

Newsletter

WIR FINDEN LÖSUNGEN.

Nr. 3, Herbst 2011

P/S//P///

Wir finden Lösungen

Plattner Schulz Partner AG
Münsterberg 1, CH-4051 Basel
Fon +41 (0)61 225 98 98
pspag@pspag.ch
www.pspag.ch

Editorial:

Liebe Leserinnen und Leser

Wohnungsmarktfragen geniessen in letzter Zeit wieder erhöhte Aufmerksamkeit: Wohnimmobilien sind einerseits das Wunschobjekt der Bewohnerinnen und Bewohner selbst, die sich durch den Kauf eine grössere Unabhängigkeit und eine verhältnismässig sichere Anlage verschaffen möchten, andererseits suchen private und institutionelle Anleger nach erlittenen Verlusten und niedrigen Renditen im Wertschriftenbereich vermehrt wieder einigermaßen sichere und erst noch rentable Anlagen im Immobilienmarkt. Anlagesuchendes Kapital, billige Hypotheken, Zuwanderung in die Agglomerationen und tiefste Leerwohnungsquoten drücken die Preise nach



Hans-Rudolf Schulz



Peter Würmli

oben: die Nationalbank warnt bereits vor einer neuen Immobilienblase. Die zahlreichen betroffenen Akteure von der Gemeindeverwaltung bis zu den Investoren suchen nach Orientierung. Diese dritte Ausgabe unseres Newsletters ist darum den Themen Beratung und Wohnungswesen gewidmet, zwei Schwerpunkten unseres Angebots.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns weiterhin auf Ihr Feedback.

Von Wohnungen und Computern

In der breiten Tätigkeitspalette von P/S//P/// gibt es zwei thematische Schwerpunkte, die auf den ersten Blick nicht viel miteinander zu tun haben:

- Die Beratung von Gemeinden, Kantonen und Bund zur Fragen der Raumplanung und des Wohnungsmarkts
- Die Mitarbeit in grossen Informatikprojekten in der Pharma-Industrie oder bei der öffentlichen Hand

Über Projekte im IT-Bereich haben wir bisher in unserem Newsletter noch nicht viel geschrieben. Die Tätigkeiten konzentrieren sich hier vor allem auf Projektführung und -begleitung: Projektmanagement, Testmanagement, Qualitätssicherung, Projektcontrolling. Diese Projekte werden teilweise auf Unternehmensebene, d.h. in einem internationalen Umfeld abgewickelt, in allen Projekten zudem jeweils eine Vielzahl verschiedener Akteure und Firmen – als SW- oder HW-Lieferanten, Service-Provider oder Projektmitarbeiter – involviert.

Wichtig für diese Tätigkeiten ist die Fähigkeit, Projekte kritisch begleiten und hinterfragen zu können, ausserdem sind der Blick von aussen, ein fundiertes methodisches Know-How sowie gute Koordinations- und Kommunikations-Fähigkeiten hilfreich für die erfolgreiche Abwicklung von IT-Projekten.

Dies sind natürlich Eigenschaften, die auch bei der Beratung der öffentlichen Hand zu Fragen der räumlichen Entwicklung und des Wohnungsmarkts relevant und gefragt sind. Wohnungen und Computer haben also – zumindest bei P/S//P/// – mehr miteinander zu tun, als man auf den ersten Blick meinen könnte.

Laufende Projekte:

- IT Kanton AG: Projektcontrolling des Projekts E-Government Infrastruktur
- Augusta Raurica: Moderation Entwicklungskonzept Phase II
- Novartis Pharma AG: Testmanagement im IT-Infrastruktur-Projekt Clientvision
- F. Hoffmann-La Roche AG: Anpassungen Reinraummonitoring TFM (mit Octavesoft GmbH)
- Moderation Standortförderung Waldenburgertal
- Begleitung Aufgabenüberprüfung RKK BL

Das interessante Projekt: Wohngenossenschaften in der Region Basel

Eigentlich müsste es ja heissen: die interessanten Projekte. Denn wir duften uns in den letzten drei Jahren mehrfach mit dem Thema Wohngenossenschaften befassen. Dies ist kein Zufall, denn während die Wohngenossenschaften im Raum Zürich bereits seit einiger Zeit eine wahre Renaissance erleben, erwachen nun auch die Basler Wohngenossenschaften langsam aus dem Dornröschenschlaf.

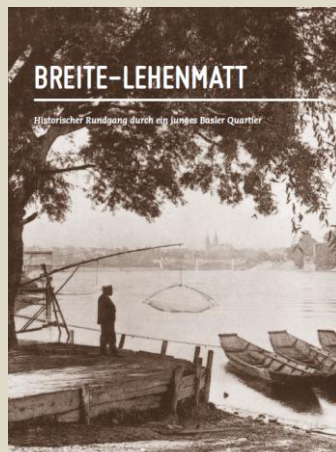


Thema dieser Projekte war sowohl Vergangenheit, Gegenwart als auch Zukunft der Wohngenossenschaften. Begonnen hat es mit einer Umfrage, welche der SVW – der Schweizerische Verband der Wohngenossenschaften – 2008 bei seinen Mitgliedern durchführte und deren Ergebnisse wir danach auswerten. Dabei stand immer wieder die Frage im Mittelpunkt, welche Probleme die Genossen-

schaften beschäftigen, wie der Wohnungsbestand bewirtschaftet wird uns schlussendlich wie die Genossenschaften ihren Wohnungsbestand erneuern und allenfalls sogar mit neuen Projekten vergrössern können. Die Überlegungen dazu haben sich in verschiedenen Projekten und Publikationen niedergeschlagen:

- Zukunft der Wohngenossenschaften in der Region Basel. Analysen und Empfehlungen. Publiziert von SVW und Basler Kantonalbank (siehe auch [hier](#))
- Evaluation möglicher Fördermassnahmen und Formulierung von Empfehlungen als Input für die neue Wohnraumstrategie des Präsidialdepartements Basel-Stadt (zusammen mit B,S,S.)
- Präsentation an der Generalversammlung 2011 des SVW Nordwestschweiz über die Entwicklung der Basler Wohngenossenschaften in den letzten 100 Jahren (siehe auch [hier](#))
- Verfassung des Beitrags ‚Quartier der Wohngenossenschaften‘ für die Publikation ‚Breite-Lehenmatt. Historischer Rundgang durch ein junges Quartier‘ des Historischen Seminars der Universität Basel. (Die Publikation war übrigens zeitweise Nr. 1 der Sachbücher Top 10 von der Buchhandlung Bider & Tanner)

Gemeinsame Klammer all dieser Arbeiten war die Frage, wie die einst sehr tätigen und innovativen Genossenschaften nach jahrzehntelanger Selbstgenügsamkeit wieder als aktive gemeinnützige Bauträger auf dem Platz Basel auftreten können und in welcher Form die wichtige und notwendige sozial- und wohnungspolitische Funktion der Genossenschaften mit Fördermassnahmen der öffentlichen Hand unterstützt werden kann und soll. Wenn wir zur aktuellen Wohnraumförderungs-Diskussion einen konstruktiven Beitrag leisten konnten, so freut uns das. Wir werden auch in Zukunft die Entwicklung der Wohngenossenschaften mit Interesse verfolgen.



Kolumne: Wie viel Wohneigentumsförderung verträgt die Schweiz?

Wohl noch nie war die Finanzierung von Wohneigentum so günstig wie jetzt. Die Gründe dafür liegen einerseits bei den anhaltend sehr tiefen Hypothekarzinsen, andererseits bei den relativ hohen durchschnittlichen Realeinkommen der letzten Jahre. Also endlich eine Gelegenheit, unsere notorisch tiefe Wohneigentumsquote auf einen international vergleichbaren Stand zu bringen?

Der direkte Vergleich Hypozins- zu Mietkosten scheint klar: Besitzen kommt billiger zu stehen als mieten, zudem stellen Immobilien relativ sichere Anlagen dar. Allerdings: Da wäre noch die steuerliche Belastung durch den Eigenmietwert. Also abschaffen – allerdings zusammen mit dem Abzug für Schulden und Unterhaltskosten. So wollte es der Bundesrat. Dem folgte wie vorauszusehen ein Aufschrei (und zwei Initiativen) der „Hügli-Besitzer“ und deren legitimen Interessenvertretern: Die Wohneigentumsförderung ist schliesslich in der Bundesverfassung festgelegt!

Und der Kanton Basel-Landschaft bzw. dessen umtriebige Vertreter im Nationalrat sahen endlich die Gelegenheit, das gemäss Steuerharmonisierungsgesetz illegale, aber nicht geahndete Bausparmodell mit Steuerabzügen auf den Bund bzw. die anderen Kantone zu übertragen und so zu legalisieren.

Zwar wurden die Behauptung, der Kanton Basel-Landschaft verfüge wegen des Bausparmodells über eine höhere Wohneigentumsquote, wissenschaftlich widerlegt und die hinter der Förderung stehende Vermutung, Eigentümer seien als bessere Menschen zu fördern, kaum weiter hinterfragt. Da sich die Räte nicht auf einen Gegenvorschlag einigen konnten, wird die Beantwortung der Frage demnächst dem Stimmvolk überlassen werden.

In Vorfreude auf die zu erwartende sachliche und hochstehende Diskussion: *HRS (StW-Eigentümer)*