

Region

Fast eine Tellerwäscher-Geschichte

Jubiläum der Edith-Maryon-Stiftung Am Anfang stand eine Idee und wenig Geld: Boden sollte der Spekulation entzogen werden. 30 Jahre später besitzt die Stiftung ein millionenschweres Immobilienportefeuille.

Peter de Marchi

Der «Schwarze Bären» an der Rheingasse ist eine Brandruine. Ein Gerüst verdeckt die verkohlte Fassade. Nur in groben Zügen ist zu erkennen, wie die Zukunft des Hauses aussehen wird, die Zukunft eines Hauses, das sich in seiner Tiefe fast bis zur Uten-gasse hin erstreckt und in dessen öffentlichem Zentrum in den letzten Jahren einzig das «Grenzwert» stand. Es ist ein Hotspot der Begegnungszone «Rheingasse» und ein beliebter Treffpunkt für Nachtschwärmer – ebenfalls mit offener Zukunft.

Über die Zukunft des «Schwarzen Bären» brüten derzeit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung Edith Maryon. Eine Stiftung mit Sitz in Basel, mit einem mittlerweile millionenschweren Immobilienportefeuille – und einer dreissigjährigen Geschichte, einer Tellerwäscher-Erfolgsgeschichte.

Am Anfang standen drei junge Männer und eine Idee: Christoph Langscheid, Betriebsökonom, Michael Riggenbach, Zimmermeister, und John Ermel, Architekt. Viele Sonntagsfrühstücke sitzen sie zusammen, diskutieren über alles, was sich rund um Immobilien, um Grund und Boden, um Besitz dreht. In einem Punkt sind sie sich einig: Boden dürfte eigentlich keine Handelsware sein. Die Diskussionen, auch entlang der gemeinsamen Lektüre von Rudolf Steiners Werk «Die Kernpunkte der sozialen Frage in den Lebensnotwendigkeiten der Gegenwart und Zukunft» münden schliesslich in ein handfestes Projekt.

Jeder mit 4000 Franken

Die drei Männer rufen eine Stiftung ins Leben, die Stiftung Edith Maryon – mit gerade mal 12'000 Franken Stiftungskapital; jeder steuert 4000 Franken bei. Das Kondensat ihrer inhaltlichen Auseinandersetzung schlägt sich in der Satzung der Stiftung nieder: Grundstücke dauerhaft dem Warenstrom entziehen und auf diese Weise soziale Wohn- und Arbeitsstätten erhalten und fördern. Die Stiftung oder auch andere, Baurechtnehmer etwa, sollen die erworbenen Grundstücke sozialverträglich nutzen. «Unser Ziel ist die langfristige und nachhaltige Entschuldung von Grund und Boden, indem wir ihn der Spekulation entziehen. Unser Wirken soll Impulse geben für einen anderen Umgang mit dem Gemeingut Boden», heisst es im Leitbild der Stiftung.

Es brauchte schon etwas Mut – und Verwegenheit –, mit grad mal 12'000 Franken in den Immobilienmarkt einzusteigen. «Der Anfang war auch entsprechend harzig», erinnert sich Christoph Langscheid. Und der Anfang, der war in Duggingen, nahe dem Bahnhof Aesch; dort konnte die Stiftung 1991 ein Stück Land von der Rudolf-Steiner-Schule Birseck kaufen, dort sollten vier Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Doch es sollten acht Jahre vergehen, bis die letzten Mieter in die Wohnsiedlung Lolibach einziehen konnten. Vier Mehrfamilienhäuser angeordnet um einen Innen-



Christoph Langscheid (links) und Michael Riggenbach, die beiden Gründer der Edith-Maryon-Stiftung, im Büro des Stiftungssitzes im Unternehmen Mitte. Der Dritte im Bunde, John Ermel, hat die Stiftung verlassen. Foto: Dominik Plüss



Rotaprint in Berlin lässt sich am besten mit dem Basler Gundeldingerfeld vergleichen. Foto: Michael Kuchinke-Hofer



Der Ackermannshof ist heute eine wichtige Kulturinstitution für Basel, die Musik, Theater und Philosophie vereint. Foto: Stiftung Edith Maryon

hof, ideal für Familien mit Kindern, sagt Langscheid. Mit Ach und Krach habe die Stiftung das Geld zusammengekratzt. «Wir waren extrem vorsichtig, und es hätte wohl niemals geklappt ohne Fördermittel des Bundes und ohne grosszügige zinsgünstige Darlehen vonseiten der Mieter und weiterer Unterstützer.» So könnten heute im Loli-

bach Menschen völlig unabhängig von ihrem Einkommen oder ihrem Vermögen wohnen.

Sozio-kulturelle Umnutzung

Kurz bevor die letzten Mieter im Lolibach eingezogen waren, gelang der Stiftung ein erster grosser Wurf oder «bis zum heutigen Tag ein Leuchtturmprojekt der Stiftung», wie Christoph Lang-

Das Eigenkapital beläuft sich auf 53,2 Millionen Franken, darin enthalten sind auch die ursprünglichen 12'000 Franken.

scheid es ausdrückt: der Kauf der Volksbank an der Gerbergasse – heute stadtbekannt als Unternehmen Mitte.

Ein Kaffeehaus ohne Konsumzwang in der ehemaligen Schalterhalle, Geschäftsstelle der Stiftung im zweiten Stock, Büros für zahlreiche kulturelle und soziale Einrichtungen. «Es war damals europaweit eines der prominentesten Projekte für eine sozio-kulturelle Umnutzung», so der Mitgründer und Geschäftsleiter Langscheid. Und es habe damals einen Nerv getroffen, ist Langscheid überzeugt.

«Gehen nicht auf den Markt»

Zahlreiche Menschen würden für ihre Immobilien nach alternativen Lösungen suchen, möchten sie nicht an den Meistbietenden verschern. «So wuchsen wir, durch Schenkungen, durch Verkäufe zu guten Konditionen. Wir gehen nicht auf den Markt; wir schauen, was an uns herangetragen wird.» Wie sehr die Stiftung einen Nerv getroffen hat, zeigen zwei Zahlen: Das Eigenkapital beläuft sich heute auf rund 53,2 Millionen Franken, darin

enthalten sind auch die ursprünglichen 12'000 Franken; die Bilanzsumme beläuft sich auf rund 304,6 Millionen Franken, darin enthalten sind 295 Millionen Franken an Immobilien.

Keine Luxussanierungen

Als Beispiel nennt Langscheid eine Liegenschaft an der Sempacherstrasse: «Der Besitzer wollte, dass seine Liegenschaft auch nach seinem Tod sozialverträglich weitergeführt wird.» Will heissen: Die langjährigen Mieter sollen nicht rausgeschmissen werden, damit das Haus luxussaniert werden kann. Die Stiftung fand eine Lösung, denn sie wusste von einem Interessenten, der eine Erbschaft in einer Liegenschaft anlegen wollte und der die Stiftung gebeten hatte, ein Haus zu finden, das er mit seinem Geld der Spekulation entziehen kann – ohne es selber in Privateigentum nehmen zu müssen.

So sei es zum Kauf der Liegenschaft an der Sempacherstrasse gekommen, und keinem der Mieter musste gekündigt werden, die Mieten seien tief geblieben. Aus dieser Strategie heraus sei es zu einer Zusammenarbeit mit Greenpeace Schweiz gekommen. Die Stiftung übernehme Liegenschaften, die Greenpeace als Legat überlassen werden, und überführe nach Abzug von allfälligen Belastungen den jeweiligen Nettowert an die Umweltorganisation.

Langscheid betont oft, wie wichtig es sei, als gemeinnützige, steuerbefreite Stiftung arbeiten zu können, denn erst das mache es für Private interessant, ihre Liegenschaft an die Stiftung zu übergeben oder Spenden zu machen, und ermögliche es so, Liegenschaften dauerhaft dem spekulativen Markt zu entziehen, sodass sie tatsächlich langfristig dem Gemeinwohl dienen könnten.

Ursprünglich gegründet und 25 Jahre lang offiziell ansässig in Arlesheim, wurde der Stiftung vor fünf Jahren nahegelegt, ihren Sitz nach Basel zu verlegen, wo sie schon seit vielen Jahren ihre Geschäftsstelle unterhielt. Dabei war auch zu klären, wie mit dem wachsenden Liegenschaftsbestand der Stiftung umzugehen ist. Kanton und Stiftung trafen eine Vereinbarung, wonach die Stiftung weiterhin Legate und Schenkungen von Liegenschaften steuerbefreit entgegennehmen kann. Handle es sich dabei um eine Kapitalanlageliegenschaft, werde diese später in die besteuerte Edith Maryon AG eingebracht, erklärt Langscheid. Das helfe der Stiftung, weiter zu wachsen und gleichzeitig steuerlichen Verpflichtungen gerecht zu werden.

Der Liegenschaften sind es mittlerweile viele. Zu den bekanntesten und grössten in der Region gehören, neben dem Unternehmen Mitte, das Hotel Kraft, das Atelierhaus Grenze, der Ackermannshof, die Markthalle, das Geburtshaus Matthea, das Kloster Schönthal in Langenbruck oder das neue Theater in Dornach. Auch ist der Stiftung der Sprung nach Deutschland gelungen. «Durch Zufall», sagt Langscheid. Eine Bekannte von ihm, die in Basel lebte, habe ihn gebeten, ihr bei der Rückübertragung einer Liegenschaft im ehemaligen Ostberlin zu helfen. «So konnten wir Fuss fassen in Deutschland, in der Boomstadt Berlin der 90er-Jahre.» Auch dort habe sich das sozialverträgliche Modell der Stiftung rumgesprochen, es sei zu Schenkungen, zu günstigen Kaufangeboten und zu einer guten Zusammenarbeit mit den Behörden gekommen. «Man nimmt uns wahr.»

Beispiel: das Areal der ehemaligen Druckerei Rotaprint in Berlin-Wedding, heute in etwa vergleichbar mit dem Gundeldingerfeld in Basel. Ein Drittel nutzen Künstler, ein Drittel Gewerbetreibende und ein Drittel Sozialprojekte wie etwa eine Sprachschule für Migranten.

Nähe zur Anthroposophie

Langscheid geht offen damit um, dass er und die anderen Gründungsmitglieder der Anthroposophie nahestehen; alle drei Gründer besuchten die Rudolf-Steiner-Schule. Namensgeberin Edith Maryon und ihr Schaffen waren wohl geistige Patin, als vor 30 Jahren die Stiftung aus der Taufe gehoben wurde. Maryon (1872–1924), eine englische Bildhauerin und enge Mitarbeiterin von Rudolf Steiner, hatte sich in den 1920er-Jahren in Dornach für soziale Wohnprojekt eingesetzt und erste Projekte realisiert.

«Die Wurzeln der Stiftung liegen in der Anthroposophie, aber wir sind in unserer Arbeit und auch bei den Projekten, die wir unterstützen, weltanschaulich offen», sagt Langscheid. Zudem freue er sich über Stiftungen und Initiativen ähnlicher Zweckorientierung wie die auch in Basel ansässige Genossenschaft Mietshäuser Syndikat oder die Stiftung Habitat. Davon, so Langscheid, könne es nicht genug geben.