



© istockphoto.com 2009

**Sie haben uns wachgerüttelt!!!**

**Präsidiën-Hock 22. Oktober 2009**



## Ziele der Wohngenossenschaften

- Attraktiven, der Zeit entsprechenden Wohnraum mit gutem Preis-/Leistungsverhältnis anbieten und diesen für die nächste(n) Generationen sichern.
- Wohnungen möglichst einheitlicher Standard, Gleichberechtigung und –Behandlung aller Mitglieder.
- Neue Führungs-Varianten prüfen → Professionalisierung → z.B Teil- oder Vollzeitgeschäftsstelle → weg vom reinen Milizsystem = z.B. durch eine zusätzliche Teilzeit- oder Vollzeitstelle (z.B. techn. Kaufmann).
- Erhalt der Wohngenossenschaften.



## Herausforderung für Vorstände

- Bereitschaft zur Professionalisierung durch eigene Weiterbildung und Beizug von Fachpersonen, Nutzung Beratungsangebote → auch für Effizienz, Effektivität
  - Weiterbildungsangebot → Lehrgang SVW
  - Fachlich-kompetente Beratung einholen um zeitgemässe und korrekte Informationen weiterleiten zu können (intern im Vorstand / extern an Mieter)
  - Zeitgemässe Entlohnung
  - Geschäftsstelle (zentrale Anlaufstelle u./o. Aktenablage)
  - Offenheit für Neues, Strategien nähere/fernere Zukunft
  - Nicht übertrieben mieterfreundlich kalkulieren, → sonst Überwälzung auf spätere Generationen → Bedrohung Existenz
- Vorstand = Verantwortung/Haftung
  - Anpassungen der Gesetze → Haftungsrisiken steigen stetig



## Zusammenarbeit

- Für viele Vorstände ist es eine grosse Belastung, dass
  - keine Nachfolgelösung in Sicht ist,
  - die eigenen Kapazitäten beschränkt sind, während die Anforderungen zunehmen.
- Ein Ansatz um Nachfolgeproblematik in Vorständen zu entschärfen ist Zusammenarbeit auf lokaler Ebene.
  - Beispiele: Verwaltung, Hauswartung, Buchhaltung, etc.
  - Fachberatung, Weiterbildung gemeinsam einholen.
- Zusammenarbeit und Kooperation können schliesslich bis zur Fusion führen, und einen Gewinn für beide Seiten bedeuten.



# Sanieren: wie, welche Fragen stellen, Vorgehen?

- Am Anfang Ausgangslage erarbeiten, daraus Projekt
  - Analyse, Bestandesaufnahme, Fachberatung beanspruchen
  - Ableiten Sanierungsvarianten (Teilsanierung), Unterhaltsstrategie
- Vorgehen im Rahmen einer Strategie
  - Statt Pflasterlipolitik, endloser Kosten Ersparnis durch Fokussierung
  - Kostentransparenz, Mietzinskalkulation, Amortisationen vorsehen (Nutzer-Generation soll eigenen Verbrauch bezahlen)
- Umfassende Informationspolitik gegenüber Mitgliedern
  - Infoschreiben, Liegenschaftenversammlungen
  - Bereits über erste Gedankenspiele informieren
  - Einbezug bereits im Vorfeld: Fragebögen, Baukommissionen, etc.
  - Gegner ernst nehmen, integrieren
- Ansprechpartner, Projektbegleitung im Vorstand (vor, während, nach Projekt) sicherstellen

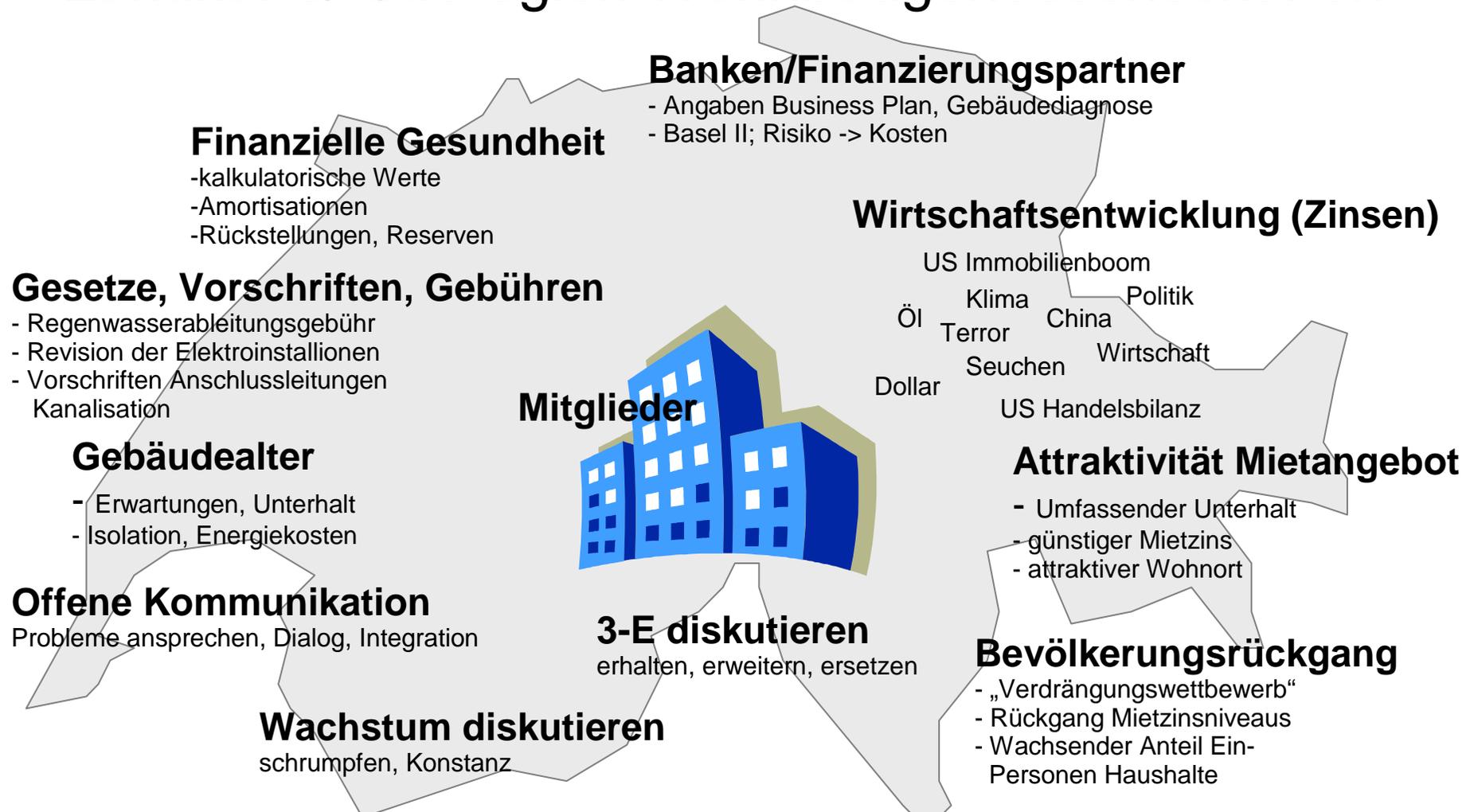


## ...oder (Ersatz-) Neubauten

- Sanierungsprojekt kritisch hinterfragen
  - bis zu welchen Kosten?
  - Amortisation, Mietzins: noch realistisch?
  - Alternative Ersatzneubauten erwägen
- Berechnungen SVW NW zu Gebäudealter:
  - aufgrund aktueller Erneuerungsrate müss(t)en Gebäude in Basel-Stadt bis zu 400 Jahre lang halten.
  - alle irgendwann gleichzeitig veraltet, nicht mehr marktkonform?
  - Eventuell zufälliger Effekt, dass alle Genossenschaften derzeit günstig.
- Mögliche Vorteile eines (Ersatz-) Neubaus
  - heutige Ansprüche von Familien und älteren Menschen besser entsprechen.
  - Langfristige Planung des Unterhalts einfacher
- Bezüglich Beratung sicherlich einholen, Aspekt Kommunikation. Beide wie bei Sanierungen erwähnt anzuwenden.
- Thema ev. Baurechtsvertrag Plus (BS).



# Landkarte/ Strategien Wohnbaugenossenschaften



➔ gliedern: Marktziele, Planung, Ressourcen, Kommunikation, baulicher Zustand, Finanzen



# Erkenntnisse

- Offene Informationspolitik
  - Frühzeitig über Gedankenspiele informieren,
  - eventuell wiederkehrend im Jahresbericht Fragestellungen, Probleme, Lösungsansätze aufgreifen → zur Diskussion führen
  - Vorstand als Ansprechpartner etablieren; personelle Vielfalt in fachlicher Hinsicht und bezüglich Generationen anstreben.
- Mietzinse so kalkulieren, dass Amortisationen möglich sind, zukünftige Projekte. Nutzergeneration soll zahlen.
- Erscheinungsbild Liegenschaften → beeinflusst Entscheid der Mieter, attraktive Wohnorte für attraktive Mieter
- Fachberatung, Finanzierung, Finanzplanung, Bauliches, GU.
- Tagesgeschäft: genügt monatliche Vorstandssitzung nicht, Option einer Geschäftsstelle erwägen.
- Einheitliche Mietverträge (Statuten, Reglemente) um Wildwuchs, Gewohnheitsrechte, bauliche Veränderungen zu vermeiden.
- Quartiertreffen als ein Bedürfnis zum Gedankenaustausch.



## Unser Angebot

- Besuch Ihres Vorstands
  - Erstes, unverbindliches Gespräch.
  - Beratung aufgrund eigener Erfahrungen, aufgleisen von Projekten, Kommunikation.
  - Bei Frage oder Diskussionspunkt im Vorstand Begleitung als „neutrale Partei“.
- Fortführung Angebot Quartiertreffen
- Anlaufstellen:
  - <http://www.svw-nordwestschweiz.ch>, *erneuert*
  - Vorstellung Dienstleistungen, Themen, Anfrageformular.
  - Geschäftsstelle: Kontakt, Triage.
- Nutzen Sie unser Angebot, wir sind gerne bereit  
➔ bündeln wir unsere Kräfte und Erwartungen

