



«Ich habe in meinem Leben schon viele Wohnformen ausprobiert»

Wohnbaugenossenschaften Schweiz Eva Herzog präsidiert neu den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Basler Ständerätin sagt, weshalb es trotz Boom noch mehr Genossenschaftswohnungen braucht.



Eva Herzog vor einem der neusten Genossenschaftswohnhäuser, einer Hofbebauung am Riehenring 3. Die 36 Wohnungen sind seit April bezogen. Foto: Nicole Pont



Franziska Laur

Frau Herzog, Basel hinkte bezüglich Wohnbaugenossenschaften lange hinter Zürich her, erst in den vergangenen Jahren hat sich viel getan. Wann haben Sie Ihr Herz für diese Wohnform geöffnet?

Das stimmt, die Stadt Zürich hat Vorbildfunktion, sie macht schon länger viel für günstiges Wohnen. Doch in den vergangenen 15 Jahren ist in Basel sehr viel passiert. Natürlich hat das auch etwas mit mir zu tun, doch es sind hauptsächlich die Genossenschaften, die auf mich zugekommen sind und deutlich gesagt haben: «Wir wollen!»

Das hätten sie vor zwei, drei Jahrzehnten auch schon tun können.

Ja, aber das hat die frühere, mehrheitlich bürgerliche Regierung nicht interessiert. Sie hatten das Programm «Logis Bâle» aufgesetzt, wollten grössere und bessere Wohnungen schaffen, um nach der Abwanderung ab den 70er-Jahren gute Steuerzahlende wieder in die Stadt zu locken. Die 90er-Jahre waren eine finanziell schwierige Zeit mit Defiziten von 200 bis 300 Millionen Franken durch die abnehmende Bevölkerung mit weiterhin hohen Infrastrukturkosten und einem veralteten Wohnungsbestand. Ziel des Programms war, Wohnungen zu renovieren, kleine Wohnungen zusammenzulegen und Familien und Gutverdienende wieder in die Stadt zu locken. Diese Wohnaufwertung funktionierte durchaus.

Was war für Sie entscheidend dafür, die Genossenschaften zu fördern?

Mit dem allgemeinen Trend – zurück in die Stadt – nahm der

Druck auf den Wohnungsmarkt zu, die Preise stiegen, der Bedarf an Wohnungen im mittleren, preisgünstigen Segment nahm zu – wir mussten auf dieses Bedürfnis reagieren.

Ist das genossenschaftliche Bauen tatsächlich preisgünstiger?

Nicht das Bauen an und für sich. Doch auf Dauer sind die Mieten in Genossenschaftswohnungen günstiger, in den Städten kann es bis zu 40 Prozent sein. Das liegt daran, dass Genossenschaften nicht gewinnorientiert arbeiten. Allfällige Überschüsse werden ins Haus gesteckt, berechnet wird nach dem System der Kostenmiete, niemand muss einen Gewinn daraus ziehen. Daher ist genossenschaftliches Wohnen nachhaltig, die Miete bleibt über die Jahre stabil.

Gibt der Kanton Boden im Baurecht an Genossenschaften günstiger ab als an gewinnorientierte Investoren?

Wir hatten mit den Genossenschaften den sogenannten partnerschaftlichen Baurechtsvertrag plus ausgehandelt. Darin ist festgelegt, dass der Zins zu Beginn tiefer ist und erst mit den Jahren auf marktübliche Höhe

«Genossenschaften gibt es seit hundert Jahren, darunter sind auch sehr konservative Leute.»

ansteigt. Das hat den Vorteil, dass die Zinslasten zu Beginn, wenn

durch den Bau grosse Investitionen getätigt werden müssen, tiefer sind. Das ermöglicht den Genossenschaften Investitionen, auf Dauer werden sie aber nicht subventioniert, wie das etwa in Zürich der Fall ist.

Kann es durch die Selbstbestimmung in Genossenschaften auch zu Blockaden kommen?

Das stimmt. Und zwar, wenn nicht investiert, nicht saniert wird, weil die Mitglieder primär keine höheren Mieten bezahlen wollen. Im Baurechtsvertrag plus ist deshalb verpflichtend festgehalten, dass ein Erneuerungsfonds geüfnet werden muss, um Sanierungen zu tätigen. Es kann auch Belegungsvorschriften geben: Anzahl Personen plus ein Zimmer.

In Genossenschaftswohnungen leben meist Leute aus linken Kreisen. Weshalb ist das so?

Genossenschaften gibt es seit hundert Jahren, darunter sind auch sehr konservative Leute.

Das ist in älteren Genossenschaften so, da früher auch der Búezer von der Strasse in Genossenschaftssiedlungen zog. Doch in neueren Genossenschaften wohnen hauptsächlich Alternative.

Für Genossenschaften setzen sich mehr linke Kreise ein – aber es gibt keine diesbezüglichen Vorgaben für die Bewohnerinnen und Bewohner! Ich bin sicher, dass sich dies mit einer zunehmenden Zahl an Genossenschaftswohnungen ändern wird – ich hoffe es.

Auch der Ausländeranteil ist in Genossenschaftswohnungen niedriger als in klassischen



Wohnungen.

Vielleicht ist das Modell nicht so bekannt. Bei Leuten mit sehr tiefem Einkommen kann der Anteilschein, den man kaufen muss, ein Hinderungsgrund sein. Aber auch in vielen klassischen Wohnungen muss man drei Monatsmieten hinterlegen. Auch hier würde ich mir eine Durchmischung wünschen.

Auf dem Felix-Platter-Areal ist das schweizweit grösste im Bau befindliche Genossenschaftsprojekt im Gang. In welcher Weise haben Sie da mitgewirkt?

Dieses Areal ist für mich so etwas wie der Höhepunkt der Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau, zu dem ich in meiner Regierungszeit beitragen durfte. Das wird eine tolle Sache. Der Kanton hat den Genossenschaften in den vergangenen Jahren viel Land im Baurecht abgegeben, aber das ist das grösste zusammenhängende Areal. Dort haben sich kleine und grössere Genossenschaften zur Genossenschaft «wohnen & mehr» zusammengeschlossen, da niemand das allein bewältigen konnte.

Wie sehen Sie die Zukunft der Genossenschaften?

Beim Genossenschaftswohnen faszinieren mich diese Mischung von Miete und Eigentum und die Möglichkeit der Selbstbestimmung. Diese Mischung kann einen guten Einfluss haben auf innovative und neue Wohn-

formen. Solche, in der es zwar Möglichkeiten gibt zum Rückzug, jedoch auch Gemeinschaftsräume vorhanden sind, die das Zusammensein ermöglichen. Genossenschaften können Vorreiterfunktion übernehmen, gerade

«Mich fasziniert bei Genossenschaften diese Mischform von Miete und Eigentum.»

auch beim Mehrgenerationenwohnen. Da sie keinen Gewinn erwirtschaften müssen, eignen sie sich auch für Innovationen im Energiebereich. Das ist ein Schwerpunkt, den ich als Präsidentin setzen möchte. Gesamtschweizerisch hat der gemeinnützige Wohnungsbau heute einen Marktanteil von nur fünf Prozent. Dieser Anteil sollte grösser werden, die Nachfrage ist da – dafür werde ich mich einsetzen.

Viele Bewohner finden, die Stadt sei jetzt schon zu voll. Es reiche mit der Verdichtung. Was sagen Sie dazu?

Es kommt darauf an, wie man baut. Ausserdem gibt es in Basel grosse Areale, die frei werden. Das Klybeckareal, beispielsweise. Da wird viel Neues entstehen,

Wohnen und Arbeiten, es ist ein zentrales, riesiges Areal.

Das stimmt. Doch der Kanton hat ja nicht gekauft, Versicherungen und Pensionskassen haben zugegriffen.

Die Eigentümer, Novartis und BASF, wollten nur das ganze Areal verkaufen, und ein Engagement in dieser Grössenordnung war für den Kanton zu viel. Doch das Käufer-Konglomerat hat festgehalten, dass sich weitere Interessierte anschliessen könnten. Und der Kanton hat sich 50'000 Quadratmeter Wirtschaftsfläche gesichert. Wir brauchen dort einen Wohnungsmix, mindestens 30 Prozent wird gemeinnütziges Wohnen sein müssen. Ausserdem hat der Kanton einige Areale im Hafen gekauft.

Zum Schluss noch eine Frage: Würden Sie selber genossenschaftlich wohnen?

Ich habe in meinem Leben schon viele Wohnformen ausprobiert, allein, in einer grossen Wohngemeinschaft, mit einer Freundin, mit dem Partner, mit Familie. Es kommt auf die Umstände an. Früher haben wir immer von einer Alters-WG gesprochen. Das käme wohl nicht mehr infrage, doch für eine spätere Lebensphase könnte ich mir das Clusterwohnen vorstellen. Das heisst Rückzugsmöglichkeiten in kleinere private Räume und Gemeinschaftsräume, wo man sich treffen kann.