup>96</sup> Breitschmid und Roberto, Studienausgabe ZGB OR, OR Art. 846.

<sup>97</sup> Herbst, Interview, 25. Juni 2007.

<sup>98</sup> Breitschmid und Roberto, Studienausgabe ZGB OR, OR Art. 272.

Wird Land im Baurecht gehalten, müssen die vertraglichen Absprachen, wie allfällige Heimfallvergütungen und Vertragsverlängerungen, beachtet werden. Sie können die Wahl der Objektstrategie einschränken.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der Objektstrategie ist die vorhandene Ausnutzungsreserve, d. h. die „Verhältniszahl zwischen vorhandenerer und rechtlich zulässiger Bruttogeschossfläche“<sup>99</sup>. Bestehen solche Reserven, können An- oder Aufbauten vorgenommen werden, bei grossen Reserven sind Ersatzneubauten vorteilhaft.

### **Schlussfolgerung**

Die WBG müssen aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen, vor allem aufgrund des verstärkten Kündigungsschutzes, genügend Zeit für Umbauten oder Ersatzneubauten einplanen.

Da die Ausnutzungsreserve darüber entscheidet, ob auf dem Boden mehr oder weniger Nutzfläche erstellt werden darf, ist sie für die Wahl der Objektstrategie ein entscheidendes Kriterium, das überprüft werden sollte.

### **4.5 Gesamtübersicht**

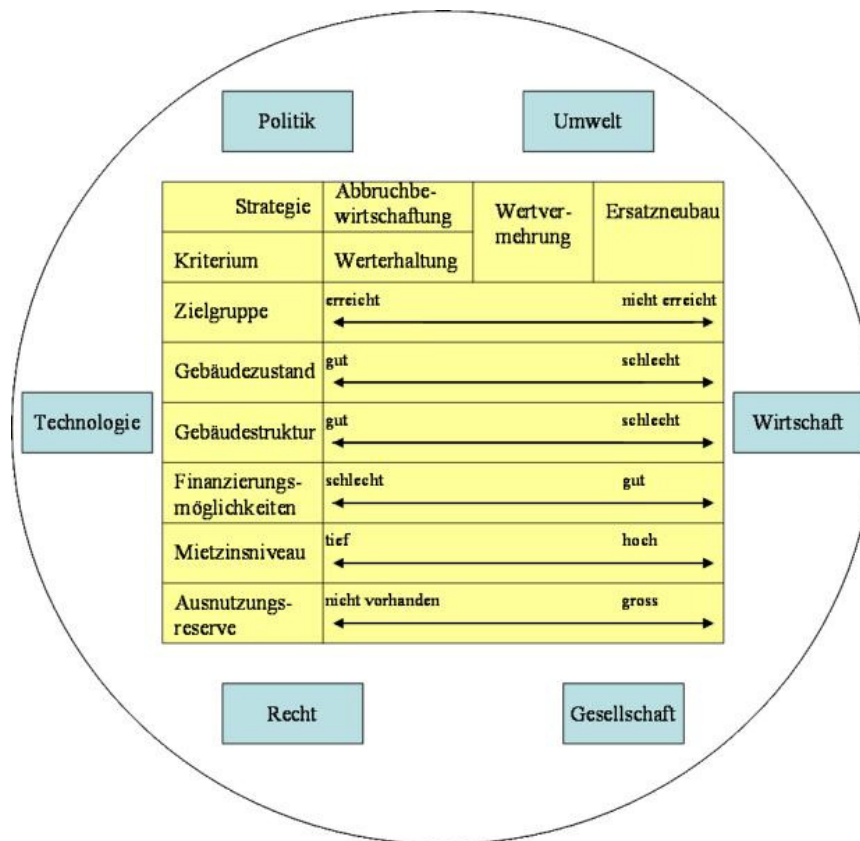
In Abbildung 6 werden die gewonnenen Erkenntnisse zusammengefasst. In der Mitte befinden sich die Kriterien, welche bei der Wahl der Objektstrategie beachtet werden sollten. Diese zeigen je nach Ausprägung des Kriteriums, welche Objektstrategie zu bevorzugen ist. Dabei sind immer alle Kriterien zu berücksichtigen und Abwägungen zu treffen. Es gibt keine „richtige Objektstrategie“, jede ist mit Chancen und Risiken verbunden. Allerdings kann die Betrachtung der Kriterien bei der Entscheidung für eine geeignete Strategie hilfreich sein.

Im weissen Bereich befinden sich die Rahmenbedingungen, diese beeinflussen die Kriterien, wobei sie sich im Zeitablauf verändern können. Es werden sechs Hauptbedingungen unterschieden, diese sind blau hinterlegt. Es handelt sich um Gesellschaft (z. B. Bevölkerungsentwicklung), Umwelt (z. B. CO<sub>2</sub>), Technologie (z. B. Bauverfahren), Wirtschaft (z. B. Zinssatz), Recht (z. B. Mietrecht) und Politik (z. B. Lex Koller).

---

<sup>99</sup> Allod Immobilien AG und Mathis Baumanagement AG, *Von der Planung bis zur Übergabe (ohne Datum)* 01. Juli 2007 < <http://www.allod.ch/sites/d/aktuell/erklaerung.php?id=50>>.

Abbildung 6: Übersicht Objektstrategie



(Eigene Darstellung. Vergl. W&P Monitoring 2003 zit in Weber 40)

## 5 KANTON BASEL-STADT

### 5.1 Geschichtliche Entwicklungen

#### Anfänge (1850–1900)

Ausgelöst durch Veränderungen, welche die Industrialisierung und Mechanisierung mit sich brachten, begann in Basel die Genossenschaftsbewegung Mitte des 19. Jahrhunderts. Der Aufschwung der Seidenbandweberei und die Entstehung der Chemischen Industrie bewirkten eine starke Zuwanderung. So wuchs in den 50 Jahren von 1850 bis zum Ende des Jahrhunderts die Bevölkerung von 27'844 Personen auf 109'161 Personen an, was einer Steigerung von knapp 400 % entspricht<sup>100</sup>. Die Stadttore wurden geöffnet und die Stadtmauern beseitigt, um eine bauliche Erweiterung des Stadtgebietes zu ermöglichen. Doch die Bautätigkeit konnte mit dem starken Bevölkerungswachstum nicht mithalten, was eine Wohnungsknappheit auslöste und die Mieten steigen liess.<sup>101</sup>

Die Überbelegung der Wohnungen und deren mangelhafte sanitäre Ausstattung führten zu hygienischen Problemen wie Gestank, Mangelkrankheiten und schliesslich auch Cholera- und Typhus-Epidemien<sup>102</sup>. Aufgrund dieser hygienischen Probleme und der chro-

<sup>100</sup> INSA, zit in Peter Würmli, *Wohngenossenschaften in der Region Basel* (Basel: Druck Paul Oberli, 1994) 8.

<sup>101</sup> Würmli 8.

<sup>102</sup> Würmli 8.



nischen Wohnungsnot forderte 1889 der Grosse Rat von der Regierung eine umfassende Untersuchung der Basler Wohnverhältnisse<sup>103</sup>. So führte Professor Karl Bücher im selben Jahr die „Wohnungenquète in der Stadt Basel“ durch und bestätigte die Vermutung von „ungesunden, überfüllten und unter Ausserachtlassung wichtiger hygienischer Erfordernisse gebauten Wohnungen“<sup>104</sup>.

Vor diesem Hintergrund entstanden in Basel und auch in anderen Schweizer Städten in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erste Vereinigungen zum Bau von Häusern. Die Initianten der Gründungen waren aber weniger die wohnbedürftigen Mieter, sondern mehr wohlätig gesinnte Kreise, welche den „... Minderbemittelten die Beschaffung billiger, gesunder Wohnungen erleichtern wollten.“<sup>105</sup>. Gemäss Bücher wurden diese Vereinigungen ihrer ursprünglichen Aufgabe allerdings nicht gerecht, da für sie nur anfänglich gemeinnützige Prinzipien wegleitend waren.<sup>106</sup>

Der genossenschaftliche Wohnungsbau in jener Zeit erstellte gemäss Würmli qualitativ einwandfreie Wohnungen und Ein- oder Zweifamilienhäuser mit individuellen Gartenparzellen. Diese Genossenschaftswohnungen und -häuser wurden allerdings nur vom unteren Mittelstand, das heisst von Handwerkern, Vorarbeitern und Beamten genutzt, da sie für die Fabrikarbeiter zu teuer waren.<sup>107</sup>

### **Beginn der Genossenschaftsgründungen (1900–1918)**

Das Stadtbild Basels veränderte sich um die Jahrhundertwende stark<sup>108</sup>. Neue, grossflächige Quartiere waren ausserhalb der Stadt entstanden, die Kanalisation wurde eingeführt und die Strassen erhielten nun eine nächtliche Beleuchtung<sup>109</sup>. Trotz dieser fortschrittlichen Entwicklungen blieben Wohnungsunterversorgung und schlechte Wohnverhältnisse für viele Einwohner Basels die Realität<sup>110</sup>. Dies führte 1900 zur Gründung der Basler Wohngenossenschaft (BWG), welche den eigentlichen Beginn des Bau- und Wohngenossenschaftswesens in der Schweiz einleitete<sup>111</sup>. Die bis heute mit 475 Wohnungen<sup>112</sup> existierende Wohngenossenschaft nahm den Kampf für eine soziale Wohngestaltung im grossen Massstab auf und schaffte die Voraussetzungen für die späteren Fortschritte auf dem Gebiet des Wohngenossenschaftswesens<sup>113</sup>.

---

<sup>103</sup> Würmli 8.

<sup>104</sup> Ruf et al. 5.

<sup>105</sup> Ruf et al. 5.

<sup>106</sup> Ruf et al. 5.

<sup>107</sup> Würmli 10.

<sup>108</sup> Würmli 11.

<sup>109</sup> Würmli 11.

<sup>110</sup> Würmli 11.

<sup>111</sup> Ruf et al. 5.

<sup>112</sup> Fragebogen, 5. Juli 2007.

<sup>113</sup> Ruf et al. 5.

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft war eine weitere genossenschaftliche Pionierorganisation<sup>114</sup>. Inspiriert von den Erfolgen der deutschen Eisenbahner-Baugenossenschaften in Bayern wurde sie 1909<sup>115</sup> in St. Gallen gegründet und brachte noch vor dem ersten Weltkrieg den entscheidenden Aufschwung des auf Selbsthilfe beruhenden Bau- und Wohngenossenschaftswesens<sup>116</sup>. Die Eisenbahner begannen nun an verschiedenen grösseren Orten solche Eisenbahner-Baugenossenschaften zu gründen, um sich gemeinsam aus der Wohnungsnot zu helfen<sup>117</sup>. So wurde 1911 auch die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel ins Leben gerufen, welche heute 560 Wohnungen in ihrem Besitz hält<sup>118</sup>.

1912 wurde das Baurecht ins Zivilrecht eingeführt. Dieses ermöglichte dem Staat oder anderen grossen Landeigentümern den gemeinnützigen Bauträgern Land zur Verfügung stellen, ohne es aus dem Besitz geben zu müssen. Dank diesem neuen Gesetz konnten die WBG nun selber Liegenschaften bauen; bis anhin konnten sie diese aufgrund von Geldmangel nur käuflich erwerben.<sup>119</sup>

### **Während und nach dem 1. Weltkrieg (1914–1929)**

Ausgelöst durch den 1. Weltkrieg begann sich 1916 eine Wohnungsnot in den Städten auszubreiten<sup>120</sup>, welche 1918 auch die Stadt Basel erreichte<sup>121</sup>. Während auf der einen Seite die private, spekulative Bautätigkeit aufgrund der herrschender Unsicherheit, den Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung und der teilweise um weit über 100 % gestiegenen Material- und Arbeiterkosten vollständig erlahmte, nahm auf der anderen Seite die Wohnungsnachfrage, unter anderem aufgrund von vermehrten Eheschliessungen, zu<sup>122</sup>. So sank der Leerwohnungsbestand in Basel von 3.33 % in Jahr 1915 auf 0.2 % im Jahr 1919<sup>123</sup>. Neben dieser Wohnungsnot litt die Bevölkerung zudem unter Armut und Arbeitslosigkeit, was zu sozialen Spannungen und schliesslich zum Landesstreik von 1918 führte<sup>124</sup>.

Vor diesem Hintergrund begann sich der Genossenschaftsgedanke in Basel stärker auszubreiten<sup>125</sup>. 1919 begann der Bund die Schweizer Städte mit finanzieller Hilfe im Wohnungsbau zu unterstützen, er gewährte einerseits Barbeiträge à-fonds-perdu und

---

<sup>114</sup> Würmli 11.

<sup>115</sup> Forschungsstelle Kulturimpuls, *Adolf Messme*, (ohne Datum) 23. Juni 2007 <<http://biographien.kulturimpuls.org/detail.php?&id=1156>>.

<sup>116</sup> Ruf et al. 6.

<sup>117</sup> Ruf et al. 6.

<sup>118</sup> Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, Homepage (ohne Datum) 26. Mai 2007 <[www.ebg.ch](http://www.ebg.ch)>.

<sup>119</sup> Würmli 12-13.

<sup>120</sup> Käufeler 79.

<sup>121</sup> Ruf et al. 27.

<sup>122</sup> Camille Higu, „Die Wohnungsfrage in Basel,“ Schweiz. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Sozialpolitik (1919): 6-7.

<sup>123</sup> Ruf et al. 27.

<sup>124</sup> Käufeler 79.

<sup>125</sup> Ruf et al. 7.

andererseits zinsgünstige Darlehen<sup>126</sup>. Diese Unterstützungen waren allerdings an einige Vorgaben gekoppelt, so wurden beispielsweise die Bundessubventionen nur gewährt, wenn sich der Kanton oder die Gemeinde mit ebenso hohen Leistungen beteiligten<sup>127</sup>. Diese öffentliche Hilfe führte ab Beginn der 20er Jahre bis zum Beginn der 30er Jahre zu einer starken Zunahme des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Schweiz<sup>128</sup>.

Auch in Basel führten die günstigen staatlichen Rahmenbedingungen zur Entstehung von sozialen WBG. So wurde im Jahr 1920 der Verein „Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel“ (GWB) von Baufachleuten, Juristen, Industriellen und Bankangestellten gegründet. Dieser Verein hatte es sich zum Ziel gesetzt, die aus England stammende Gartenstadt-Idee auch in Basel umzusetzen. So sollten als Alternative zu den engen, stickigen Wohnungen in den Innenstädten kleine, günstige Einfamilienhäuser im Grünen erstellt werden, welche gleichzeitig die Selbstversorgung ermöglichten. Aufgrund der kriegsbedingten Versorgungsengpässe war diese Idee der Selbstversorgung mittels eigenen Gärten und Kleintierhaltung Anfang der zwanziger Jahre weit verbreitet und beeinflusste verschiedene genossenschaftliche Siedlungen. Später in der Zwischenkriegszeit musste die Idee der idyllischen Gartenstadt-Siedlungen der Schlichtheit des neuen Bauens weichen, wo Bestrebungen nach Rationalisierung und Kostensenkungen im Vordergrund standen, damit sich auch die untersten Bevölkerungsschichten diesen Wohnraum leisten konnten.<sup>129</sup>

Bei der Entwicklung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Basel spielte der „Allgemeine Konsumverein beider Basel“ (ACV) eine entscheidende Rolle. So hat der Verein nach dem 1. Weltkrieg Wohnungen erstellt und Wohnhäuser gekauft, um den Wohnungsmarkt regulierend zu beeinflussen. Nach der Statutenrevision 1923 bemühte er sich, seinen Mitgliedern gute und preisgünstige Wohnungen durch Bau, Kauf oder Beteiligung an Vereinigungen, die sich mit dem Wohnungsbau befassten, zu beschaffen. Des Weiteren war der Verein Pionier in der Gewährung von Zwischenhypotheken für gemeinnützige WBG, welche die Lücke zwischen den Hypotheken und den vom Staat gewährten Darlehen schliessen sollte. Der Verein beteiligte sich zudem am Anteilskapital verschiedener gemeinnütziger WBG und gewährte Überbrückungskredite.<sup>130</sup>

Die eidgenössische und kantonale Subventionierung des Wohnungsbaus wurde 1923 eingestellt. Dennoch wurden von 1925–1929 dreizehn WBG gegründet. Mit diesen neuen WBG wuchs auch das Bedürfnis nach Organisation und Vertretung gegenüber Behörden, Banken und der Baubranche. So wurde 1926, neben dem schon bestehenden

---

<sup>126</sup> Käufeler 80.

<sup>127</sup> Käufeler 80.

<sup>128</sup> Käufeler 80.

<sup>129</sup> Würmli 15-24.

<sup>130</sup> Ruf et al. 30-31.

Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform, der Bund der Wohngenossenschaften Basels gegründet. Diese beiden Verbände fusionierten allerdings schon drei Jahre später zum Verein für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel, dem heutigen Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz (SVW).<sup>131</sup>

### **Die Dreissiger Jahre (1930–1939)**

Beeinflusst durch die Weltwirtschaftskrise gab es in den 30er Jahren nur noch ein schwaches Bevölkerungswachstum und gleichzeitig einen Anstieg der Wohnungsleerstände<sup>132</sup>. Diese Situation führte einerseits dazu, dass fast keine WBG mehr gegründet wurden und andererseits zu einer starken Abnahme der Bautätigkeit<sup>133</sup>. So erstellte nur noch die Basler Wohngenossenschaft im Zeitraum zwischen 1928 und 1934 einzelne Mehrfamilienhäuser<sup>134</sup>.

In dieser Zeit zeigte sich auch, dass die Bereitschaft zur Beteiligung an einer WBG mit sinkendem Wohnungsmangel schnell abnimmt. So hatten die WBG in der Zeit zwischen 1934 und 1935 aufgrund der gesunkenen Mietpreise und des grossen Wohnungsangebotes Schwierigkeiten, ihre frei werdenden Wohnungen wieder zu vermieten.<sup>135</sup>

### **Während und nach dem 2. Weltkrieg (1939–1950)**

Der Beginn des 2. Weltkrieges brachte für die WBG in Basel neue Herausforderungen. Viele ihrer Mieter gerieten in Zahlungsschwierigkeiten. Andere, im Kleinbasel wohnhafte, kündigten infolge der Angst vor einer deutschen Invasion ihre Wohnungen. Hinzu kamen Engpässe in der Brennstoffversorgung von mit Zentralheizungen ausgestatteten Siedlungen. Diese prekäre Lage entspannte sich allerdings mit der Zeit wieder und so beteiligten sich 1941 auch die WBG an den Vorbereitungen der Anbauschlacht.<sup>136</sup>

Im Jahr 1942 kam es zu behördlichen Einschränkungen bei der Zuteilung von Eisen und Zement. Diese Einschränkungen führten zu enormen Preissteigerungen auf dem Bauproduktmarkt, was wiederum die Bautätigkeit fast vollständig lahm legte und eine erneute Wohnungsnot mit sich brachte. Um dieser Wohnungsnot zu begegnen, schloss sich der Regierungsrat des Kantons BS 1943 den Subventionsbeschlüssen des Bundes an. In der Folge konnte der Kanton privaten und genossenschaftlichen Bauträgern Baukosten bis zu 35 % subventionieren. Darüber hinaus gab die öffentliche Hand Land im Baurecht ab, beteiligte sich am Anteilscheinkapital und kümmerte sich um die Bereitstellung der

---

<sup>131</sup> Würmli 17-18.

<sup>132</sup> Käufeler 82.

<sup>133</sup> Käufeler 82.

<sup>134</sup> Würmli 23.

<sup>135</sup> Ruf et al. 9.

<sup>136</sup> Würmli 25.

Infrastruktur wie Strassen und Leitungen. Ausserdem bekamen WBG die Möglichkeit, zusätzliche Subventionen oder staatliche Hypotheken zu beanspruchen.<sup>137</sup>

Als Folge dieser staatlichen Unterstützungen wurden viele neue WBG gegründet, wobei es sich dabei typischerweise um Selbsthilfeorganisationen handelte. Auch die Bautätigkeit wurde durch die staatlichen Unterstützungen angekurbelt. Als 1948 ein neuer Mustervertrag für die Baurechtsvergabe an WBG ausgearbeitet wurde, kam es zu einem regelrechten Bauboom. Neu wurde die Dauer des Baurechts von ursprünglich 75 Jahren auf 100 Jahre erhöht, die Abschreibungsquoten gesenkt und zudem die Regelung der Heimfallentschädigung abgeschwächt. Gemäss dem neuen Heimfallrecht erhielt nun der Baurechtsnehmer nach Auslauf des Vertrages eine Entschädigung in Höhe des damaligen Verkehrswerts der Liegenschaft abzüglich der erhaltenen Subventionen. Diese Änderungen des Baurechts führten dazu, dass drei Viertel des Neubauvolumens in den Jahren 1948 bis 1950 durch WBG erstellt wurden. 1950 wurden schliesslich die eidgenössischen Subventionen wieder eingestellt und somit auch die daran gekoppelte kantonale Hilfe. Dies liess die genossenschaftliche Bautätigkeit im Kanton BS in den zwei darauf folgenden Jahren rapide abnehmen.<sup>138</sup>

Die Architektur der 40er Jahre zeichnet sich durch eine standardisierte Bauweise und nüchterne Gestaltung aus. Obwohl Reihenhaussiedlungen von den WBG immer noch bevorzugt wurden, konnten aufgrund von Boden- und Geldmangel hauptsächlich Mehrfamilienhaussiedlungen mit vier bis fünf Geschossen erstellt werden. Die Genossenschaftswohnungen verfügten meist über Zentralheizung und Badezimmer und können somit für die damaligen Verhältnisse als modern beschrieben werden.<sup>139</sup>

### **Die Hochkonjunktur (1951–1970)**

Obwohl in den 50er Jahren die Bevölkerung in der Stadt Basel weiterhin ein starkes Wachstum verzeichnete, ging der genossenschaftliche Wohnungsbau in jener Zeit bedeutend zurück. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die öffentliche Hand keine Unterstützungen mehr anbot und andererseits darauf, dass der durch den wirtschaftlichen Aufschwung angekurbelte private Wohnungsbau die Bodenpreise und Baukosten in die Höhe trieb und somit den Bau günstiger Genossenschaftswohnungen gänzlich verunmöglichte. Die dennoch bauenden WBG orientierten sich meist an der renditeorientierten Architektur der Hochkonjunktur.<sup>140</sup>

In den 60er Jahren begann das Bevölkerungswachstum in der Stadt Basel zu stagnieren. Während zahlreiche Familien in die Vororte Basels zogen, wurden in der Stadt selber viele 1- und 2-Zi-Wohnungen für Alleinstehende erstellt. Die horrenden Boden- und Baupreise in BS machten den WBG das Leben schwer und führten schliesslich zu ver-

---

<sup>137</sup> Würmli 25.

<sup>138</sup> Würmli 27-32.

<sup>139</sup> Würmli 30-32.

<sup>140</sup> Würmli 33-34.

mehrten Genossenschaftsgründungen und genossenschaftlichen Bautätigkeiten in den stadtnahen Agglomerationsgemeinden wie beispielsweise Reinach oder Allschwil.<sup>141</sup>

### **Die 70er und 80er Jahre (1971–1990)**

Bis 1973 hielt die Entwicklung, die in den 50er und 60er Jahren begonnen hatte, weiter an. 1973 kam es dann zu einer schweren und länger anhaltenden Wirtschaftskrise. Die Preise der Mietwohnungen und des Wohneigentums sanken aufgrund des produzierten Überangebotes, und die Bautätigkeit wurde grösstenteils eingestellt. Diese Absatzprobleme – verbunden mit dem bestehenden Mangel an verfügbarem, geeigneten Bauland – führten dazu, dass Mitte der 70er Jahre kaum Neugründungen von WBG stattfanden, und dass die bereits existierenden keine zusätzlichen Wohnungen bauten.<sup>142</sup>

Ende der 70er Jahre setzte aufgrund der nun starken Neubau- und Sanierungstätigkeit sowie einer wieder höheren Bewertung der alten Bausubstanz eine „Mietzinsnot“<sup>143</sup> ein. Vor allem die klassischen Arbeiterquartiere mit Bausubstanz aus der Jahrhundertwende waren von dieser Neubau- und Sanierungstätigkeit betroffen. Um die Projekte umsetzen zu können, wurde den dort lebenden Mietern gekündigt, diese wiederum standen dann vor der Herausforderung, neue Wohnungen zu günstigen Mietzinsen zu finden. Vor diesem Hintergrund taten sich einige Bewohner zu einer neuen Art von Genossenschaft zusammen, der Hausgenossenschaft. In dieser Hausgenossenschaft versuchten sie gemeinsam, die gegenwärtig bewohnte oder eine andere dem Abbruch geweihte Altbau-liegenschaft zu erwerben, um diese „sanft“ zu renovieren und weiterhin zu bewohnen.<sup>144</sup>

Während der 80er und der frühen 90er Jahre wurden von den WBG in BS bis auf zwei Projekte keine Wohnbauten mehr erstellt<sup>145</sup>. Die dann einsetzende Immobilienkrise verbesserte die Rahmenbedingungen für die WBG wieder und es kam vermehrt zu Neugründungen<sup>146</sup>. Bis heute hat es allerdings für die WBG keine erneute Blütezeit gegeben.

### **5.2 Aktuelle Situation**

Um die aktuelle Situation im Kanton BS darzustellen, wurden die neuesten vorliegenden Daten des Statistischen Amtes des Kantons Zürich aus dem Jahr 2000 verwendet. Aufgrund der Periodenwahl des Amtes werden jeweils die Perioden 1946–1960 und 1961–1970 als Boomjahre ausgewertet, obwohl diese, gemäss der Definition in dieser Arbeit, von 1945–1972 dauern würden.

Gesamtschweizerisch beträgt der Anteil Genossenschaftswohnungen am Gesamtwohnungsbestand 5.1 %. Der Kanton BS weist mit 11.2 % Genossenschaftswohnungen am baslerischen Gesamtwohnungsbestand einen mehr als doppelt so hohen Anteil auf. Auch

---

<sup>141</sup> Würmli 33-34.

<sup>142</sup> Würmli 35.

<sup>143</sup> Würmli 38.

<sup>144</sup> Würmli 38.

<sup>145</sup> Würmli 41.

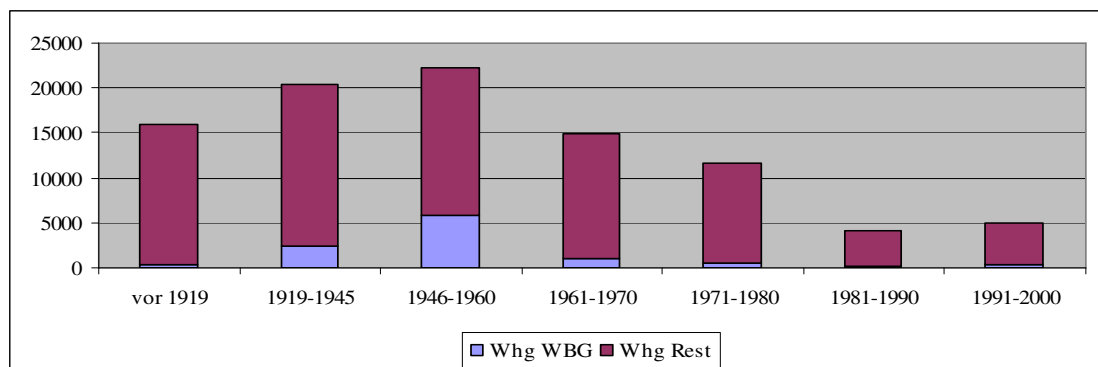
<sup>146</sup> Würmli 42.

im Vergleich mit den anderen schweizerischen Kantonen bildet BS die Spitze, direkt gefolgt vom Kanton ZH mit einem Anteil von 10.4 %. Es kann gesagt werden, dass die Basler WBG mit einem mehr als 10%igen Anteil an allen Wohnungen das Wohnungsangebot im Kanton BS bedeutend mitbestimmen.<sup>147</sup>

In Abbildung 7 wird dargestellt, welcher Anteil der Wohnungen des Kantons BS sich im Besitz von WBG befindet, unterteilt nach Erstellungsjahren<sup>148</sup>. Die Grafik spiegelt gleichzeitig die Geschichte der WBG wieder. So ist der Besitz aus der Periode vor 1919 sehr gering, zumal bis zu diesem Zeitpunkt erst vereinzelt erste WBG gegründet worden waren. Aus der Erstellungsperiode 1919–1945 ist ihr Anteil grösser, da diese Periode den 1. Weltkrieg und somit die erste Blütezeit der WBG umfasst. Die zweite Blütezeit während und nach dem 2. Weltkrieg ist deutlich in der Erstellungsperiode 1946–1960 zu erkennen, als aufgrund der staatlichen Förderungspolitik Wohnbaugenossenschaften in grosser Anzahl gegründet wurden. 1951 kam es dann aufgrund der Einstellung der Fördermassnahmen, der Bodenknappheit und der stark ansteigenden Boden- und Baupreise zum Einbruch, sowohl bei den Genossenschaftsgründungen als auch der genossenschaftlichen Bautätigkeit. Dieser Einbruch ist in der Grafik aufgrund der überaus starken Bautätigkeit in den Jahren 1948–1950 erst in der Periode 1961–1970 erkennbar. Seither ist die Bautätigkeit der WBG im Kanton BS gering geblieben.

Bei dieser Betrachtung ist allerdings zu berücksichtigen, dass die WBG nicht nur gebaut und gehalten, sondern auch ge- und verkauft haben und dies zu leichten Verzerrungen zwischen der Geschichte und dem heutigen Wohnungsbestand der WBG führen kann.

**Abbildung 7: WBG Wohnungen nach Bauperioden BS, 2000, in absoluten Zahlen**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34–35)

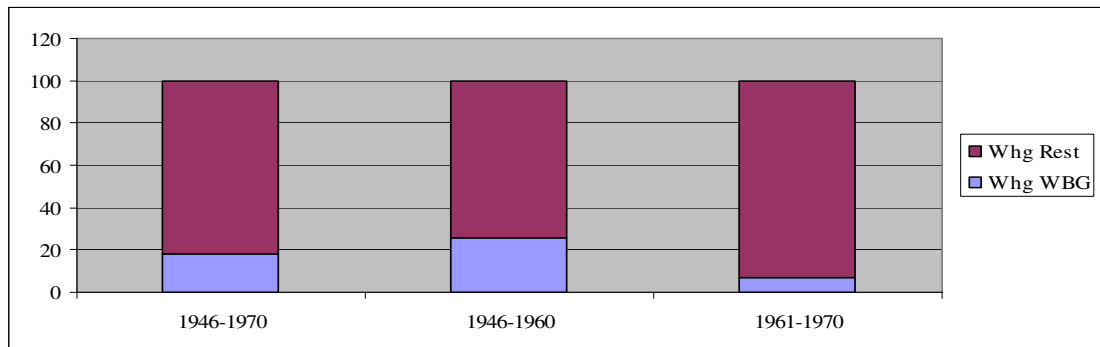
Der Anteil Boomwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Abbildung 7, Periode 1946–1960 und 1961–1970) ist im Kanton BS mit 39 % höher als in der Gesamtschweiz, wo ein Anteil von 31 % zu verzeichnen ist. In Abbildung 8 ist dargestellt, dass sich 18 % dieser Basler Wohnungen in den Händen von Genossenschaften befinden. Unterteilt man die Boomjahre in die beiden Perioden 1945–1960 und 1961–1970, wird ersichtlich,

<sup>147</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35.

<sup>148</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35.

dass die WBG mit 26 % vor allem in Besitz von Wohnungen aus der ersten Periode sind und deutlich weniger aus der Zweiten (7 %).<sup>149</sup>

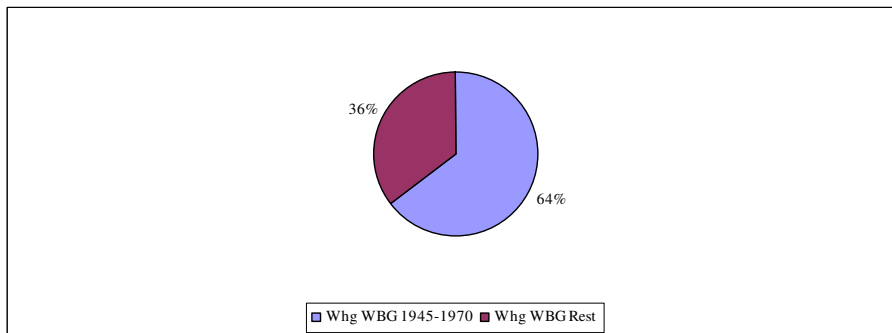
**Abbildung 8: WBG Wohnungen am Boomwohnungsbestand BS, 2000, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34)

In Abbildung 9 wird die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes der Basler WBG dargestellt. Es ist ersichtlich, dass dieser mit 64 % mehrheitlich aus Wohnungen der Boomjahre besteht.<sup>150</sup>

**Abbildung 9: Boomwohnungen am Wohnungsbestand der WBG BS, 2000, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34)

## 5.3 Umfrage

### 5.3.1 Zielsetzung

Die Untersuchung des Kantons BS ist aus zwei Gründen interessant. Einerseits weist er mit 11.2 % schweizweit den höchsten Anteil an Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand auf und andererseits besitzt er mit einem Anteil von 39 % überdurchschnittlich viele Wohnungen aus der Boomzeit. Die Analyse der Basler WBG im Speziellen ist deshalb reizvoll, da diese mit einem Anteil von 64 % Boomwohnungen am Wohnungsbestand stark von der Problematik, welche diese Bausubstanz mit sich bringt, betroffen sind.<sup>151</sup>

Ziel der Umfrage ist es, sowohl einen allgemeinen Überblick über die WBG im Kanton BS zu erhalten als auch die spezifischen Merkmale der WBG mit Wohnungsbeständen aus den Boomjahren festzuhalten, ihren Umgang mit dieser Bausubstanz zu untersuchen

<sup>149</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35.

<sup>150</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35.

<sup>151</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35.



und allfällige Problembereiche aufzudecken. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Auswertung der Umfrage in zwei Teile gegliedert.

Im ersten Teil werden – um einen Überblick über die WBG im Kanton BS zu erhalten – auch die Antworten von WBG berücksichtigt, welche keine Bestände aus den Boomjahren besitzen. Dabei werden die WBG nach Grösse, Tätigkeitsgebiet, Genossenschaftstyp, Initianten der Gründung, Führungs- und Planungsinstrumenten, Baurecht, Fusionen und Boomwohnungsbestand befragt. Die Ergebnisse werden teilweise mit den Ergebnissen einer gesamtschweizerischen Umfrage aus dem Jahr 2004 verglichen. Um die spezifischen Merkmale der WBG mit Beständen aus den Boomjahren herauszuarbeiten, wird zudem jeweils eine spezielle Auswertung nur derjenigen WBG vorgenommen, welche Boomwohnungen in ihren Beständen halten.

Im zweiten Teil werden ausschliesslich die Antworten von WBG mit Beständen aus den Boomjahren berücksichtigt. Es geht darum herauszufinden, wie diese mit ihrem Boombestand umgehen. Dazu werden die WBG nach Zielgruppen, Bestandeszusammensetzung bezüglich Wohnungsgrössen, Bewirtschaftungsstrategie, Finanzierungsarten und spezifischen Problemfeldern befragt.

### **5.3.2 Methodik/Vorgehen**

Um eine Übersicht über die Basler WBG und detaillierte Information bezüglich ihres Umgangs mit Boomwohnungen zu erhalten, eignet sich eine quantitative Forschungsmethode besonders gut. Als quantitative Forschungsmethode wurde der schriftliche Fragebogen ausgewählt. Dieser ist einerseits vorteilhaft, weil die Vorstände oft nur nebenamtlich in den WBG tätig sind und sie sich so die Zeit für die Beantwortung frei einteilen können und andererseits, weil Fragen gestellt werden können, welche einer gewissen Abklärung innerhalb der WBG bedürfen.

Bei der Erstellung des Fragebogens fand vor allem beim ersten Teil eine Orientierung am Fragebogen von Herrn Peter Schmid (Präsident der Baugenossenschaft ABZ, Mitglied der Verbandsleitung des SVW und Präsident der Sektion Zürich) statt, welcher eine gesamtschweizerische Umfrage über WBG mit 740 Teilnehmenden vorgenommen hat. Dies macht es möglich, im ersten Teil Vergleiche zu den Ergebnissen der Gesamtschweiz zu ziehen.

Der Fragebogen wurde dann mit Hilfe von Gesprächen mit Frau Riederer (Geschäftsführerin SVW Sektion Nordwestschweiz) und Herrn Moulin (Vizepräsident CFO Wohngenossenschaft Landhof Basel) und dem Input von Frau Stoffel (dipl. Architektin ETH SIA NDS) weiterentwickelt. Es entstand ein 3-seitiger Fragebogen mit grösstenteils vorgegebenen Antwortmöglichkeiten (siehe Anhang: Fragebogen)

Mit Hilfe der Adressen des SVW Sektion Nordwestschweiz wurde der Fragebogen am 4. Juni 2007 mit einem persönlichen Schreiben an 98 WBG des Kantons BS gesendet,

zwei wurden im persönlichen Gespräch beantwortet. Als Rücksendefrist wurde der 26. Juni 2007 angegeben, wobei ein frankiertes Kuvert dem Fragebogen beilag.

### 5.3.3 Repräsentativität

Bei der nachfolgenden Umfrage wurde ein sehr guter Rücklauf erzielt. Von den 98 Fragebögen wurden 45 retourniert, womit insgesamt 47 Fragebögen ausgefüllt worden waren. Allerdings konnten zwei der zurückgesandten Fragebögen nicht berücksichtigt werden, da es sich um Genossenschaftsverbände handelte und ein weiterer ebenfalls nicht, da Daten über die Wohnungsbestände fehlten.

Im Kanton BS gibt es gemäss eigenen Erhebungen<sup>152</sup> um die 150 WBG, somit haben mit 44 WBG etwa 30 % an der Umfrage teilgenommen. Diese repräsentieren mit 4'284 Wohnungen gut 40 % der gesamthaft 10'552 Genossenschaftswohnungen im Kanton BS<sup>153</sup>.

Beim zweiten Teil wurden nur die 34 WBG berücksichtigt, welche Wohnungen aus den Boomjahren halten. Im Jahr 2000 besitzen die WBG im Kanton BS 6'806 Wohnungen aus den Boomjahren, die teilnehmenden WBG repräsentieren mit ihrem Boomwohnungsbestand von 3'128 Wohnungen somit knapp 46 % davon<sup>154</sup> (Tabelle 2)

Gemäss diesen Zahlen kann davon ausgegangen werden, dass mit den folgenden Auswertungen repräsentative Aussagen über die WBG im Kanton BS getroffen werden können.

**Tabelle 2: Eckdaten zur Umfrage**

	Anzahl	Anzahl in %	Wohnungsbestand teilnehmende WBG	Wohnungsbestand alle WBG Kanton BS 2000 <sup>155</sup>	Boombestand teilnehmende WBG	Boombestand alle WBG Kanton BS 2000 <sup>156</sup>
Fragebögen	100	100				
Rücklauf	47	47				
Genossenschaftsverbände/nicht auswertbar	3	3				
Ausgewertet alle WBG	44	44	4'523	10'552	3'128	6'806
Ausgewertet nur WBG mit Boombeständen	34	34	4'209	10'552	3'128	6'806

(Datenquelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34-35 und eigene Daten)

<sup>152</sup> Mitgliederliste SVW und digitale SHAB, <<http://www.easymonitoring.ch>>.

<sup>153</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 35.

<sup>154</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 35.

<sup>155</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 35.

<sup>156</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Genossenschaftlich Wohnen 34.

## **5.4 Ergebnisse der Umfrage**

### **5.4.1 Überblick Wohnbaugenossenschaften**

In diesem ersten Teil der Auswertung werden alle 44 WBG berücksichtigt, welche an der Umfrage teilgenommen haben, also auch diejenigen, welche keine Bestände aus den Boomjahren halten. Mit dieser Vorgehensweise wird ein genereller Überblick über die WBG im Kanton BS verschafft. Die Ergebnisse werden anschliessend teilweise mit denjenigen der gesamtschweizerischen Umfrage von Schmid verglichen. Danach folgt jeweils eine Auswertung, welche nur die WBG berücksichtigt, welche Wohnungsbestände aus den Boomjahren in ihrem Portefeuille halten.

#### **5.4.1.1 Grösse**

Zur Untersuchung ihrer Grösse wurden die an der Umfrage teilnehmenden WBG in drei Gruppen gegliedert (Abbildung 10). Dabei gelten gemäss Schmid<sup>157</sup> WBG mit bis zu 19 Wohnungen als „Kleinst- oder Selbstverwirklichungsgenossenschaften“, solche mit 20–99 Wohnungen als kleine, mit 100–399 Wohnungen als mittlere und solche mit über 400 Wohnungen als grosse WBG.

Bei der ersten Gruppe handelt es sich um WBG, welche bis zum Jahr 1942 gegründet wurden, acht der teilnehmenden WBG erfüllen dieses Kriterium. Sie sind die Gruppe mit den grössten Wohnungsbeständen pro WBG. So besitzt die Hälfte Wohnungsbestände von 50-99 Wohnungen, 25 % von 200–399 und weitere 25 % Bestände von 400–599.

Die zweite Gruppe bilden diejenigen WBG, welche in der Periode 1943–1972 gegründet wurden. Die 32 WBG, welche dieses Kriterium erfüllen, verfügen mit 38 % über einen hohen Anteil kleiner Wohnungsbestände mit 20–49 Wohnungen. Weitere 25 % dieser WBG halten 50–99 Wohnungen in ihren Beständen und 28 % 100–199. Nur ein kleiner Anteil von 9 % weist mittlere Wohnungsbestände von 200–399 Wohnungen auf.

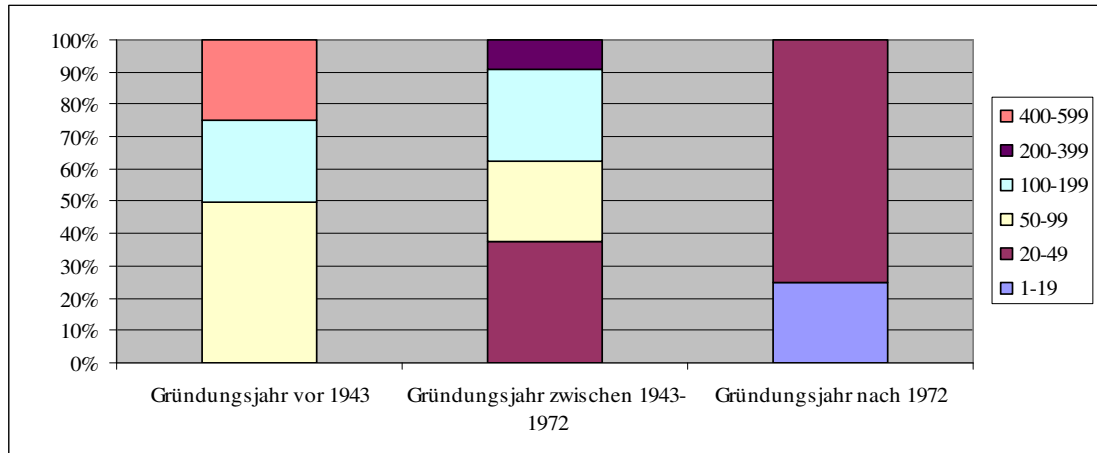
Die kleinsten Wohnungsbestände weisen die WBG auf, welche nach 1972 gegründet wurden, wobei lediglich 4 Stück an der Umfrage teilgenommen haben. 25 % dieser WBG weisen Wohnungsbestände von unter 20 Wohnungen auf und 75 % solche von 20–49 Wohnungen.

Obwohl diese Prozentsätze sicherlich eine Tendenz aufzeigen können, bleibt zu berücksichtigen, dass sich nur wenige WBG welche nicht in die Gründungsperiode 1942–1972 fallen an der Umfrage beteiligt haben.

---

<sup>157</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 12.

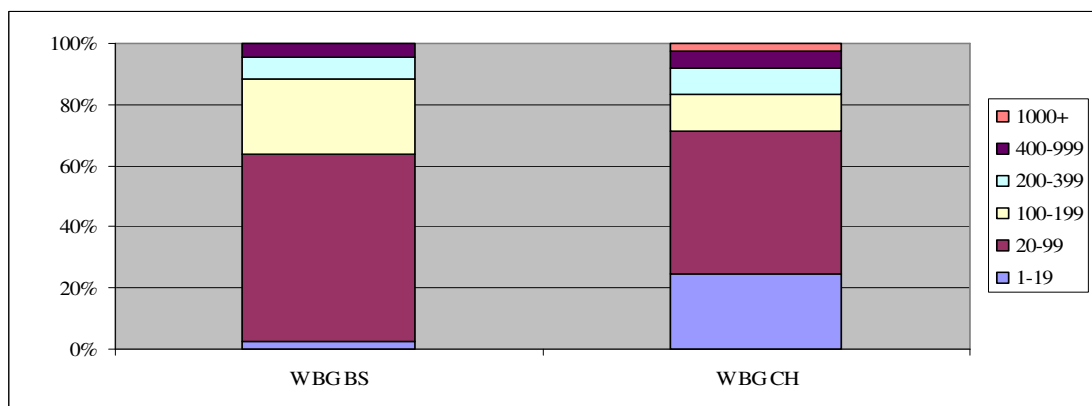
Abbildung 10: Grösse WBG BS, 2007, in %



(Eigene Darstellung. Datenquelle: eigene Daten)

In Abbildung 11 wird die Grösse der 44 befragten WBG im Kanton BS mit derjenigen der 740 WBG aus der Gesamtschweiz verglichen. Auffallend ist, dass es im Kanton BS deutlich mehr kleine und mittlere WBG gibt, als die schweizweit der Fall ist. Dafür gibt es allerdings weit weniger sowohl „Kleinst- oder Selbstverwirklichungsgenossenschaften“ als auch grosse WBG.<sup>158</sup>

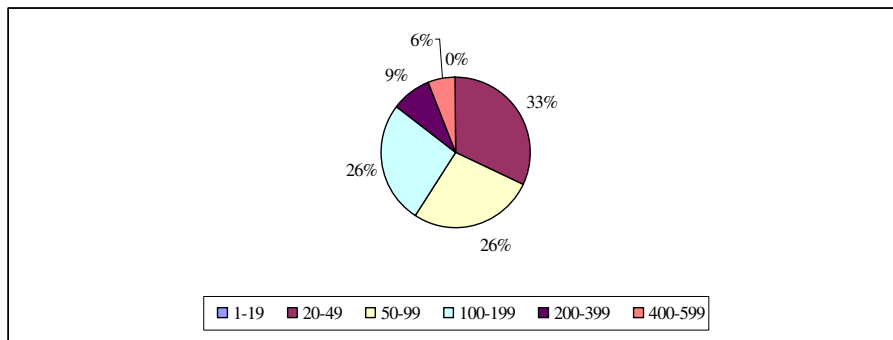
Abbildung 11: Grösse WBG BS 2007/CH 2004, in %



(Eigene Darstellung. Datenquelle CH: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz. 56; Datenquelle BS: Eigene Daten)

In Abbildung 12 wird die Grösse der Wohnungsbestände der WBG im Kanton BS dargestellt, welche Wohnungen aus den Boomjahren halten. Dabei hat keine dieser WBG Wohnungsbestände von weniger als 20 Wohnungen. Bei 59 % handelt es sich um kleine WBG, bei 26 % um mittlere und bei lediglich 6 % um grosse WBG.

<sup>158</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 12.

**Abbildung 12: Grösse WBG mit Boombestand BS, 2007, in %**

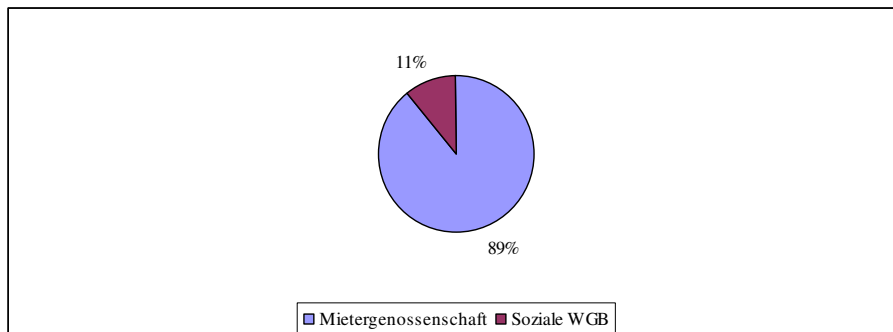
(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

#### 5.4.1.2 Tätigkeitsgebiet

Von den 44 antwortenden WBG sind 42 ausschliesslich im Kanton BS tätig. Nur zwei WBG, was 4.5 % entspricht, haben sowohl Liegenschaften im Kanton BS als auch im Kanton Basel-Land, wobei beide Wohnungsbestände aus den Boomjahren halten. Keine einzige WBG hat Liegenschaften in einem weiteren Kanton. Dies entspricht dem allgemeinen Verhalten der WBG in der Schweiz, so gaben auch in der Umfrage von Schmid nur 10 WBG (1.4 %) von 722 an, über die Kantonsgrenzen hinaus tätig zu sein<sup>159</sup>.

#### 5.4.1.3 Genossenschaftstyp

Bei der Frage nach dem Genossenschaftstyp (Abbildung 13) gaben 89 % der WBG an, eine Mietergenossenschaft zu sein, d. h. eine Genossenschaft bei welcher die Mitglieder gleichzeitig Mieter der Genossenschaftswohnungen sind. Die verbleibenden WBG verstehen sich als soziale WBG wo die Mitglieder nicht oder zumindest nicht mehrheitlich gleichzeitig Mieter sein sollten. Wohneigentümer- oder Handwerker-genossenschaften haben nicht an der Umfrage teilgenommen. Gemäss Schmid's Umfrage gibt es gesamtschweizerisch mit 65 % weniger Mietergenossenschaften, dafür mit 27 % mehr soziale WBG als im Kanton BS<sup>160</sup>. Zudem haben an seiner Umfrage knapp 5 % Handwerker-genossenschaften teilgenommen<sup>161</sup>.

**Abbildung 13: Genossenschaftstypen WBG BS, 2007, in %**

(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

<sup>159</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 59.

<sup>160</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 57.

<sup>161</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 57.

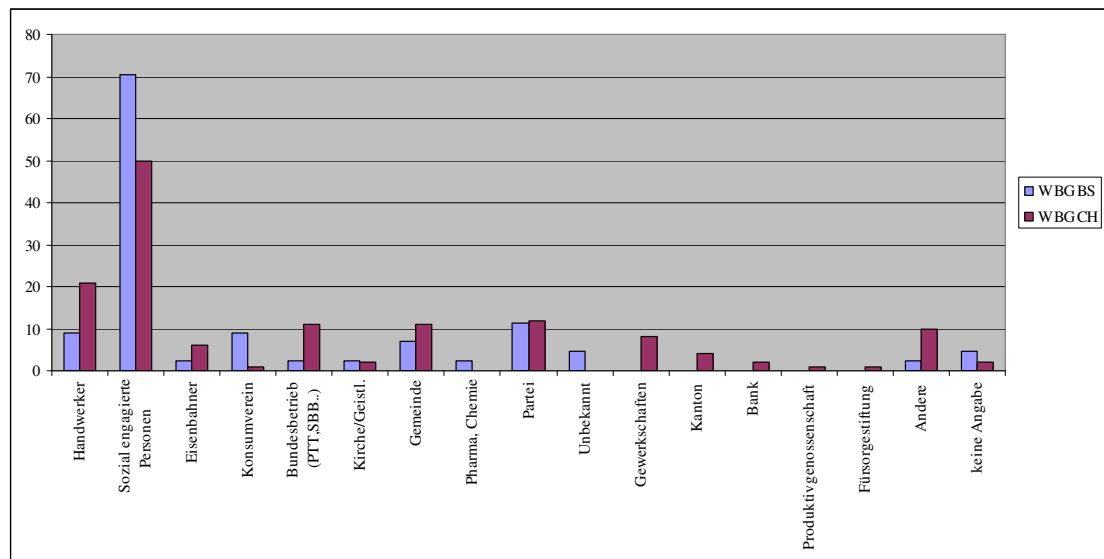
Betrachtet man nur diejenigen WBG im Kanton BS welche auch Wohnungsbestände aus den Boomjahren besitzen, so sind auch dort die Mietergenossenschaften dominierend. Allerdings fällt bei dieser Analyse der Prozentsatz der sozialen WBG mit 15 % etwas höher aus als bei Betrachtung aller teilnehmenden WBG im Kanton BS.

#### 5.4.1.4 Initianten der Gründung

Als Initianten oder Beteiligte der Gründung wurden von den WBG im Kanton BS durchschnittlich 1.25 Kategorien genannt, wobei schweizweit mit 1.5 etwas mehr angegeben wurden<sup>162</sup>. Die Kategorie „Sozial engagierte Personen“ wurde von den WBG im Kanton BS mit Abstand am meisten genannt (70 %). Es folgen die Kategorien „Partei“ mit 11 % und „Handwerker“ sowie „Konsumverein“ die jeweils von 9 % der WBG genannt wurden. Die restlichen Kategorien, darunter auch die für Basel bekannte Chemie, wurden lediglich von einer bis maximal drei WBG angegeben. (Abbildung 14)

Vergleicht man diese Ergebnisse mit denjenigen der Schweiz, fällt auf, dass schweizweit die Kategorie „Handwerker“ prozentual von mehr WBG genannt wird, als dies im Kanton BS der Fall ist. Gleiches gilt für die Kategorien „Eisenbahner“, „Bundesbetrieb“, und „Gemeinde“. Weniger oft werden dafür „Sozial engagierte Personen“ und „Konsumverein“ genannt.

**Abbildung 14: Initianten der Gründung WBG BS 2007/CH 2004, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle CH: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 53; Datenquelle BS: eigene Daten)

Betrachtet man nur die WBG, welche Bestände aus den Boomjahren besitzen, zeichnet sich grundsätzlich ein ähnliches Bild ab wie bei den WBG im Kanton BS. Mit 1.3 wurden etwas weniger Kategorien pro WBG genannt und die Kategorie „Sozial engagierte Personen“ wurde mit 79 % von prozentual noch mehr WBG angegeben als dies der Fall ist, wenn man alle WBG im Kanton BS betrachtet. Des Weiteren wurde die Kategorie „Gemeinde“ absolut 4 % seltener genannt und die Kategorie „Pharma, Chemie“ 7 %

<sup>162</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 52.

häufiger. Bei den restlichen Kategorien waren keine bis sehr geringe Abweichungen von bis zu 3 % zu verzeichnen.

#### 5.4.1.5 Führungs- und Planungsinstrumente

Die eingesetzten Führungs- und Planungsinstrumente geben Aufschluss darüber, wie professionell eine Unternehmung geführt wird. Auf die Frage, welche Führungs- und Planungsinstrumente von den Basler WBG angewendet werden, wurden durchschnittlich 4.5 Instrumente angegeben. Die Spitze bildet dabei die Kategorie „Budget“, welche von 86 % der WBG verwendet wird, gefolgt von der Kategorie „Unterhalt- und Renovationsplanung“ über alle Liegenschaften mit 70 %. Über eine „Gebäuediagnose aller Liegenschaften“ verfügen 27 % der WBG und nur 20 % setzen sich mit der strategischen Planung und somit der Zukunft der WBG auseinander (Abbildung 15).

Erstaunlich sind die grossen Unterschiede, wenn man die Ergebnisse der WBG im Kanton BS mit denjenigen der gesamten Schweiz vergleicht. Bei letztem werden mit einer durchschnittlichen Nennung von 4 Instrumenten 0.5 weniger angewendet als dies bei den WBG im Kanton BS der Fall ist<sup>163</sup>. Die Instrumente Budget, Geschäfts-/Organisationsreglement, Finanzcontrolling, Jahresziele, Gebäuediagnose und Vermietungsreglement werden im Kanton BS zwischen 5 und 13 % häufiger genannt als dies schweizweit der Fall ist, das Instrument Unterhalts-/Renovationsplanung sogar 25 % häufiger<sup>164</sup>. Dafür werden die Instrumente Liquiditäts-/Finanzplan und Baupolitik und -strategie zwischen 10 % und 14 % weniger oft genannt<sup>165</sup>. Letzteres wohl vor allem deshalb, weil die Basler WBG aufgrund des Baulandmangels im Kanton BS praktisch keine Möglichkeiten zum Bauen haben.

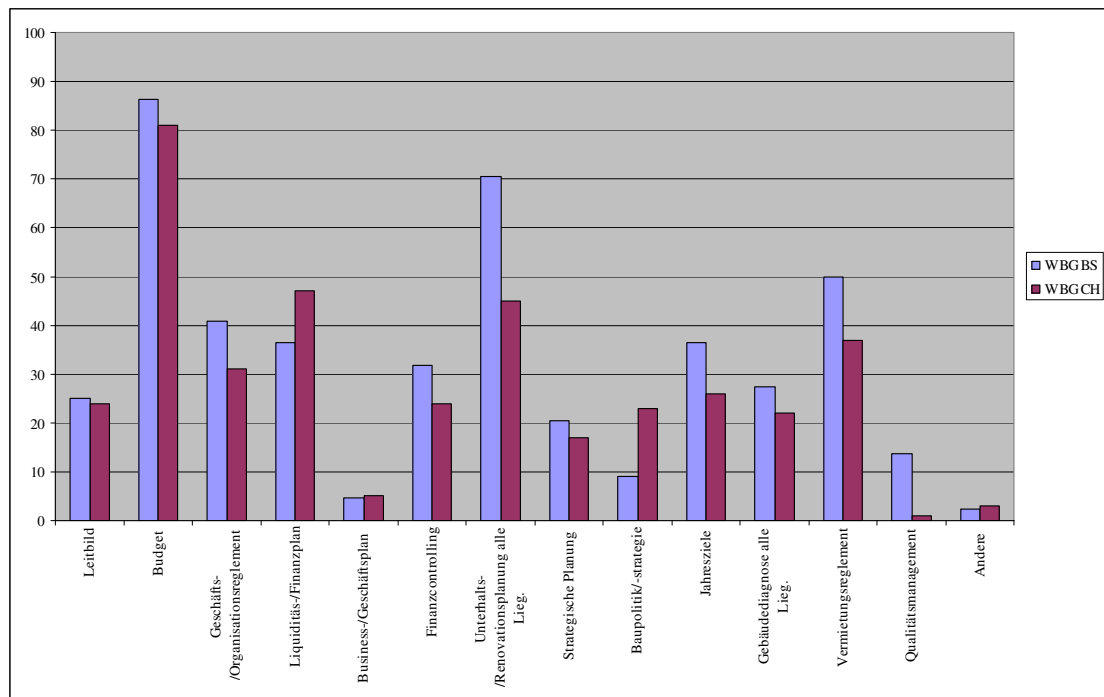
---

<sup>163</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 79.

<sup>164</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 79.

<sup>165</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 79.

Abbildung 15: Führungs-/Planungsinstrumente WBG BS 2007/CH 2004, in %



(Eigene Darstellung. Datenquelle CH: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 79; Datenquelle BS: eigene Daten)

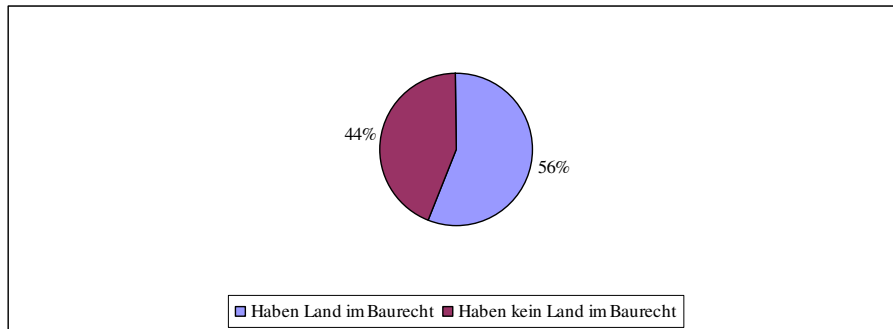
Betrachtet man nur die Antworten der WBG mit Beständen aus den Boomjahren, so sind die Prozentsätze der Nennungen (mit leichten Schwankungen zwischen 0 und 3 %) fast identisch mit denjenigen der Auswertung aller WBG im Kanton BS. Nur bei den beiden Instrumenten Jahresziele und Gebäuediagnose aller Liegenschaften gibt es grössere Differenzen. Das erste wurde von den WBG mit Boombeständen absolut 7 % weniger oft genannt, letzteres 5 % häufiger.

#### 5.4.1.6 Baurecht

57 % der teilnehmenden WBG gaben an, Land im Baurecht zu besitzen, wobei 20 % der Verträge innerhalb der nächsten 10 Jahre auslaufen werden (12 % keine Angabe). 56 % der WBG tätigen Rückstellungen für allfällig höhere Baurechtszinsen bei Vertragsverlängerung oder für die Hypothekenrückzahlung, 36 % geben an, keine zu tätigen und 8 % enthalten sich einer Antwort. Als Begründung dafür, keine Rückstellungen zu tätigen, wurden Zinsanpassungen alle 10 Jahre, Abschreibung auf Null bis Vertragsende und genügend hohe Mietzinseinnahmen für allfällige Zinssteigerungen genannt.

Bei den WBG mit Beständen aus den Boomjahren geben mit 56 % ähnlich viele WBG an Land im Baurecht zu besitzen (Abbildung 16). Bei ihnen laufen allerdings nur 16 % der Verträge innerhalb der nächsten 10 Jahre aus, wobei sich 11 % einer Antwort enthalten haben. Mit 63 % gibt ein leicht höherer Anteil an, Rückstellungen für den Vertragsauslauf zu tätigen. Der Umstand, ob das Land, auf welchem die Liegenschaft steht, der WBG gehört oder nicht, kann auch die Wahl der Objektstrategie beeinflussen. Denn je nach den vertraglichen Bestimmungen ist ein Ersatzneubau in zweitem Fall nicht lohnenswert.



**Abbildung 16: Baurecht WBG mit Boombeständen BS, 2007, in %**

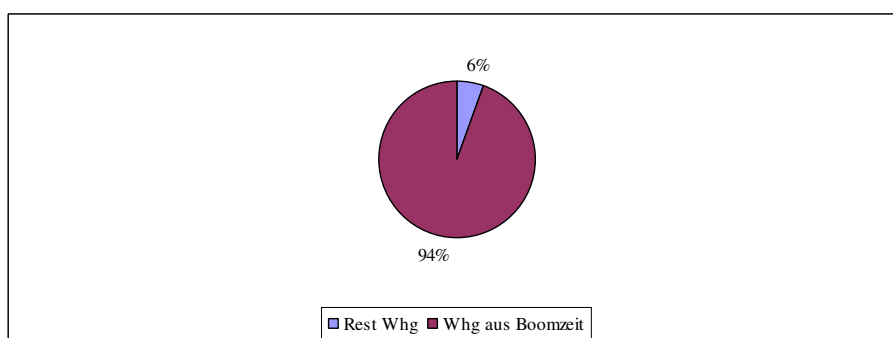
(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

#### 5.4.1.7 Fusion

Von den befragten WBG im Kanton BS ist keine einzige aus einer Fusion entstanden. Auch in der gesamtschweizerischen Umfrage von Schmid gaben nur 7 der befragten 740 WBG an, aus einer Fusion entstanden zu sein<sup>166</sup>. Vor allem die kleinen WBG könnten allerdings von einer Fusion stark profitieren, denn dadurch könnten die knappen Ressourcen besser eingesetzt und die Geschäftsführung professionalisiert werden.

#### 5.4.1.8 Boomwohnungsbestand

In Kapitel 5.2 wurde veranschaulicht, dass sich der Wohnungsbestand der WBG im Kanton BS zu 64 % aus Wohnungen der Boomzeit zusammensetzt. Gemäss den Auswertungen der Umfrage ist dieser hohe Bestand an Boomwohnungen allerdings nicht gleichmässig über alle WBG verteilt, sondern findet sich hauptsächlich bei denjenigen wieder, welche in der Periode von 1943–1972 gegründet wurden. So weisen die 32 teilnehmenden WBG, deren Gründungsjahre in diese Periode fallen, einen gesamthaften Wohnungsbestand von 3'131 Wohnungen auf, wovon 94 % aus den Boomjahren stammen (Abbildung 17).

**Abbildung 17: Portfeuille WBG BS mit Gründungsjahr 1943–1972, 2007, in %**

(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

Sowohl bei den WBG, die vor dieser Periode als auch bei denjenigen, welche nach dieser Periode gegründet wurden, fällt der Anteil an Boomwohnungen viel tiefer aus. So machen diese bei Ersterem am Gesamtwohnungsbestand von 1'627 Wohnungen 10 %

<sup>166</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 62.

aus und bei Letzterem 15 %, wobei es sich hier um einen Gesamtwohnungsbestand von 96 Wohnungen handelt. Dabei gilt es zu beachten, dass von den 8 antwortenden WBG mit Gründungsjahren vor 1943, nur 3 Bestände aus der Boomzeit halten und bei den 4 Antwortenden mit Gründungsjahren nach 1972 nur eine.

#### **5.4.2 Wohnbaugenossenschaften mit Boomwohnungen**

Dieses Kapitel widmet sich nun ausschliesslich den WBG mit Wohnungsbeständen aus den Boomjahren. Dazu wurden die WBG nach Zielgruppen, Struktur der Wohnungsbestände, Objektstrategien, Finanzierungsarten und spezifischen Problemfeldern befragt.

##### **5.4.2.1 Zielgruppe**

Um ein Produkt erfolgreich absetzen zu können, ist es entscheidend, dass es auf die Bedürfnisse einer bestimmten Zielgruppe abgestimmt ist. Mit der Zeit können sich die Bedürfnisse dieser Zielgruppen ändern. Der Anbieter hat dann die Möglichkeit, entweder das Produkt den neuen Bedürfnissen dieser Zielgruppe anzupassen oder sich eine neue Zielgruppe zu suchen, welche auch ohne grössere Änderungen am Produkt interessiert ist.

Die Wohnungen aus der Boomzeit, in welche auch die Zeit des Babybooms fällt, wurden nicht überraschenderweise vor allem an den damaligen Bedürfnissen der Kleinfamilie mit zwei Kindern ausgerichtet. Dabei handelt es sich, wie in Kapitel 4.1.1 veranschaulicht, bei gut 58 % der Genossenschaftswohnungen im Kanton BS um 3-Zi-Wohnungen<sup>167</sup>, bei den an der Umfrage teilnehmenden WBG sogar bei 65 %. Nun sind seit den Boomjahren zwischen 35 und 62 Jahre vergangen und die Bedürfnisse der Familien haben sich grundlegend geändert. Aufgrund dieser Bedürfnisänderungen entsprechen die 3-Zi-Wohnungen aus jener Zeit nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Familienwohnung.

Im Folgenden wird nun untersucht, wie die WBG auf diese Bedürfnisänderungen reagieren, d. h. ob sie ihre Zielgruppen geändert oder die Wohnungen angepasst haben. Zu diesem Zweck wurde den WBG die Frage gestellt, welches ihre ursprüngliche Zielgruppe war und wen sie heute mit ihren Wohnungen ansprechen möchten. Die Ergebnisse sind in Abbildung 18 veranschaulicht.

Bei der Frage nach der ursprünglichen Zielgruppe nannten die teilnehmenden WBG durchschnittlich 2.2 Kategorien. 47 % der WBG nannten nur eine Zielgruppe, wobei es sich bei 43 % um die Zielgruppe „Familien“ handelte. Aus der Abbildung 18 ist ersichtlich, dass die Kategorie „Familien“ mit einer Nennung bei fast drei Viertel der WBG den Spitzenwert bildet, ihr folgt mit 56 % die Kategorie „Arbeiterschaft“. Alle weiteren Kategorien werden nur vereinzelt genannt.

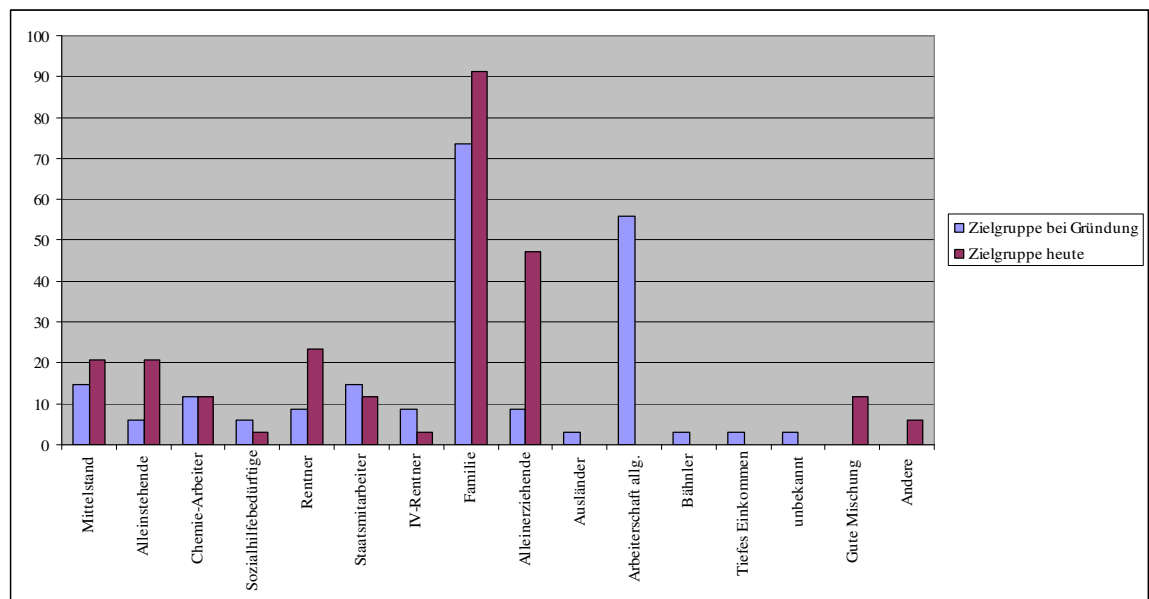
---

<sup>167</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Anzahl Genossenschaftswohnungen und Total der bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl.

Bezüglich der Frage, welche Zielgruppe heute angesprochen werden soll, wurden durchschnittlich 2.6 Kategorien angegeben, dabei gaben 32 % nur eine Kategorie an, 91 % davon die Kategorie „Familien“. Auch hier ist die Kategorie „Familien“ die meistgenannte. So geben 91 % der WBG diese als Zielgruppe an, neu gefolgt von der Zielgruppe „Alleinerziehende“ mit 47 %. Die Zielgruppen „Sozialhilfebedürftige“, „IV-Rentner“ und „Ausländer“ werden nur von einer beziehungsweise keiner WBG genannt.

Analysiert man die Veränderung der Zielgruppe seit der Gründungszeit, fällt auf, dass die Zielgruppe „Familien“, trotz deren abnehmender Anzahl, heute noch beliebter ist als damals. Des Weiteren ist eine starke Zunahme der Zielgruppe „Alleinerziehende“ aus Abbildung 18 ersichtlich. Darüber hinaus sind die Nennungen der Zielgruppen „Mittelstand“, „Alleinstehende“, „Rentner“ und „Staatsmitarbeiter“ leicht angestiegen, während die Nennung der Zielgruppen „Sozialhilfebedürftige“, „IV-Rentner“ und „Ausländer“ leicht zurückgegangen oder sogar ganz verschwunden ist. Auffällig ist zudem, dass bei den heutigen Zielgruppen durchschnittlich 0.4 Kategorien mehr pro WBG genannt wurden und dass sich die Zahl der WBG, welche nur eine Kategorie angaben, um absolut 15 % reduziert hat.

**Abbildung 18: Zielgruppe bei Gründung/Zielgruppe heute, in %**



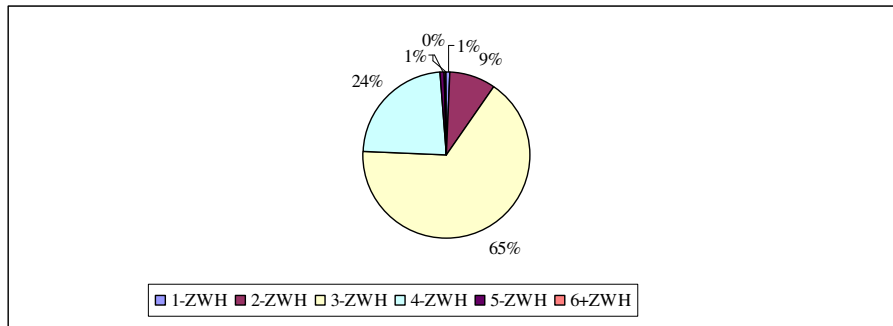
(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

#### 5.4.2.2 Wohnungsbestand

Die 3'128 Boomwohnungen der an der Umfrage teilnehmenden WBG setzen sich zu 65 % aus 3-Zi-Wohnungen und zu 24 % aus 4-Zi-Wohnungen zusammen. 9 % des Bestandes besteht aus 2-Zi-Wohnungen; 1- und 6+-Zi-Wohnungen machen jeweils 1 % des Wohnungsbestandes aus. Die an der Umfrage teilnehmenden WBG weisen somit ähnliche Anteile auf wie der genossenschaftliche Gesamtwohnungsbestand aus den Boomjahren (Siehe Kapitel 4.1.1). Dabei sind allerdings die Anteile an 3-Zi-Wohnungen bei

den an der Umfrage teilnehmenden WBG mit 7 % etwas häufiger vertreten, die anderen Wohnungsgrössen dafür etwas weniger oft<sup>168</sup> (Abbildung 19).

**Abbildung 19: Struktur Boomwohnungen, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

In Tabelle 3 sind die durchschnittlichen Wohnungsgrössen je Anzahl Zimmer, sowie die jeweils kleinste und grösste Wohnung der Kategorie angegeben. Die durchschnittlichen Wohnungsgrössen betragen bei 1-Zi-Wohnungen 34 m<sup>2</sup>, bei 2-Zi-Wohnungen 53 m<sup>2</sup>, bei 3-Zi-Wohnungen 70 m<sup>2</sup>, bei 4-Zi-Wohnungen 84 m<sup>2</sup> und schliesslich bei 5-Zi-Wohnungen 107 m<sup>2</sup>. Gesamthaft wurden nur fünf Wohnungen angegeben, welche sechs und mehr Zimmer aufweisen, diese verfügen über eine Fläche von durchschnittlich 173 m<sup>2</sup>. Vergleicht man diese Zahlen mit den von Melcher<sup>169</sup> angegebenen durchschnittlichen m<sup>2</sup> bei Neubauwohnungen, werden grosse Differenzen von absolut 19–31 % sichtbar. Melcher gibt zudem an, dass bei heutigen Neubauten Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> als Standard angeboten werden, wobei sich in Boomwohnungen Zimmer mit unter 10 m<sup>2</sup> Fläche finden<sup>170</sup>.

**Tabelle 3: Wohnungsgrössen Boomwohnungen/Neubau**

Gemäss Umfrage				Gemäss Melcher <sup>171</sup>	Differenz m <sup>2</sup> Neubau zu Ø m <sup>2</sup> Boomwohnungen
Wohnungsgrösse	Ø m <sup>2</sup>	Minimum m <sup>2</sup>	Maximum m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> im Neubau	%
1-Zi-Whg	34	33	49		
2-Zi-Whg	53	45	62	63	19
3-Zi-Whg	70	60	83	85	21
4-Zi-Whg	84	74	104	104	24
5-Zi-Whg	107	98	125	140	31
6-Zi-Whg	173	146	180		

(Datenquelle Neubau: Melcher 79, Datenquelle Boomwohnungen: eigene Daten)

<sup>168</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Anzahl Genossenschaftswohnungen und Total der bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl.

<sup>169</sup> Melcher 79.

<sup>170</sup> Melcher 7.

<sup>171</sup> Melcher 79.

#### 5.4.2.3 Bewirtschaftungsstrategie

Wie in Kapitel 3.2 erläutert, können grundsätzlich vier Objektstrategien unterschieden werden. Die WBG wurden gefragt, welche der vier Strategien d. h. Abbruchbewirtschaftung, Werterhaltung, Wertvermehrung oder Ersatzneubau sie betreiben. Dabei wurde unterschieden, welche Massnahmen von den WBG in der Vergangenheit getätigt wurden und welche heute konkret geplant sind.

##### **Abbruchbewirtschaftung**

Von den 34 WBG die an der Umfrage teilgenommen haben, hat nur eine angegeben, in der Vergangenheit Abbruchbewirtschaftung betrieben zu haben. Allerdings gibt diese WBG an, dass nun konkrete Pläne bestehen, Küchen, Bäder, Heizinstallationen, Elektroinstallationen und Sanitärinstallationen zu erneuern sowie eine Fassaden- und Dachsanierung zu vorzunehmen und die alten Fenster zu ersetzen.

##### **Wererhaltungsstrategie**

Aus Abbildung 20 ist ersichtlich, dass der Grossteil der WBG werterhaltende Massnahmen an ihren Beständen vorgenommen hat. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Massnahmen auch nur bei einem Teil der Wohnungen aus den Beständen einer WBG vorgenommen worden sein können und nicht notwendiger Weise bei allen. Zudem geht aus der Umfrage nicht hervor, wann diese Sanierung vorgenommen wurde und ob allenfalls schon wieder eine notwendig wäre.

Bei der Umfrage haben 9 % keine Angaben gemacht, 79 % gaben an, die Bäder saniert zu haben und je 76 % die Küchen und Heizinstallationen. Die Sanitärinstallationen wurden bei 68 % saniert und die Elektroinstallationen bei 65 %.

Daraus ist ersichtlich, dass, selbst wenn die angegebenen Sanierungen bei sämtlichen Boomwohnungen einer WBG vorgenommen wurden, ein leichter Unterhaltsrückstau bei der Sanierung der Küchen und Bäder vorliegt. Denn die untersuchten Wohnungen sind zwischen 35 und 62 Jahre alt und es müssten somit sämtliche Küchen, welche gemäss Hauseigentümerverband eine Lebensdauer von 20–25 Jahren haben, und sämtliche Badezimmer (30 Jahre) bei allen WBG erneuert worden sein<sup>172</sup>. Bei den Heizinstallationen sollte die Wärmeerzeugung aufgrund der obligatorischen Kontrolle alle 2 Jahre<sup>173</sup> soweit instand gestellt sein und die Wärmeverteilung muss aufgrund ihrer langen Lebensdauer von 50–80 Jahren<sup>174</sup> noch nicht überall saniert worden sein. Dies gilt auch für die Sanitärinstallationen, welche gemäss Stoffel eine Lebensdauer von etwa 40–50 Jahren haben<sup>175</sup>. Die Elektroinstallationen werden alle 20 Jahre behördlich überprüft und entspre-

---

<sup>172</sup> Hauseigentümerverband, Handbuch der Liegenschaftsverwaltung Kap.6 S. 19.

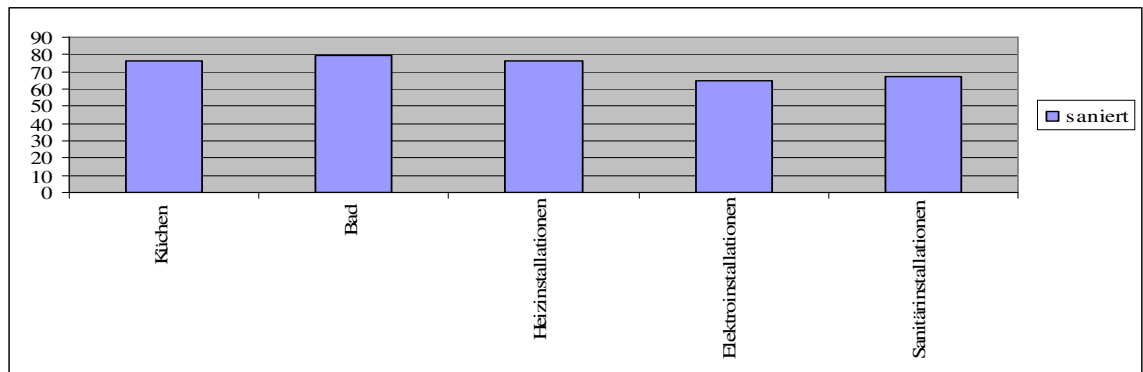
<sup>173</sup> Justizdepartement Basel-Stadt Art. 4.

<sup>174</sup> Naegeli und Hungerbühler 359.

<sup>175</sup> Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007.

chend angepasst<sup>176</sup>. Die Tatsachen, dass oft zu wenige Steckdosen vorhanden sind und der Standart bei Stark- /und Schwachstrom unzureichend ist<sup>177</sup>, können in dem Sinn kein Unterhaltsrückstau auslösen, dennoch entspricht dies nicht mehr den heutigen Anforderungen.

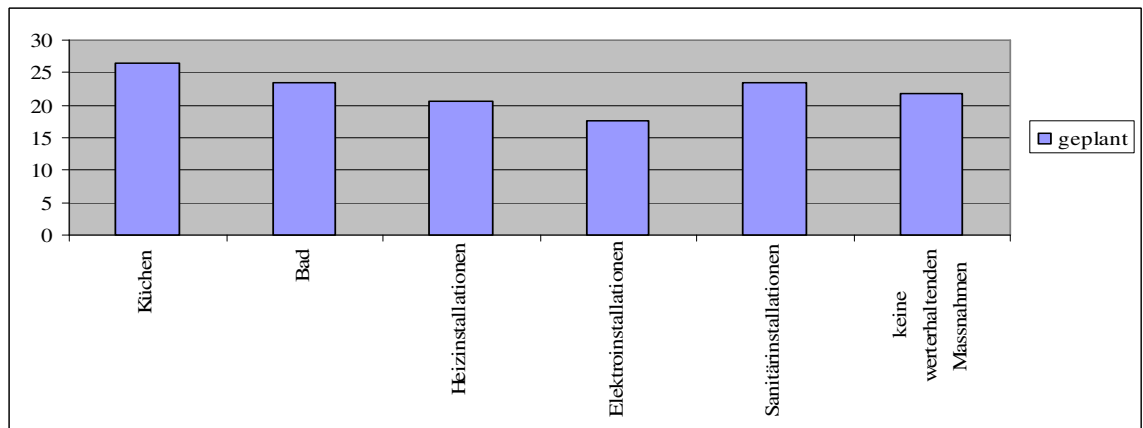
**Abbildung 20: Getätigte werterhaltende Massnahmen, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

Auf die Frage, welche werterhaltenden Massnahmen konkret geplant sind (Abbildung 21), haben 32 % keine Angaben gemacht und 15 % gaben an, nichts geplant zu haben. Mit 26 % haben etwas mehr WBG Küchen in Planung als Bäder, was nicht erstaunt, da in der Vergangenheit mehr Bäder erneuert wurden als Küchen. Knapp ein Viertel plant zudem die Sanitärinstalltionen zu sanieren, 21 % die Heizinstalltionen und 18 % die Elektroinstalltionen.

**Abbildung 21: Geplante werterhaltende Massnahmen, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Wertvermehrungsstrategie

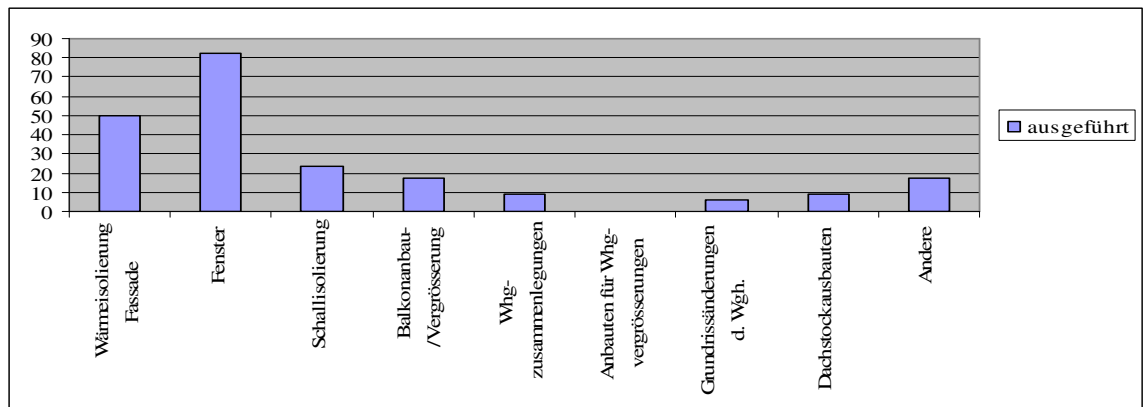
Bei der Frage, welche wertvermehrenden Massnahmen in der Vergangenheit am Bestand vorgenommen wurden, haben sich 9 % einer Antwort enthalten. Wie in Abbildung 22 veranschaulicht, haben die meisten WBG in der Vergangenheit in die Fenstererneuerung investiert (82 %), gefolgt von der Wärmeisolierung der Fassade, welche von der

<sup>176</sup> Niederspannungs-Installationsverordnung 21.

<sup>177</sup> Stoffel, Sitzung, 26. Juni 2007 und Stoffel und Schneider, Passgenau flexibel.

Hälfte der teilnehmenden WBG vorgenommen wurde und knapp ein Viertel der WBG hat in Schallisolierungen investiert. Investitionen, welche einzelne Wohnungen betreffen wie Wohnungszusammenlegungen, Grundrissänderungen oder Anbauten für Wohnungsvergrößerungen wurden in der Vergangenheit nur von relativ wenigen WBG vorgenommen. Am meisten wurde bei solchen Massnahmen in den Anbau oder die Vergrößerung des Balkons investiert (18 %). Unter „andere Massnahmen“ wurden unter anderem ein Behindertenlift, eine zentrale Warmwasserversorgung mit Sonnenenergie und eine Einstellhalle erwähnt.

**Abbildung 22: Getätigte wertvermehrende Massnahmen, in %**

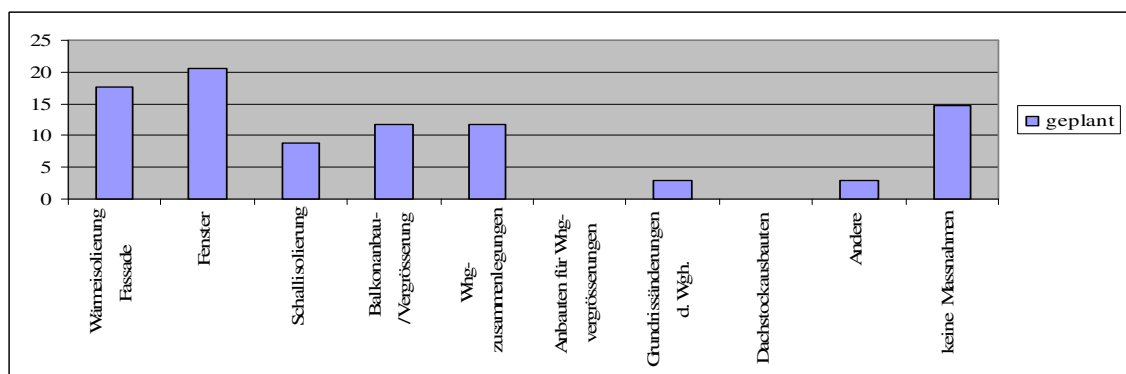


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

Auf die Frage, welche wertvermehrenden Massnahmen konkret geplant sind (Abbildung 23), haben 32 % der WBG keine Antwort gegeben. 21 % planen eine Erneuerung der Fenster, 18 % werden eine Isolierung der Fassade vornehmen. Obwohl weiterhin selten, sind doch bei vier WBG Balkonanbauten- oder Vergrößerungen geplant und bei weiteren vier WBG Wohnungszusammenlegungen (in der Vergangenheit bisher nur von drei WBG realisiert). Unter „andere Massnahmen“ wurde von einer WBG der Einbau eines Lifts angeführt.

Grundsätzlich kann aufgrund dieser Resultate gesagt werden, dass die WBG wertvermehrende Massnahmen vor allem im Bereich der Isolierung der Gebäude vornehmen, und weniger in den einzelnen Wohnungen.

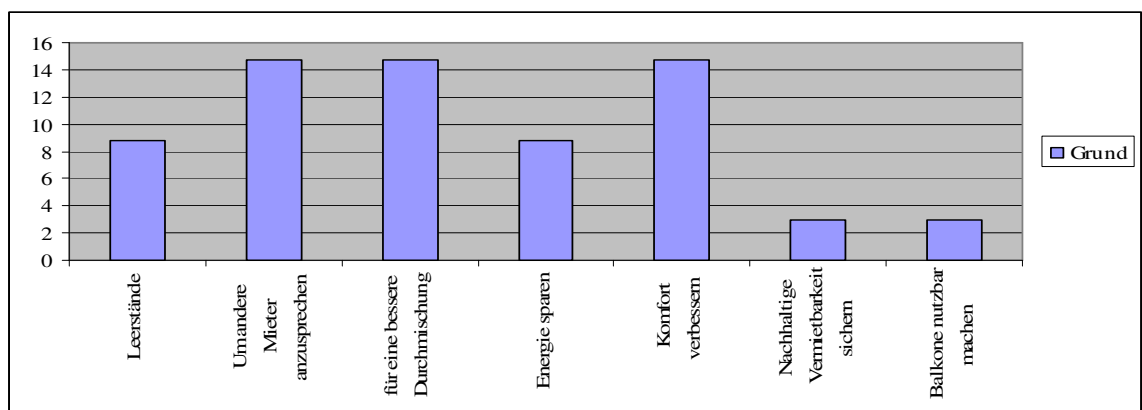
**Abbildung 23: Geplante wertvermehrende Massnahmen, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

Auf die Frage nach den ausschlaggebenden Gründen für die Investition in wertvermehrende Massnahmen haben sich mit 47 % fast die Hälfte der WBG einer Antwort enthalten. 9 % der WBG nannten Leerstände als Grund, 15 % haben sich dafür entschieden, um eine andere Mieterschaft anzusprechen, weitere 15 % um eine bessere Durchmischung der Mieterschaft zu erreichen. 35 % der WBG nannten Gründe, welche im Fragebogen nicht vorgegeben waren. Da es sich um einen solch grossen Prozentsatz handelt, werden diese Gründe in die Abbildung 24 mit aufgenommen. Es handelt sich um die Kategorien: „Energie sparen“, „Komfort verbessern“, „nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellen“ und „Balkone nutzbar machen“.

Abbildung 24: Gründe für wertvermehrende Massnahmen, in %



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Ersatzneubau

In Kanton BS wurden in den Jahren 2001–2005 insgesamt 1'028 neue Wohnungen erstellt<sup>178</sup>. Dies entspricht 1.09 % des Wohnungsbestandes im Jahr 2000<sup>179</sup>. 48 der neu erstellten Wohnungen (5 %) wurden dabei von Baugenossenschaften erstellt<sup>180</sup>, wobei dies in Bezug auf den genossenschaftlichen Wohnungsbestand in Kanton BS einem Anteil von 0.45 % entspricht<sup>181</sup>.

Verglichen mit dem Kanton ZH wird in BS sehr wenig neu gebaut. So wurden im Kanton ZH in der gleichen Periode 553'003 Wohnungen erstellt<sup>182</sup>, was 6 % des Wohnungsbestandes des Jahres 2000 entspricht<sup>183</sup>. Davon wurden 50 % von Baugenossenschaften erstellt<sup>184</sup>, was wiederum 30 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes von 57'415 Wohnungen im Jahr 2000 entspricht<sup>185</sup>.

<sup>178</sup> Daten: Bundesamt für Statistik, *Neu erstellte Wohnungen nach Kategorie der Auftraggeber und nach Kantonen 1998-2005* (ohne Datum) 10. Juli 2007.

<<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.21213.xls>>.

<sup>179</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, *Genossenschaftlich Wohnen* 35.

<sup>180</sup> Daten: Bundesamt für Statistik, *Neu erstellte Wohnungen nach Kategorie der Auftraggeber...*

<sup>181</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, *Genossenschaftlich Wohnen* 35.

<sup>182</sup> Daten: Bundesamt für Statistik, *Neu erstellte Wohnungen nach Kategorie der Auftraggeber...*

<sup>183</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, *Genossenschaftlich Wohnen* 35.

<sup>184</sup> Daten: Bundesamt für Statistik, *Neu erstellte Wohnungen nach Kategorie der Auftraggeber...*

<sup>185</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, *Genossenschaftlich Wohnen* 35.



Entsprechend dieser Daten fallen auch die Ergebnisse der Umfrage aus. So wurde die Objektstrategie „Ersatzneubau“ bisher von keiner der teilnehmenden WBG vorgenommen und steht auch bei keiner in Planung. Für diesen Umstand wurden verschiedene Gründe angeführt. Eine WBG meinte, dass ein Ersatzneubau bei ihnen nicht möglich wäre, da ihr Land im Baurecht sei und sich nicht abkaufen liesse. Eine andere meinte, dass sie ihre Liegenschaften komplett saniert habe und deshalb ein Abriss mit Neubau nicht in Frage käme. Eine Dritte gab fehlenden Mut aufgrund mangelnder Erfahrung an, und die Befürchtung, dass mit den hohen Mietzinsen eines Neubaus keine genossenschaftsinteressierten Familien angesprochen werden. So glaubt sie, dass diese, statt hohe Mietzinse zu bezahlen, eher auf Privateigentum auf dem Land ausweichen würden.

#### 5.4.2.4 Finanzierungsart

Bei der Frage, wie die werterhaltenden oder wertvermehrenden Investitionen finanziert werden, haben sich 2.3 % der WBG einer Antwort enthalten. Die anderen WBG gaben durchschnittlich 1.8 verschiedene Finanzierungsinstrumente an, wobei vor allem die Kombination „eigene Fonds und Hypotheken“ genannt wurde.

In Abbildung 25 ist veranschaulicht, welche Finanzierungsinstrumente von den WBG verwendet werden. Am häufigsten finanzieren die WBG ihre Investitionen aus eigenen Fonds und mit Hypotheken, beide Instrumente wurden von 62 % der WBG genannt. 18 % gaben an, Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des SVW in Anspruch zu nehmen, 12 % solche aus dem Fonds de roulement. Die restlichen aufgeführten Finanzierungsinstrumente werden von den WBG sehr wenig bis gar nicht verwendet. Unter der Kategorie „andere“ wurden von den WBG laufende Mietzinseinnahmen und Darlehen von Mietern und Freunden genannt.

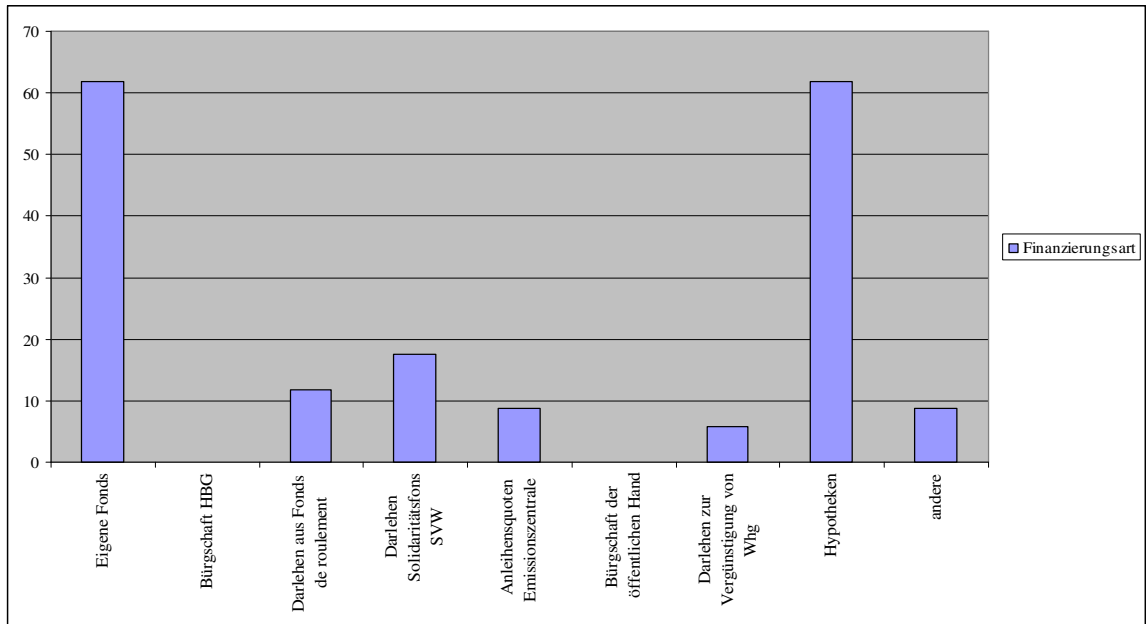
Grundsätzlich kann die finanzielle Lage der untersuchten WBG als gut bezeichnet werden. So können gut 71 % ihre Investitionen aus eigenen Fonds und/oder Hypotheken finanzieren. Wurde die betreffende Liegenschaft in den Boomjahren gegründet hat sie in der Vergangenheit i. d. R. einerseits von einer durch die Inflation (Siehe Anhang 3) gesunkenen realen Hypothekarschuld und andererseits von steigenden Bodenwerten profitiert<sup>186</sup>. Das macht es den betroffenen WBG möglich, die Hypotheken entsprechend zu erhöhen, um allfällige Investitionen zu finanzieren<sup>187</sup>.

---

<sup>186</sup> Herbster, Interview, 25. Juni 2007.

<sup>187</sup> Herbster, Interview, 25. Juni 2007.

Abbildung 25: Finanzierungsarten, in %

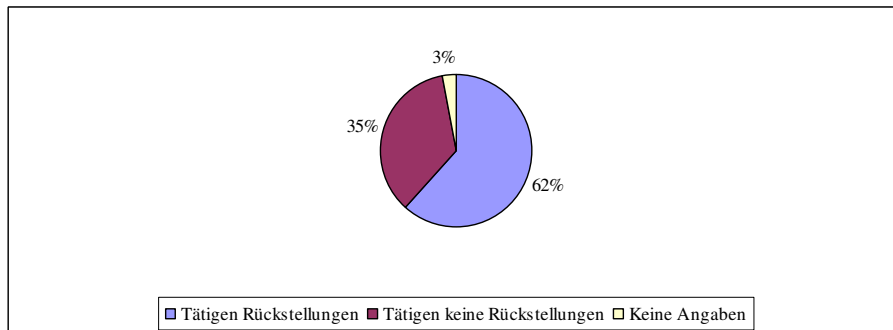


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Erneuerungsfonds

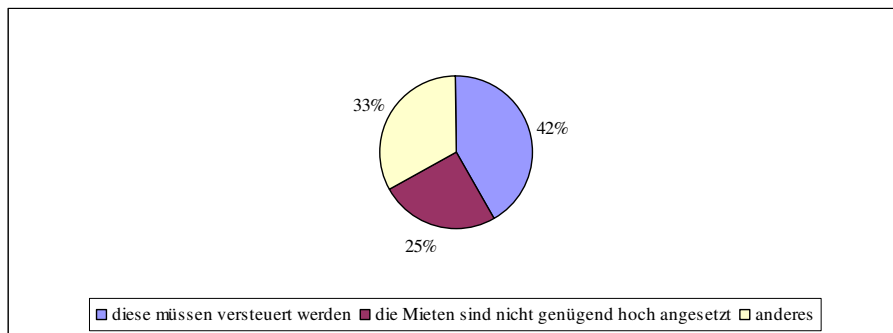
Bei der Frage, ob genügend Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds getätigt werden, um notwendige Sanierungen oder Ersatzneubauten zu finanzieren, hat sich eine WBG der Antwort enthalten. 62 % der befragten WBG bejahten, 35 % verneinten dies (Abbildung 26)

Abbildung 26: Rückstellungen in Erneuerungsfonds, in %



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

Die 35 % der WBG, welche auf Rückstellungen verzichten, gaben dafür die in Abbildung 27 aufgeführten Gründe an. Bei 42 % liegt es an den Steuern, welche darauf anfallen würden, 25 % geben an, dass die Mietzinsen nicht genügend hoch angesetzt seien. 33 % der WBG geben andere Gründe an, darunter, dass laufend renoviert wird, sie über sehr hohe laufende Mietzinsen verfügen oder, dass sie Hypotheken reduzieren.

**Abbildung 27: Gründe dafür, keine Rückstellungen zu tätigen, in %**

(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

#### 5.4.2.5 Entscheidungskompetenz

Wie in Kapitel 3.1.4 dargelegt, muss die GV über Gegenstände abstimmen, welche ihr gemäss Statuten vorbehalten sind<sup>188</sup>. Nun ist es von WBG zu WBG unterschiedlich, ob Renovationen und Erneuerungen zu den gemäss Statuten der GV vorbehaltenen Gegenständen gehören. Gemäss der Befragung ist bei 55 % der WBG keine Zustimmung der GV notwendig. Bei 42 % ist diese gemäss Statuten vorgesehen, wobei 36 % diese für alle Renovationsmassnahmen benötigen und 6 % nur, wenn sie mit Mietzinserhöhungen verbunden sind. 3 % der WBG haben sich einer Antwort enthalten.

#### 5.4.2.6 Problemfelder

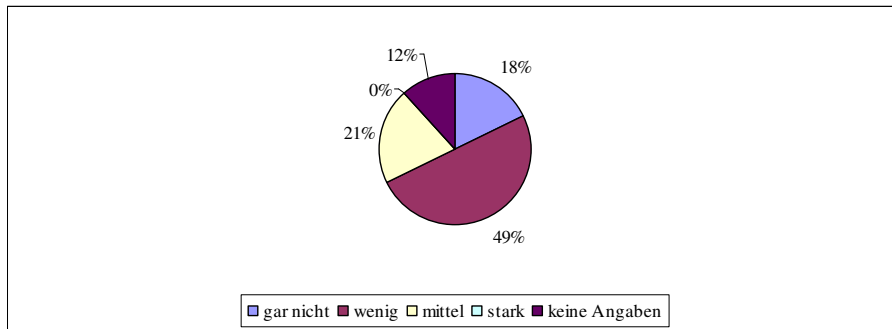
In diesem Unterkapitel haben die WBG angeben, wie stark sie verschiedene Problemfelder bei ihren Beständen aus den Boomjahren beschäftigen. Dabei wurden die Problembereiche „Leerstände“, „Mieterauswahl“, „Ansprüche von Familien“, „Mieterprobleme“, „Finanzierungsprobleme“, und „Ratlosigkeit bezüglich des Umgangs mit der Bausubstanz der Boomjahre“ untersucht.

#### **Leerstände**

Die WBG im Kanton BS leiden gemäss der Umfrage generell wenig unter Wohnungsleerständen bei ihren Wohnungsbeständen aus den Boomjahren (Abbildung 28). So geben 18 % an, gar nicht und 49 % nur wenig davon betroffen zu sein. 21 % beschreiben die Belastung als mittelmässig und keine WBG gibt an, stark unter den Leerständen zu leiden.

<sup>188</sup> Breitschmid und Roberto, Studienausgabe ZGB OR, OR Art. 879.

**Abbildung 28: Leerstände, in %**

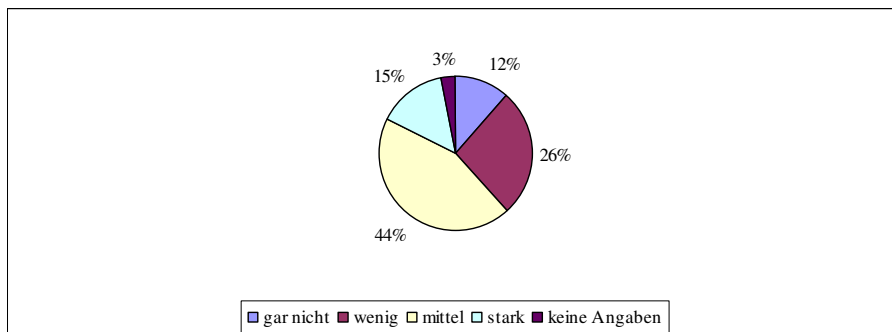


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### **Schwierigkeiten beim Finden von geeigneten Mietern**

Die WBG haben zwar mit der Vermietung ihrer Wohnungen wenig Probleme, doch scheinen sie mit den zur Auswahl stehenden Mietern eher unzufrieden zu sein. So geben, wie in Abbildung 29 veranschaulicht, über die Hälfte der WBG an, mittelmässige bis starke Schwierigkeiten zu haben, geeignete Mieter zu finden. Ein Viertel fühlt sich nur wenig von dieser Problematik betroffen und 12 % gar nicht.

**Abbildung 29: Schwierigkeiten geeignete Mieter zu finden, in %**

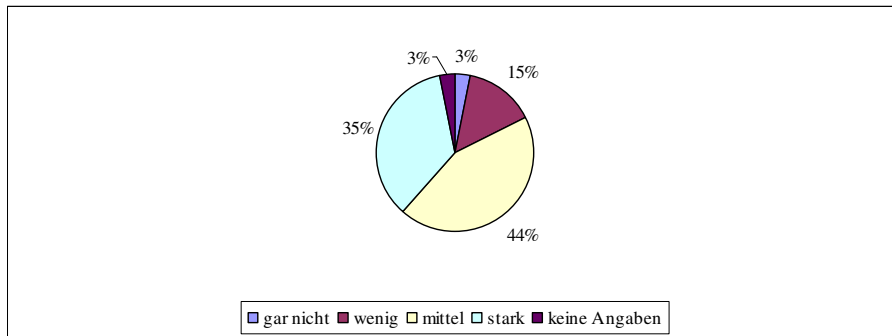


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### **Wohnungen sind zu klein für die Ansprüche von Familien**

Die Auswertung der Umfrage zeigt, wie in Abbildung 30 veranschaulicht, dass die Wohnungen der WBG für Familien generell zu klein sind. So sind mit 79 % über drei Viertel der WBG von dieser Problematik mittelmässig bis stark betroffen. Dies ist vor allem problematisch, da die Kategorie „Familien“ von 91 % der teilnehmenden WBG als eine der heutigen Zielgruppen genannt wird, gefolgt von der Kategorie „Alleinerziehende“ mit 47 %.

**Abbildung 30: Wohnungen sind für Familien zu klein, in %**

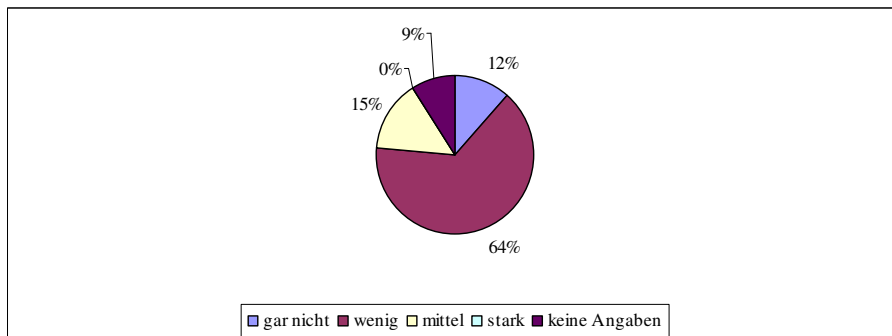


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### **Mieterprobleme betreffend Zahlungsschwierigkeiten und Verhalten**

Die an der Umfrage teilnehmenden WBG scheinen nur wenig Probleme mit der Zahlungsmoral und dem Verhalten ihrer Mieter zu haben. So geben 76 % an, gar nicht oder wenig von dieser Problematik betroffen zu sein. Mittelmässig betroffen sind 15 % der WBG und keine einzige fühlt sich schwer belastet (siehe Abbildung 31).

**Abbildung 31: Zahlungsmoral/problematisches Verhalten der Mieter, in %**



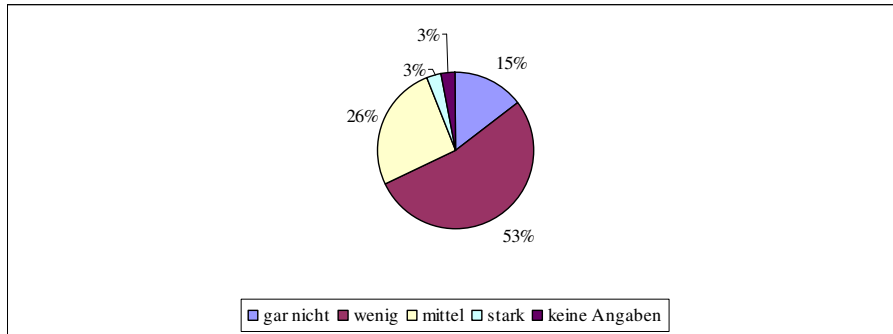
(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### **Besondere Probleme mit Mietern aus anderen Kulturen**

Gut ein Viertel der WBG fühlt sich durch besondere Probleme mit Mietern aus anderen Kulturen mittelmässig belastet (vergl. Abbildung 32). Mit 68 % hat aber die Mehrheit der WBG wenig bis gar keine Probleme. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass der Anteil an ausländischen Haushalten in WBG im Kanton BS im Jahr 2000 nur 8 % ausmacht, während er beim Gesamtwohnungsbestand 24 % beträgt<sup>189</sup>.

<sup>189</sup> Daten: Statistisches Amt des Kantons Zürich, „Anzahl Wohnungen nach Nationalität der Referenzperson im Haushalt,“ E-Mail statistisches Amt des Kantons Zürich am 9. Juli 2007.

**Abbildung 32: Besondere Probleme mit Mietern aus anderen Kulturen, in %**

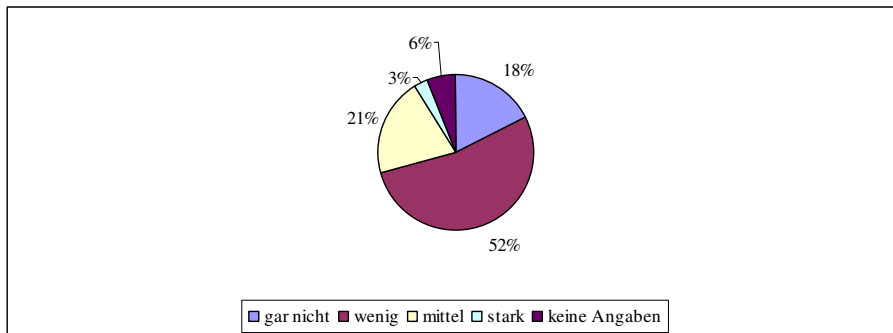


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

**Probleme mit Mietern bezüglich Renovationen/Erneuerungen**

Bei der Frage, ob die WBG Probleme mit den Mietern haben, bezüglich Renovationen welche getätigt werden sollten, haben dies 18 % verneint und gut die Hälfte gibt an, wenig von dieser Problematik betroffen zu sein. Knapp ein Viertel der WBG fühlt sich allerdings mittel bis stark von dieser Thematik belastet (Abbildung 33).

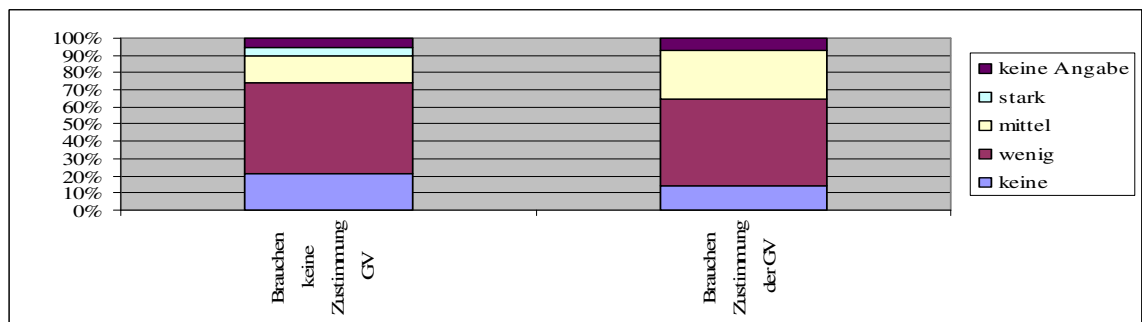
**Abbildung 33: Probleme mit Mietern bezüglich Renovationen/Erneuerungen, in %**



(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

Dabei kann kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Stärke der empfundenen Belastung und der Tatsache, dass die WBG für Neuerungen und Renovationen die Zustimmung der GV benötigt, festgestellt werden. Auf der einen Seite leiden zwar die WBG, die keine Zustimmung benötigen, öfters gar nicht unter Mieterproblemen bezüglich Renovationen und weniger oft mittelmässig. Auf der anderen Seite sind es aber gerade diese WBG die angeben stark unter dieser Problematik zu leiden (Abbildung 34).

**Abbildung 34: Zusammenhang Renovationen/benötigte Zustimmung GV, in %**

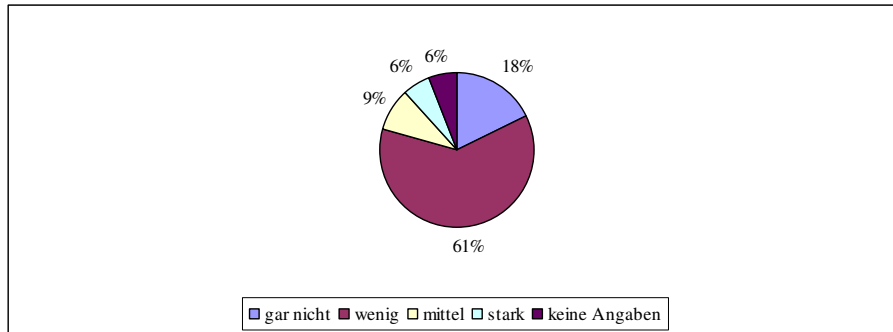


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Mieter stimmen bei der GV gegen notwendige Renovationen /Erneuerungen

Wie in Abbildung 35 veranschaulicht, haben fast 80 % der WBG keine Probleme damit, dass ihre Mieter bei der GV gegen notwendige Renovationen und Erneuerungen stimmen. Nur 15 % geben an, mittel bis stark von dieser Problematik betroffen zu sein.

**Abbildung 35: Mieter stimmen bei GV gegen Renovationen/Erneuerungen, in %**

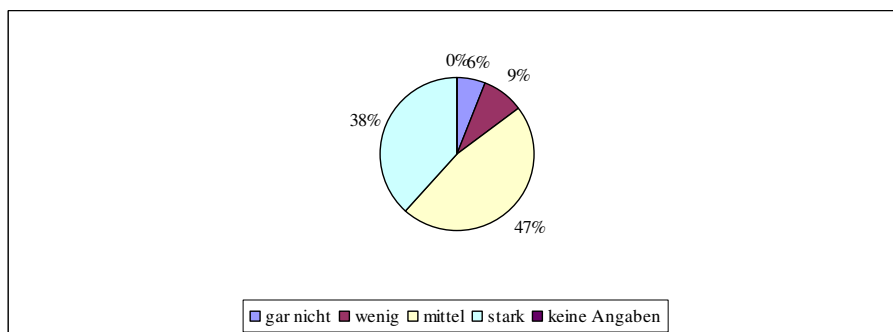


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Mieter zeigen kein Genossenschaftsengagement mehr

Lediglich 15 % der WBG leiden gar nicht oder nur wenig darunter, dass Mieter kein Genossenschaftsengagement mehr zeigen. 47 % leiden mittelmässig darunter, 38 % sogar schwer (Abbildung 36). Es ist eines der schwerwiegenden Probleme der WBG, dass ihre Mitglieder oftmals nur noch daran interessiert sind, billig zu wohnen jedoch nicht genossenschaftlich. Dieser Tatbestand wirft die Frage auf, ob die Form des genossenschaftlichen Wohnens in der heutigen Gesellschaft nicht mehr gewünscht ist und somit allenfalls überdacht werden müsste. Oder ob mit den Wohnungsbeständen, welche zwar günstig sind, aber nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen, einfach die falschen Interessenten angezogen werden. Diese Fragen zu klären, ist für die Zukunft der WBG entscheidend, sie würden allerdings den Rahmen dieser Arbeit sprengen.

**Abbildung 36: Fehlendes Genossenschaftsengagement, in %**

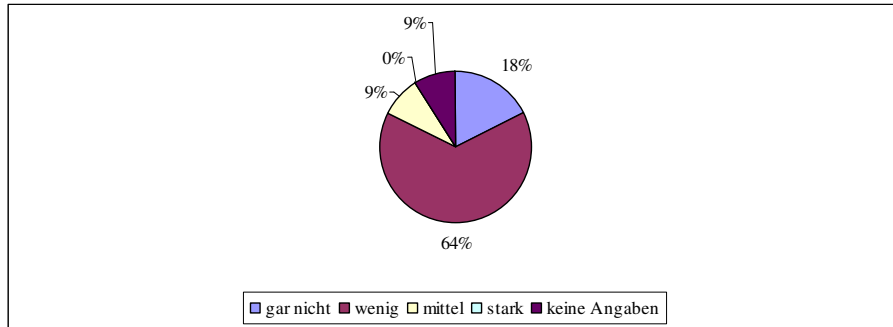


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Probleme mit der Finanzierung von Renovationsprojekten

Die befragten WBG haben grundsätzlich wenig bis gar keine Probleme mit der Finanzierung von Renovationsprojekten. Nur drei WBG geben an, mittelmässig bis stark von dieser Problematik betroffen zu sein (Abbildung 37).

**Abbildung 37: Probleme bei der Finanzierung von Renovationsprojekten, in %**

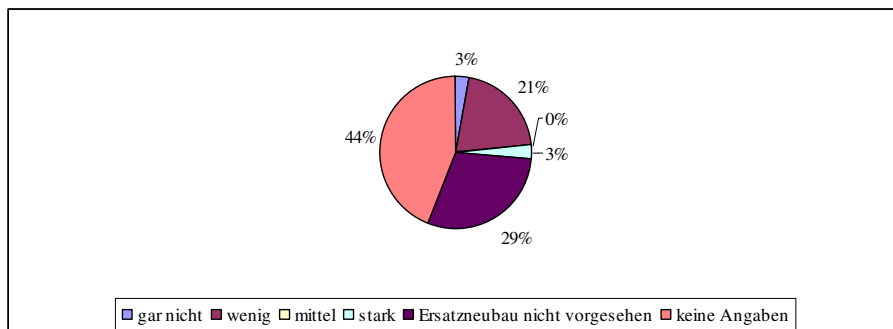


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Probleme mit der Finanzierung von Ersatzneubauten

Bei der Frage, ob Probleme bei der Finanzierung von Ersatzneubauten die WBG beschäftigen, haben 44 % keine Angaben gemacht, diese grosse Zahl von Enthaltungen lässt vermuten, dass für die meisten WBG ein Ersatzneubau gar kein Thema ist, was weitere 29 % auch konkret so angeben. Eine WBG antwortet, dass sie diese Schwierigkeit stark beschäftige, eine weitere, dass sie dies gar nicht beschäftige. 21 % geben an, nur wenig Schwierigkeiten mit der Finanzierung von Ersatzneubauten zu haben. (Abbildung 38)

**Abbildung 38: Probleme bei der Finanzierung von Ersatzneubauten, in %**

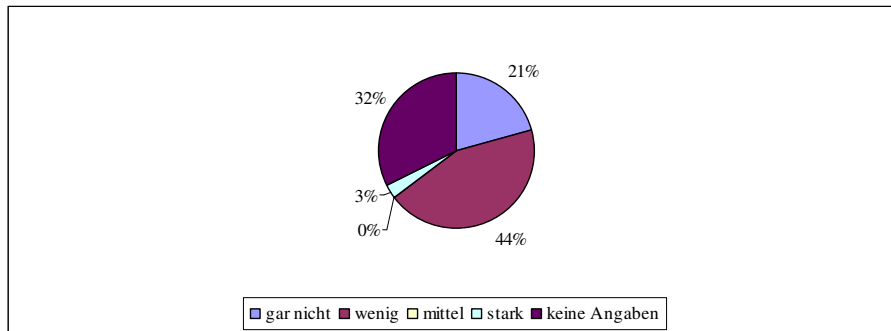


(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

### Ratlosigkeit bezüglich des Umgangs mit der Bausubstanz

Auch bei der Frage, ob die WBG von Ratlosigkeit bezüglich des Umgangs mit der Bausubstanz aus den Boomjahren betroffen sind – also ob sie unsicher sind bezüglich der Entscheidung, ob renoviert oder besser abgerissen und neu gebaut werden soll – hat sich mit 32 % ein Grossteil der Antwort enthalten. 44 % gaben an, wenig davon betroffen zu sein und 21 % gar nicht. Nur eine WBG leidet stark unter einer diesbezüglichen Ratlosigkeit (Abbildung 39).



**Abbildung 39: Ratlosigkeit bezüglich des Umgangs mit der Bausubstanz, in %**

(Eigene Darstellung. Datenquelle: Eigene Daten)

## 6 FAZIT UND HANDLUNGSVORSCHLÄGE

### 6.1 Problemstellung

In Kapitel 4.1 wurde festgestellt, dass sich die Ansprüche der Nachfrageseite, d. h. die der Mieter, seit den Boomjahren entscheidend verändert haben. Dies liegt einerseits an den Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, am gestiegenen Wohlstand, an neuen Gesellschaftswerten, welche sich unter anderem durch eine starke Individualisierung ausdrücken, und andererseits an der Veränderung des Lebensstils, welcher vermehrt Arbeiten und Wohnen vereint. Diese veränderte Nachfrage bewirkt heute einen erhöhten Bedarf nach flexiblen, nutzungsneutralen und grosszügigen Wohnungen, die sich den spezifischen Bedürfnissen der Bewohner anzupassen vermögen.

Auf der Angebotsseite befinden sich die WBG mit einem grossen Bestand an Kleinwohnungen aus den Boomjahren, mit minimalen, funktionsgebundenen Grundrissen und Schallisoliationsproblemen. Diese Wohnungen sind zwar bei vielen WBG, gemäss den Ergebnissen der Umfrage, gut erhalten – einige gaben gar an, bei einem Mieterauszug die Wohnungen jeweils komplett zu sanieren – doch Massnahmen wie Grundrissänderungen, Wohnungsvergrösserungen oder Wohnungszusammenlegungen werden nur von einer verschwindend geringen Anzahl von WBG vorgenommen, Ersatzneubauten von gar keiner.

Trotz dieser Differenz zwischen den aktuellen Wohnbedürfnissen und dem Wohnangebot der WBG leiden gemäss der Umfrage wenige unter Leerständen. Dies dürfte vor allem daher rühren, dass die WBG mit ihren Mietzinsen durchschnittlich 27 % (Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2004, S. 41) unter den Marktmieten liegen und nicht etwa daran, dass genossenschaftliches Wohnen heute so gesucht wäre. Denn die Genossenschaften geben in der Umfrage an, mittel bis stark darunter zu leiden, dass ihre Mieter kein Genossenschaftsengagement mehr zeigen und die Ergebnisse zeigen zudem, dass mehr als die Hälfte der WBG Schwierigkeiten haben, geeignete Mieter zu finden.

Dass die WBG mit ihren Wohnungsbeständen vor allem Mieter anziehen, welche nur noch günstig wohnen möchten, hat weitreichende Folgen, von Schmid auch die „Mit-

gliedrerfälle“<sup>190</sup> genannt. So wird die WBG auf billiges Wohnen reduziert und die Genossenschaftsidee, worunter nicht nur das preisgünstige Wohnen und die Wahrung der Mitgliederrechte, sondern auch die gemeinschaftlichen und sozialen Angebote der WBG und das Engagement ihrer Mitglieder und Mieter für die Genossenschaft fallen, geht verloren. Die Wohnungsbestände, welche dringend an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden müssten, werden von der GV abgelehnt, da diese vor allem aus Mitgliedern bestehen, welche einfach billig wohnen möchten und daher Grosssanierungen oder Neubauten aufgrund der damit verbundenen Mietzinsaufschläge ablehnen. Was dazu führt, dass die Wohnungen, sofern die WBG ihren Mitgliedern keine zumutbaren Umzugsangebote machen kann, nur minimal saniert werden und es somit für die WBG noch schwieriger wird, geeignete Mieter und Mitglieder und damit auch Vorstände zu finden.<sup>191</sup>

## **6.2 Lösungsansätze**

### **Anpassung des Wohnungsbestandes an die heutigen Bedürfnisse**

Um eine gute Mitglieder- und Mietermischung zu erreichen, sollten die WBG Teile ihres Wohnungsbestandes den heutigen Anforderungen anpassen, wobei andere Teile zu Gunsten eines sehr tiefen Mietzinses so belassen werden können. Dies betrifft vor allem diejenigen WBG, welche in den Boomjahren gegründet wurden und gemäss der Umfrage Bestände aufweisen, welche zu 94 % aus Boomwohnungen bestehen. Diese Anpassung kann über Totalsanierungen mit Wohnungszusammenlegungen, Grundrissänderungen und Balkonanbauten geschehen oder auch über Ersatzneubauten. Die WBG haben für diese Vorhaben insofern ideale Voraussetzungen, als dass sie gemäss Schmid i. d. R. über bedeutende Ausnutzungsreserven verfügen und der Landwert aufgrund der Spekulationsfreiheit sehr tief ist<sup>192</sup>. Dies führt dazu, dass die WBG auch bei Aufwertungen oder Ersatzneubauten immer noch günstigeren Wohnraum anbieten können als die nicht gemeinnützige Konkurrenz<sup>193</sup>.

Eine der Schwierigkeiten von solchen Totalsanierungen oder Ersatzneubauten ist allerdings der stärkere Kündigungsschutz im Genossenschaftsrecht. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Entweder wartet die WBG, bis sich die betreffende Liegenschaft aufgrund von Kündigungen und Todesfällen geleert hat, oder sie findet für die Mieter geeignete Ersatzunterkünfte. Bei der ersten Variante könnten die Wohnungen, anstatt einfach leer zu bleiben, auch befristet weitervermietet werden<sup>194</sup>. Die Strategie, Ersatzunterkünfte für die noch in der Liegenschaft wohnenden Mieter zu finden, gestaltet sich bei den grossen WBG einfacher als bei den kleinen, die nur über wenige Liegenschaften

---

<sup>190</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 107.

<sup>191</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 107-112.

<sup>192</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 107.

<sup>193</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 108.

<sup>194</sup> Herbst, Interview, 25. Juni 2007.

verfügen. Dies ist nur einer der Gründe, welcher für eine Fusion von vor allem kleineren WBG spricht.

Um mehr Informationen bezüglich Gesamtsanierungen oder Ersatzneubauten zu erhalten, steht den WBG die Beratungshilfe des SVW Sektion Nordwestschweiz zu Verfügung. Des Weiteren sollten die WBG auch vermehrt Wissen untereinander austauschen. So könnten sich die Basler WBG die Erfahrungen, welche die Züricher WBG in der Vergangenheit mit Ersatzneubauten gesammelt haben, für den Umgang mit ihren Beständen zunutze machen.

### **Schaffung von Zusatznutzen für die Mitglieder**

Um geeignete Mieter zu finden, ist es nicht ausreichend, sich rein über den Mietpreis zu differenzieren. Es muss ein Produkt angeboten werden, welches zu den günstigen Mietpreisen und weiteren rechtlichen Vorteilen, wie dem verstärkten Kündigungsschutz und dem Mitspracherecht auch andere Vorteile für die Mitglieder mit sich bringt. Vorteile, welche bei anderen Wohnungsanbietern oder bei Wohneigentum nicht gefunden werden können, beispielsweise eine gemeinsame Selbsthilfe, welche über den günstigen Mietzins hinaus geht. Wir leben in einer anonymen Gesellschaft, in der sich die Individualität durchsetzt und die Gemeinschaft immer mehr verschwindet. Ältere Menschen vereinsamen und Eltern finde keine Tagesbetreuung für ihre Kinder. Diese Schwachstelle im Gesellschaftsgefüge können die WBG nutzen, indem sie ihren Mitgliedern entsprechende Zusatzangebote offerieren. Dazu zählen unter anderem Nachbarschaftshilfe, Krankenbesuche, Mittagstische, gemeinschaftliche Feste, interne Infobulletins und finanzielle Hilfe in Notlagen<sup>195</sup>. Leider gibt es keine Angaben dazu, wie viele WBG in Kanton BS solche Zusatzangebote offerieren. Allerdings gibt es gemäss der gesamtschweizerischen Umfrage von Schmid aus dem Jahr 2004 noch einiges an Potential. So wurden die oben genannten Zusatzangebote jeweils von 4 % bis maximal 11 % der 740 teilnehmenden WBG genannt<sup>196</sup>. Einzig die Kategorie „Gemeinschaftliche Anlässe, Feste oder Ausflüge für die Bewohner/innen“ wird mit knapp 31 % von deutlich mehr WBG angeboten<sup>197</sup>.

### **Marketingkonzept**

Wenn die WBG mittels Aufwertung der Bausubstanz ein gutes, den heutigen Anforderungen entsprechendes Produkt entwickelt haben, welches sich zudem aufgrund des angebotenen Zusatznutzens von den anderen Produkten auf dem Markt grundlegend unterscheidet, gilt es dieses der gewünschten Zielgruppe geschickt zu kommunizieren. Hierzu ist eine geeignete Marketingstrategie zu entwickeln. Allenfalls ist auch eine gesamtschweizerische oder zumindest baslerische Imagekampagne denkbar, welche z. B.

---

<sup>195</sup> Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 63.

<sup>196</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 63.

<sup>197</sup> Daten: Schmid, Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz 63.

über den SVW organisiert wird. Entscheidend ist, dass die WBG ihre Werte klar kommunizieren und Mieter bei sich aufnehmen, welche diese mit ihnen teilen. So können z. B. von besser situierten Mietern, vor dem Hintergrund der Solidarität, höhere Mietzinse verlangt werden, welche dann zu Gunsten weniger gut situierter Mieter eingesetzt werden.

### **Fusionen und Zusammenarbeit**

Vor allem für die kleinen WBG werden die oben aufgeführten Vorschläge schwierig umzusetzen sein. Als Lösungsmöglichkeit bieten sich Fusionen mit anderen WBG an. Die WBG profitieren bei Fusionen von mehr Know-how und von economies of scale, zudem kann eine professionellere Geschäftsführung eingesetzt werden und eine optimierte Ressourcen-Allokation stattfinden.

Falls Fusionen nicht in Frage kommen, sollten die WBG allerdings zumindest vermehrt Zusammenarbeit in Betracht ziehen, das Know-how miteinander teilen und sich gegenseitig bei grösseren Aktionen wie Totalsanierungen oder Neubauten unterstützen.

### **Ausbildung und Entlohnung**

In den vergangenen Jahren hat ein Trend zur Professionalisierung in der Immobilienbranche eingesetzt<sup>198</sup>. Um konkurrenzfähig zu bleiben, ist es wichtig, dass auch die WBG diesem Trend folgen. Konkret bedeutet dies, dass sie einerseits für eine gute Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter sorgen müssen und andererseits, dass sie diese ihrer Arbeit angemessen entlohnen<sup>199</sup>. Letzterer Punkt ist deshalb zentral, da Verantwortungübernahme und Engagement unter anderem auch mit finanzieller Wertschätzung zusammenhängen<sup>200</sup>.

### **6.3 Ausblick**

Wir leben in einer Gesellschaft, in der die Staatskassen unter anderem durch immer mehr ältere Leute, IV-Rentner und Sozialhilfebedürftige zunehmend belastet werden. Dies wird über kurz oder lang zu Leistungskürzungen führen. Gleichzeitig öffnet sich die Einkommensschere weiter. Eine Antwort auf diese Entwicklung könnte die Wohnform der WBG sein, welche mit Zusatzleistungen und günstigen Wohnungen nicht nur das Portemonnaie der Mitglieder schont, sondern auch die Staatskasse. Der Erfolg dieser Wohnform hängt dabei nicht nur davon ab, ob es den WBG gelingt, mit modernen Wohnungen und Marketingmassnahmen breitere Teile der Bevölkerung anzusprechen, sondern auch ganz entscheidend davon, inwiefern die Gesellschaft (beziehungsweise Teile davon) bereit ist, freiwillige Einsätze für die Gemeinschaft zu leisten und Solidarität im Alltag zu leben.

---

<sup>198</sup> Jürg Zulliger, „Das Liegenschaftsgeschäft wird professioneller,“ *Finanz und Wirtschaft*. 52 (2005): 22.

<sup>199</sup> Moulin, Interview, 30. Mai 2007.

<sup>200</sup> Moulin, Interview, 30. Mai 2007.

#### **6.4 Weitere Forschungsfelder**

- Entspricht genossenschaftliches Wohnen noch den heutigen Bedürfnissen?
- Weshalb haben bis anhin so wenige WBG fusioniert, und wie können Fusionen in der Zukunft gefördert werden?
- Bringen WBG mit ihren günstigen Wohnungen und Zusatzangeboten finanzielle Entlastung für die Stadt Basel, welche unter der „A-Stadt-Problematik“ (Arme, Alte, Arbeitslose, Ausländer...) leidet und wenn dies der Fall ist, wie kann diese Entlastung durch WBG weiter gefördert werden?

## 7 LITERATURVERZEICHNIS

- Allod Immobilien AG und Mathis Baumanagement AG. *Von der Planung bis zur Übergabe*. ohne Datum. 1. Juli 2007  
<<http://www.allod.ch/sites/d/aktuell/erklaerung.php?id=50>>.
- Baumgartner, Andreas. „Bauschäden/Sanierungen.“ Vorlesungsunterlagen, Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) Zürich, 9. Sep. 2006.
- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). ohne Datum. Juli 2007,  
<<http://dejure.org/gesetze/BGB/765.html>>.
- Breitschmid, Peter und Vito Roberto, Hrsg. *Studienausgabe ZGB OR*. Basel Genf: Schulthess Juristische Medien AG. 2002.
- Bundesamt für Statistik. „Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz.“ Excel Sheet. E-Mail Bundesamt für Statistik am 13. Juli 2007.
- . *Bevölkerung nach Alter und Geschlecht*. ohne Datum. 5. Juni 2007  
<[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/alter/nach\\_geschlecht.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/alter/nach_geschlecht.html)>.
- . *Leerwohnungsziffer wieder über einem Prozent*. 2006. 10. Juli 2007  
<<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/press.Document.83292.pdf>>.
- . *Neu erstellte Wohnungen nach Kategorie der Auftraggeber und nach Kantonen 1998-2005*. ohne Datum. 10. Juli 2007  
<<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.21213.xls>>.
- Burillo, Marco. „Sanieren und Erhalten des Gebrauchswerts bestehender Bausubstanz.“ Arbeit, ETH Zürich, 1997.
- Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, *Homepage*. ohne Datum. 26. Mai 2007  
<unter [www.ebg.ch](http://www.ebg.ch)>.
- Forschungsstelle Kulturimpuls. *Adolf Messme*. ohne Datum. 23. Juni 2007  
<<http://biographien.kulturimpuls.org/detail.php?&id=1156>>.
- Hauseigentümerverband. *Handbuch der Liegenschaftsverwaltung*. 5. Aufl. Kronbühl/St. Gallen: Ostschweiz Druck AG, 2006.
- Higu, Camille. „Die Wohnungsfrage in Basel.“ *Schweiz. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Sozialpolitik* (1919): 6-7.

- Höpfinger, Francois. „Die neuen Bedürfnisse der neuen Alten, Baby-Boom-Senioren und der Immobilienmarkt.“ *Neue Zürcher Zeitung, Beilage Immobilienwirtschaft*. (16. Jan. 2007): 13.
- Justizdepartement Basel-Stadt. *Verordnung zum Energiegesetz. 1999. 10. Juli 2007* <<http://www.gesetzessammlung.bs.ch/sgmain/default.html> >.
- Käufeler, Bruno. „Wohnbaugenossenschaften Entstehung und Erneuerung.“ Arbeit im Hauptfach Geographie, Universität Bern, 1993.
- Melcher, Adam Marcin. „Wie saniert man in der Schweiz Mehrfamilienhäuser aus den Boomjahren?.“ Master Thesis, EHT Zürich, 2005.
- Naegeli, Wolfgang und Kurt J. Hungerbühler. *Handbuch des Liegenschaften-Schätzers*. 3. Aufl. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag, 1988.
- Niederspannungs-Installationsverordnung. 2001. 3. Juli 2007 <<http://www.admin.ch/ch/d/sr/7/734.27.de.pdf>>.
- Ruf, W. et al. *Die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz*. Basel: Buchdruckerei V.S.K., 1943.
- Schmid, Peter. *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz*. Mai 2005. 2. Mai. 2007 <[http://www.svw-zh.ch/resources/1/uploads/Die\\_WBG\\_der\\_CH\\_04.05.pdf](http://www.svw-zh.ch/resources/1/uploads/Die_WBG_der_CH_04.05.pdf)>.
- . *Perspektiven der Genossenschaftsbewegung*. Hrsg. Christian Caduff und Jean-Pierre Kuster. Zürich und Frankfurt: Verlag Scheidegger & Spiess AG, 2000.
- Schneider-Sliva, Rita et al. *Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsdynamik beider Basel*. Allschwil: Gissler AG, 1999.
- Statistisches Amt des Kantons Zürich. „Anzahl Wohnungen nach Nationalität der Referenzperson im Haushalt.“ Excel Sheet. E-Mail Statistisches Amt des Kantons Zürich am 9. Juli 2007.
- . „Anzahl Genossenschaftswohnungen und Total der bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl.“ Excel Sheet. E-Mail Statistisches Amt des Kantons Zürich am 19. Juni 2007.
- . „Anzahl Wohnungen nach Haushaltstypen.“ Excel Sheet. E-Mail Statistisches Amt des Kantons Zürich am 19. Juni 2007.
- . „Belegung von 1-, 2- und 5-Zimmerwohnungen.“ Excel Sheet. E-Mail Statistisches Amt des Kantons Zürich am 19. Juni 2007.
- . „Genossenschaftlich Wohnen.“ *statistik.info* (2004): 34-38.

- Stoffel, Heidi. „Neubau in Misch- und Wohngebieten.“ *Wo4 Stand der Dinge -> Wohnen in Basel* (2004): keine Seitenangaben vorhanden.
- . „Umbau im Bestand.“ *Wo4 Stand der Dinge -> Wohnen in Basel* (2004): keine Seitenangaben vorhanden.
- Stoffel, Heidi und Martin Schneider. „Erneuerungsstrategien im Wohnungsbau.“ *Constructa Bulletin* 67 (Aug. 2006): 3.
- . „Passgenau flexibel“ Vorlesungsunterlagen Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) Zürich, 2. Dez. 2006.
- Studienausgabe ZGB OR, Hrsg. Peter Breitschmid und Vito Roberto ( Zürich Basel Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2002) OR Art. 828, Abs. 1.
- Weber, Dominik. „Instandhaltung und Instandsetzung.“ Vorlesungsunterlagen, Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) Zürich, 12. Jan. 2007.
- Würmli, Peter. *Wohngenossenschaften in der Region Basel*. Basel: Druck Paul Oberli, 1994.
- Zulliger, Jürg. „Das Liegenschaftsgeschäft wird professioneller.“ *Finanz und Wirtschaft* 52 (2005): 22.



## **ANHANG**

### **1. INTERVIEW**

1.1 Interviewleitfaden Katharina Riederer

1.2 Interviewleitfaden Pierre Moulin

1.3 Interviewleitfaden Andreas Herbster

1.4 Interviewleitfaden Martin Schaffner

### **2 FRAGEBOGEN**

### **3 INFLATIONSENTWICKLUNG IN DER SCHWEIZ**

## **1 INTERVIEW**

Im Folgenden sind die Interviewleitfäden, welche bei den Interviews verwendet wurden, festgehalten.

### ***1.1 Interviewleitfaden Katharina Riederer***

Interview mit Katharina Riederer, Geschäftsleiterin SVW Sektion Nordwestschweiz, 25. Mai 2005, persönlich, 1h:

1. Charakterisierung der WBG in Basel.
2. Wie verhält sich der Kanton BS gegenüber den WBG?
3. Wie verhalten sich die WBG gegenüber Totalsanierungen, was sind die Gründe dafür?
4. Wie verhalten sich die WBG gegenüber Ersatzneubauten, was sind die Gründe dafür?
5. Wo liegen die Probleme, die Herausforderungen der WBG in Basel?
6. Diskussion des Fragebogens

### ***1.2 Interviewleitfaden Pierre Moulin***

Interview mit Pierre Moulin, Vizepräsident CFO Wohngenossenschaft Landhof Basel, 30. Mai 2007, persönlich, 1h:

Fragebogen (siehe Kapitel 2)

### ***1.3 Interviewleitfaden Andreas Herbster***

Interview mit Andreas Herbster, Geschäftsleiter WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, 25. Juni 2007, persönlich, 1.5h:

1. Die Bausubstanz aus den Boomjahren (1945-1972): Merkmale und Problemstellen.

Schall

Wärmedämmung

Materialien

Flachdächer

Wohnungen

2. Merkmale der Bausubstanz der ersten Periode (1945-1960).
3. Merkmale der Bausubstanz der zweiten Periode (1960-1972).
4. Merkmale, Besonderheiten in Basel-Stadt.

Bezüglich Bausubstanz

Bezüglich der Baumöglichkeiten

Bezüglich der WBG

5. WBG und Sanierungen bzw. Ersatzneubauten in BS.

Vorgehensmöglichkeiten

Gründe warum die WBG keine Ersatzneubauten vornehmen

Folgen

6. Was ist bei Ersatzneubauten in BS zu beachten.

***1.4 Interviewleitfaden Martin Schaffner***

Interview mit Martin Schaffner, Bauverwalter Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, 18. Juni 2005, per Telefon, 1h:

Fragebogen (siehe Kapitel 2)

## 2 FRAGEBOGEN

### 1. TEIL ALLGEMEINES

#### 1. Allgemeine Informationen

- a) Name der Genossenschaft.....
- b) Gründungsjahr.....
- c) Anzahl Wohnungen Total .....
- d) Anzahl Wohnungen aus den Jahren 1945-1972.....
- e) Anzahl Siedlungen Total... ..
- f) Anzahl Siedlungen aus den Jahren 1945-1972.....
- g) Anzahl Wohnhäuser Total.....
- h) Anzahl Wohnhäuser aus den Jahren 1945-1972.....
- i) Anzahl Mitglieder.....

#### 2. In welchem Gebiet ist Ihre Wohnbaugenossenschaft tätig?

- a) in BS
- b) in BL
- c) in BS und BL
- d) zusätzlich noch in anderen Kantonen

#### 3. Wer war massgebend an der Gründung beteiligt oder hat diese initiiert?

- a) Handwerker
- b) Bank
- c) Fürsorgestiftung
- d) Sozial engagierte Personen
- e) Produktivgenossenschaft
- f) Industriebetrieb
- g) Eisenbahner
- h) Kirche / Geistliche
- i) Partei, welche?.....
- j) Konsumverein
- k) Gemeinde
- l) Kanton
- m) Bundesbetrieb (PTT, SBB, etc.)
- n) Pharma, Chemie
- o) Andere, welche?.....

#### 4. Um welche Art von Genossenschaft handelt es sich im Wesentlichen?

- a) Mietergenossenschaft
- b) Wohneigentümer Genossenschaft
- c) Handwerker bzw. Unternehmergenossenschaft
- d) Soziale Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder mit sozialem Interessen ohne eigenen Nutzen)
- e) andere, welche?.....

#### 5. Ging Ihre Genossenschaft aus einer Fusion hervor?

- a) ja
- b) nein

### 2. TEIL GESAMTES PORTEFEUILLE

#### 1. Für welche Zielgruppe wollte man bei der Gründung der Genossenschaft Wohnraum beschaffen?

- a) Arbeiterschaft allgemein
- b) Mitarbeiter der Chemie, Pharma
- c) Staatsmitarbeiter
- d) Mittelstand (Ärzte, Lehrer)
- e) Sozialhilfe Abhängige
- f) IV-Rentner
- g) Ausländer
- h) Rentner
- i) Familien
- j) Alleinstehende
- k) Alleinerziehende
- l) andere, welche?.....

#### 2. Welche Zielgruppe möchten Sie mit Ihrem Wohnraum heute ansprechen?

- a) Alleinerziehende
- b) Mitarbeiter der Chemie, Pharma
- c) Staatsmitarbeiter
- d) Mittelstand (Ärzte, Lehrer)
- e) Sozialhilfe Abhängige
- f) IV-Rentner
- g) Ausländer
- h) Rentner
- i) Familien
- j) Alleinstehende
- k) Oberschicht
- l) andere, welche?.....

#### 3. Haben Sie Liegenschaften im Baurecht?

- a) nein
- b) ja,
  - b1) Wann laufen die Verträge aus?    b1.1) -10 Jahre                                    b 1.2)+10 Jahre
  - b2) Tätigen Sie Rückstellungen für eine allfällige

Rückzahlung der Hypotheken oder, bei Verlängerung  
des Vertrages, allfällig höhere Jahresmietzinse?

b2.1) ja b2.2) nein, warum?.....

4. Welche Führungs- und Planungsinstrumente werden in Ihrer Genossenschaft eingesetzt?

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| a) Leitbild  | b) Strategische Planung        |
| c) Budget  | d) Baupolitik/Baustrategie     |
| e) Geschäfts-/ Organisationsreglement                          | f) Jahresziele                 |
| g) Liquiditäts- und Finanzplan                                 | h) Gebäuediagnose (alle Lieg.) |
| i) Business-/ Geschäftsplan                                    | j) Vermietungsreglement        |
| k) Finanzcontrolling   | n) Qualitätsmanagement         |
| m) Unterhalts- und Renovationsplanung über alle Liegenschaften | o) Andere, welche?.....        |

### 3. TEIL PORTEFEUILLE AUS DEN BOOMJAHREN (1945-1972)

1. Über wie viele Wohnungen je Anzahl Zimmer aus den Jahren 1945 – 1972 verfügt Ihre Genossenschaft und wie viele m2 weisen diese durchschnittlich auf?

- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| a) 1 ZWH: Anzahl:...../ m2:..... | b) 2 ZWH: Anzahl:...../ m2:.....  |
| c) 3 ZWH: Anzahl:...../ m2:..... | d) 4 ZWH: Anzahl:...../ m2:.....  |
| e) 5 ZWH: Anzahl:...../ m2:..... | f) 6+ ZWH: Anzahl:...../ m2:..... |

2. Welche Massnahmen **wurden** an Ihrem Wohnungsbestand der Boomzeit (erstellt 1945-1970) **vorge-**  
**nommen?**

- |  |   |
|--|---|
| a) Abbruchbewirtschaftung, nur punktuelle Massnahmen die unbedingt notwendig sind. |   |
| b) Werterhaltung, was?   | b1) Küchen                                  |
|  | b2) Bäder                                   |
|  | b3) Heizungsinstallationen                  |
|  | b4) Elektroinstallationen                   |
|  | b5) Sanitärinstallationen, Ersatz Leitungen |
|  | b6) andere, welche?.....                    |
| c) Wertvermehrung, was?  | c1) Balkonanbau / -vergrösserung            |
|  | c2) Wärmeisolierung Fassade                 |
|  | c3) Dachstockausbauten                      |
|  | c4) Schallisolierung                        |
|  | c5) Anbauten für Wohnungsvergrösserungen    |
|  | c6) Wohnungszusammenlegung                  |
|  | c7) Grundrissänderung der Wohnungen         |
|  | c8) neue Fenster                            |
|  | c9) andere, welche?.....                    |
| d) Ersatzneubau  |   |

3. Welche Massnahmen sind an Ihrem Wohnungsbestand der Boomzeit (erstellt 1945-1970) **konkret**  
**geplant?**

- |  |   |
|--|---|
| a) Abbruchbewirtschaftung, nur punktuelle Massnahmen die unbedingt notwendig sind. |   |
| b) Werterhaltung, was?   | b1) Küchen                                  |
|  | b2) Bäder                                   |
|  | b3) Heizungsinstallationen                  |
|  | b4) Elektroinstallationen                   |
|  | b5) Sanitärinstallationen, Ersatz Leitungen |
|  | b6) andere, welche?.....                    |
| c) Wertvermehrung, was?  | c1) Balkonanbau / -vergrösserung            |
|  | c2) Wärmeisolierung Fassade                 |
|  | c3) Dachstockausbauten                      |
|  | c4) Schallisolierung                        |
|  | c5) Anbauten für Wohnungsvergrösserungen    |
|  | c6) Wohnungszusammenlegung                  |
|  | c7) Grundrissänderung der Wohnungen         |
|  | c8) neue Fenster                            |
|  | c9) andere, welche?.....                    |
| d) Ersatzneubau  |   |

4. Warum haben Sie sich für wertvermehrende Arbeiten, wie beispielsweise einen Balkonanbau entschieden?

- |               |  |
|---------------|--|
| a) Leerstände | b) um bessere Durchmischung der Mieter zu erhalten |
|---------------|--|

- c) um andere Mieter anzusprechen c) anderes, was?.....
5. Warum haben Sie sich für einen Ersatzneubau entschieden?
- a) Leerstände b) vorhandene Bausubstanz war sehr schlecht  
c) Ausnutzung der Ausnutzungsziffer d) um andere Mieter anzusprechen  
e) Renovation wäre nur wenig günstiger gekommen f) anderes, was?.....
6. Haben Sie Liegenschaften aus den Jahren 1945 – 1972 in Ihrem Bestand, bei denen nur das allernotwendigste gemacht wurde? Also z.B. noch nie die Küchen und Bäder ersetzt wurden?
- a) nein b) ja, warum? .....
7. Brauchen Sie gemäss Ihren Statuten für bauliche Erneuerungen/Renovationen und die daraufhin eventuell anfallenden Mietzinserhöhungen die Zustimmung der GV?
- a) nein b) nur für Erneuerungen/Renovationen c) nur für Mietzinserhöhungen d) für beides
8. Wie haben Sie, respektive wie finanzieren Sie diese Massnahmen?
- a) aus eigenen Fonds, z.B. Erneuerungsfonds b) Bürgschaft HBG  
c) Darlehen aus dem Fonds de roulement d) Darlehen aus Solidaritätsfonds des SVW  
e) Anleihsquoten der Emissionszentrale (EGW) f) Bürgschaft der öffentlichen Hand  
g) Darlehen zur Vergünstigung der Wohnungen h) Hypothek der Bank  
i) andere, welche.....
9. Tätigen Sie genügend Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds um notwendige Renovationen, Sanierungen oder Ersatzneubauten zu finanzieren?
- a) ja b) nein, weil: b1) diese Rückstellungen versteuert werden müssen  
b2) die Mieten nicht genügend hoch angesetzt wurden  
c3) anderes, was?.....
10. Welche Probleme beschäftigen Sie betreffend der Bausubstanz der Boomjahre wie stark? Bitte nummerieren mit Zahlen von 1 bis 3 wobei 1= wenig, 2= mittel, 3= stark
- a) Leerstände.....  
b) Probleme geeignete Mieter zu finden.....  
c) Die Wohnungen sind zu klein für die Ansprüche von Familien.....  
d) Mieterprobleme wie Zahlungsschwierigkeiten, Verhalten etc.....  
e) Besondere Probleme mit Mietern aus anderen Kulturen.....  
f) Probleme mit Mietern bezüglich Renovationen/Erneuerungen die getätigt werden sollten.....  
g) Mieter stimmen bei der GV gegen notwendige Renovationen/Erneuerungen.....  
h) Mieter zeigen kein Genossenschaftler-Engagement mehr.....  
i) Probleme mit der Finanzierung von Renovationsprojekten.....  
j) Probleme mit der Finanzierung von Ersatzneubauten.....  
k) Ratlosigkeit bezüglich des Umgangs mit dieser Bausubstanz (Neubau vs. Renovation..).....  
l) andere, welche?.....
- 

**Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit!**

**Bitte den Fragebogen mit beiliegendem Antwortcouvert bis am 26. Juni zurücksenden. Danke!**

### 3 INFLATIONSENTWICKLUNG IN DER SCHWEIZ



## **EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG**

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

„Basler Wohnbaugenossenschaften und ihr Wohnungsbestand aus den Boomjahren“

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Basel, den 20. Juli 2007

---