



SVW NW

Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen

Sektion Nordwestschweiz

St. Johannis-Parkweg 9
4056 Basel
T 061 321 71 07 / F 061 321 71 06
info@svw-nordwestschweiz.ch
www.svw-nordwestschweiz.ch

Generalversammlung 2011

Mittwoch, 11. Mai 2011, 18.15 h

Wir bitten Sie, das Datum unserer diesjährigen 85. Generalversammlung vorzumerken. Sie wird wie in den letzten Jahren im Bildungszentrum Missionsstrasse 21 durchgeführt. Die Einladung dazu folgt im April.

Präsidien-Hock 2011

Mittwoch, 26. Oktober 2011, 19.00 h

Auch dieses Datum bitten wir Sie, in Ihrer Agenda zu vermerken. Themen rund um die Finanzen.

Weiterbildungen

Sie wissen es, wir wissen es – trotzdem sei hier ins Gedächtnis gerufen:

Das Weiterbildungsprogramm finden Sie auf der Website des Dachverbandes:

<http://www.svw.ch/dienstleistungen/weiterbildung.html> dort unter „Dienstleistungen“ oder bei Franz Horvath, Leiter der Weiterbildungen, 044 360 26 50.

Kollektive Personalvorsorge für Angestellte von Wohnbaugenossenschaften (Geschäftsstellen, Hauswarte etc.)

Sie finden auf der letzten Seite die Beschreibung von Herrn Andreas Grüninger, Leiter Berufsvorsorge und Versicherungen bei der Basler Kantonalbank. Dieses Thema hat Denise Senn, Präsidentin der Wohngenossenschaft Holeestrasse und Mitglied der Basisgruppe unseres Vorstandes, nicht mehr losgelassen. Die immer deutlicher werdende Notwendigkeit der Professionalität in den Genossenschaften, eine Geschäftsstelle einzurichten, stellt auch die Frage nach kollektiven Lösungen der Personalkosten. Sie suchte gute Partner, die sie bei der Basler Kantonalbank fand. Zusammen mit Andi Sisti, ebenfalls Basisgrüpper, und Andreas Grüninger kam ein Konzept zustande, welches Ende März auf unserer Website unter „Aktuelles“ zu finden sein wird. Dieses Konstrukt ist ausdehnbar auf alle Regionalverbände. Die **Einladung für den gemeinsamen Event SVW/BKB am 17. Mai 2011 für die Vorstellung des Konzeptes wird Ende März verschickt.**

Aus der Mitglieder-Statistik

Andi Herbster hat ein paar Zahlen eruiert, weil er diese immer wieder braucht:

- 6 Mitglieder haben über 400 Wohnungen.

- 10% oder 16 Mitglieder haben über 200 Wohnungen. Sie repräsentieren 40% der Wohnungen und sind strukturell sehr gut zukunftsfähig.
- 3 von 4 Mitglieder haben weniger als 100 Wohnungen und sind tendenziell gefährdet betreffend Professionalität, Mieterfalle etc. (Mieterfalle bedeutet: Die Mieter entscheiden nach persönlichen Kriterien und Bedürfnissen, ohne das Wohl des Ganzen zu berücksichtigen). Also jede 3. Genossenschaftswohnung zählt zu den „Kleinen“.

Selbstverständlich gibt es auch bei den Kleinen sehr Feine und gut organisierte (und bei Grösseren hat es auch Optimierungspotential.)

Projektentwicklungsfonds

Damit wir in unserer Verbandsregion neue Wohnbauprojekte offensiv angehen und entwickeln können hat der Vorstand beschlossen einen Projektentwicklungsfonds zu schaffen. Dieser ermöglicht den gezielten Anschub neuer Projekte oder die Suche nach bestehenden Liegenschaften. Dies verleiht dem genossenschaftlichen Wohnungsbau neuen Schub. Wir stellen den Fonds an der GV im Detail vor.

Wohnen auf dem alten Reservoir

Der Grosse Rat hat einen Anzug für genossenschaftlichen Wohnungsbau auf dem alten Reservoirareal auf dem Bruderholz stehen gelassen. Die anliegenden Wohngenossenschaften möchten dort Etagenwohnungen für seniorengerechtes Wohnen erstellen. Dies würde ermöglichen die Einfamilienhäuser auf dem Jakobsberg jungen Familien zu vermieten. Wir hoffen, dass es jetzt mit dieser Zonenänderung vorwärts geht. Die WG Jakobsberg 1943 hat mit einer Architekturstudie Lösungswege aufgezeigt.

Nachfolge von Pierre Moulin Einsitz in der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten auf der VERmieterseite:

Das Bundesgericht hat anfangs 2003 den entschieden, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger in Basel-Stadt in der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten auf der „Vermieterseite“ einen Sitz erhalten. Die Schlichtungsbehörde ist bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen paritätisch zusammengesetzt.



Der von uns vorgeschlagene Pierre Moulin wurde von der Basler Regierung gewählt und vertritt die Wohngenossenschaften in der Schlichtungsbehörde. Altershalber möchte sich Herr Moulin entlasten und seinen Rücktritt einreichen.

Deswegen suchen wir eine/n neue/n Kandidatin/en aus Genossenschaftskreisen als Nachfolger/in

Einsatz in der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten

Welche in Basel-Stadt wohnhafte Person (Dame oder Herr) möchte als Vermietervertreter die Interessen der Wohngenossenschaften wahrnehmen? Gesunder Menschenverstand und Freude am Schlichten sowie Kenntnisse des Mietrechts werden vorausgesetzt. Der Einsatz erfolgt in der Regel wöchentlich einmal an einem Vor- oder Nachmittag. Folgende Problemstellungen werden u.a. in einem Dreiergremium behandelt:

- Kündigung Mietverhältnis inkl. Allfällige Erstreckung
- Mietvertrag – Mietzinsanpassung – Senkungsanspruch – Kautions
- Heiz- und Nebenkostenanpassung
- Wohnungsabnahme – Mängelbehebung - Kosten
- Sanierung – Wertvermehrung usw.

Bei Interesse melden Sie sich in unserer Geschäftsstelle vormittags 8-12 Uhr
Tel. 061 321 71 07 oder per Mail

info@svw-nordwestschweiz.ch

Der SVW NW muss dann der baselstädtischen Regierung den oder die Nachfolger/in zur Wahl vorschlagen.

Aufrichte Hegenheimerstrasse

Die WG Hegenheimerstrasse konnte am 11. Februar 2011 bei ihrem Neubau Aufrichte feiern. Jetzt geht es an den Innenausbau. Bis Ende Herbst 2011 können die 23 schönen grosszügigen Wohnungen bezogen werden. Ein Teil ist jetzt schon vermietet.

Wohnprojektetag im Herbst 2011

In Basel und Umgebung hat es einige gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte die am entstehen ist. Vielmals weiss aber keiner vom anderen. Eine Vernetzung ist sinnvoll und verhindert „Leerlauf“. Deshalb wird Ende September 2011 erstmals

der Wohnprojektetag durchgeführt. An diesem „Markt“ können alle interessierten Ihre Vorhaben vorstellen. Der SVW ist einer der Hauptträger dieser Veranstaltung. Wir informieren Sie rechtzeitig über die Details der Veranstaltung.

EGW-Rahmenkredit am 17. März im Ständerat

Am 17. März entscheidet der Ständerat über den Rahmenkredit von CHF 1400 Millionen zur Verbürgung von Anleihen der EGW. Im Rahmen der Wintersession 2010 hatte der Nationalrat mit 109 Ja bereits zugestimmt. Auch im Ständerat ist die Zustimmung der Mehrheit aller Ratsmitglieder (nicht nur der Anwesenden) nötig, um die Schuldenbremse zu überwinden. Die Chancen dazu sind recht gut, denn die vorberatende Kommission empfiehlt dem Rat einstimmig ein Ja.

Der Vorstand EGW hat beschlossen, die aus dem bisherigen Kredit noch verfügbaren Mittel für die Fortsetzung der Anleihetätigkeit frei zu geben. Die Geschäftsstelle plant die nächste Emission gegen Ende des ersten Quartals.

Wohngenossenschaften + Denkmalpflege

Wir hatten mit dem neuen Denkmalpfleger Herrn Daniel Scheller eine Aussprache zum Thema Einweisung von Genossenschafts-siedlungen in die Schutz- und Schonzone. Wir erläuterten ihm die Probleme, die mit der Einweisung entstehen werden. Das konstruktiv verlaufene Gespräch zeigte die Lösung in der Schaffung Bebauungsplänen auf, die bei baulichen Erweiterungen geschaffen werden können.

Freundliche Grüsse
SVW Nordwestschweiz

Jörg Vitelli
Präsident

Katharina Riederer
Geschäftsleiterin

Schlusspunkt:

Wer sich zu wichtig für kleine Arbeiten hält, ist meistens zu klein für wichtige Arbeiten.

Jacques Tati

Beilagen:

Flyer Scheidegger Haustechnik AG, Fördermitglied



Glasfasererschliessung / Angebote der Swisscom resp. IWB

Am Präsidienhock vom Oktober 2010 haben wir die Hauptanbieter der Glasfasernetz-Erschliessung eingeladen. Schon damals wurde begründete Kritik an den allgemeinen Vertragsbedingungen für Glasfasererschliessung laut. Die Vertreter der IWB und der Swisscom haben jedoch betont, dass man im Einzelfall bereit ist, diese Vertragsbedingungen zu verhandeln. Die Erfahrungen in den letzten Monaten zeigte jedoch folgendes:

1. Die allgemeinen Vertragsbedingungen, welche nicht vorab mit den Genossenschaften ausgehandelt wurden, sind jedoch praktisch nicht verhandelbar. Swisscom/IWB verzichten nur auf das Recht der Eintragung als Dienstbarkeit in das Grundbuch. Andere einseitige Bedingungen wie der faktische Haftungsausschluss sowie die Nichtbeteiligung der Genossenschaften bei der Zulassung von Fremdkabeln durch unbekannte Dritte (3.6 sowie 1.4 letzter Punkt in den AVB) ist jedoch offensichtlich nicht verhandelbar. Dies ist umso stossender, als dass eine vertragliche Bindung von mindestens 20 Jahren unterschrieben werden soll.
2. Die „Akquisition“ der Swisscom für die Verträge mit der IWB Net AG sind unbefriedigend und wenig transparent. Als Ansprechpartner fungieren „Verkäufer“, die nur auf einer 0800-Nummer erreichbar sind. Eine kompetente Beratung resp. schon nur die direkte Kontaktnahme mit der Swisscom und/oder IWB Net AG ist kaum möglich.
3. Die ersten Erfahrungen von Genossenschaftspräsidenten (vgl. nachfolgenden Bericht von Stephan Weippert, Präsident der WG Bündnerstrasse) bei der Installation dieser Glasfasererschliessung sind eher negativ. Die entsprechenden Anschlussarbeiten werden zum Teil nicht fachmännisch getätigt. Irgendwelche unbekannte Subunternehmer werden mit der Installation beauftragt.

Der Vorstand des SVW hat daher an seiner Sitzung vom 8.02.2011 beschlossen, ihren Mitgliedern zu empfehlen, **vorderhand keine Vertragsurkunden in Sachen Glasfasererschliessung mit der Swisscom/IWB abzuschliessen**. Wir werden die IWB Net AG direkt kontaktieren und versuchen, Verbesserungen zu erreichen. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen. Die Zeit eilt in dieser Sache nicht und eine über 20-jährige Vertragsbindung will überlegt sein.

René Brigger

Erfahrungsbericht Glasfasererschliessung

2010 wurden alle unsere 15 Liegenschaften durch Subunternehmer der SWISSCOM mit Glasfaser erschlossen.

Bei den ersten fünf Liegenschaften erfolgte vor Baubeginn eine vor Ort Besichtigung mit der SWISSCOM. Dabei wurde der Installationsweg im Gebäude mit der Genossenschaft abgesprochen. Nach Unterzeichnung der Anschlussvereinbarung erfolgte der Anschluss der Gebäude an das Glasfasernetz. Bei diesen fünf Gebäuden war einzig störend, dass ein Subunternehmer mehrmals Zutritt zu den Gebäuden verlangte. Der Grund dafür war, dass einzelne Fasern nicht richtig geschaltet waren. Die Installation im Gebäude wurde ordentlich ausgeführt.

Bei den restlichen zehn Liegenschaften wurden zuerst nur die Anschlussvereinbarungen mit den Standorten der jeweiligen Glasfaserboxen (BEP) zugeschickt. Erst nach mehrmaliger Intervention wurde ein vor Ort Termin vereinbart, um den genauen Verlauf der Leitungen zu klären. Nach der Unterzeichnung der Anschlussvereinbarung erfolgte die Erschliessung im Dezember 2010. Dabei mussten auf unserem Grund bei allen Liegenschaften Bodenmuffen freigelegt werden, damit das Kabel eingezogen werden konnte. Bei diesen Arbeiten wurde an zwei Stellen die neue Gebäudeisolation beschädigt und ein demontierter Gartenzaun nicht mehr richtig montiert. Diese Instandstellungsarbeiten stehen immer noch aus.

Anfangs Dezember erhielten wir die Vertragsunterlagen „Vertragsurkunde Glasfasererschliessung FTTH“ sowie „Vertragsbedingungen Glasfasererschliessung“ zur Unterzeichnung zugeschickt. Aus dem Begleitbrief geht nicht hervor, dass die Unterzeichnung freiwillig ist und nichts mit der Erschliessung der Liegenschaft zu tun hat. Nach Erhalt der Unterlagen versuchte die SWISSCOM oder deren Vertreter den Schreibenden auf penetrante Weise zu allen möglichen und auch unmöglichen Zeiten telefonisch zu kontaktieren. Als dieser Weg zu keiner Kontaktaufnahme führte, wurde sogar ein eingeschriebener Brief zugestellt. Ein paar Tage danach wurde derselbe Brief nochmals mit normaler Post zugeschickt. Dies alles spielte sich innerhalb eines Monats ab.

An der Vorstandssitzung Ende Januar hat nun der Vorstand beschlossen, die Verträge nicht zu unterzeichnen, da die Bedingungen (siehe Artikel von René Brigger) für uns nicht akzeptabel sind. Des Weiteren sind wir der Meinung, dass sich in den nächsten Jahren die Lage auf dem Glasfasermarkt verändern wird. Auch aus diesem Grund sehen wir nicht ein, sich für 20 Jahre an einen Player zu binden.

Stephan Weippert



Personalvorsorge-Versicherungen – Lösung auf Verbandsebene

Wenn in einer Wohngenossenschaft Aufgaben und Tätigkeiten anfallen, so werden diese oftmals ehrenamtlich oder in Teilzeitpensen erledigt. Sobald Lohnzahlungen (AHV-pflichtig) erfolgen, müssen für die Angestellten gemäss den heutigen Gesetzesvorschriften auch die Personalvorsorgeversicherungen (Pensionskasse gemäss BVG, Unfallversicherung gemäss UVG und Krankentaggeldversicherung) mit den entsprechenden Leistungsversprechen geregelt werden. Vor allem eine Pensionskasse zu finden, die nur eine einzelne Angestellte oder Personen mit Teilzeitpensen versichert, ist gar nicht so einfach. Diese Erfahrung mussten schon diverse Vorstände von Wohngenossenschaften machen. Denise Senn (*Telefon 061 302 95 18 oder Mail senn.denise@bluewin.ch*) als Präsidentin der WG Holestrasse und Vorstandsmitglied des Regionalverbandes NWCH machte diese Erfahrung und stellte sich deshalb die Frage: Weshalb gibt es keine Lösung auf Verbandsebene?

Ihre diesbezüglichen Anfragen bei diversen Stiftungen und Versicherungen stiessen auf wenig Interesse, oder die angebotenen Offerten für Einzelpersonen oder Teilzeitpensen waren sehr teuer. Ganz anders reagierte die Versicherungsbrokerabteilung der Basler Kantonalbank. Hier erkannte man das Potential einer Verbandslösung, weil damit die „Einzelrisiken“ in einer Gefahrengemeinschaft zusammengeführt werden können und damit auch für die Versicherer wieder interessant werden. Gemeinsam wurde ein Konzept erarbeitet, das eine administrativ einfache Personalvorsorgelösung ermöglicht und unter den Versicherungsträgern bestens koordiniert ist. Für den Pensionskassenteil konnte die CONVITUS Sammelstiftung gewonnen werden und für die Unfall- und Krankentaggeld-Versicherungen steht die HELSANA zur Seite.

Die Verbandslösung wurde so gestaltet, dass in den drei Versicherungsbereichen jede Genossenschaft für sich jeweils aus mehreren Varianten die für sie bedarfsgerechte Lösung auswählen kann (vom reinen gesetzeskonformen Minimum bis zu weit überobligatorischen Leistungen). Es besteht sogar die Möglichkeit, dass Angestellte, die bei mehreren Genossenschaften Teilzeitpensen haben, den zusammengefassten „Gesamtlohn“ der Teilpensen über die federführende Genossenschaft versichern können. Für die versicherte Person führt dies insbesondere bei der Pensionskasse zu besseren Leistungen und ist für die einzelne Genossenschaft kostengünstiger.

Wohngenossenschaften, die Angestellte in Voll- oder Teilzeitpensen beschäftigen, können sich ab sofort an die Versicherungsfachleute der BKB wenden, die dann von der Offerte bis zum Vertragsabschluss alle erforderlichen Arbeitsschritte für die Genossenschaft erledigen. Die Verantwortlichen der Genossenschaft sind selbstverständlich im ganzen Prozess eingebunden und sind die Entscheidungsträger, die schlussendlich auch die entsprechenden Vertragsdokumente unterzeichnen. Die BKB-Fachleute stehen den Genossenschaften beratend zur Seite und unterstützen sie in der Entscheidungsfindung. Nach dem Vertragsabschluss werden die Genossenschaften weiterhin von der BKB betreut und Spezialisten stehen auch bei Leistungsfällen (Unfall oder Krankheit) zur Verfügung. Sie koordinieren die notwendigen Meldungen unter den Versicherungspartnern und entlasten damit die Genossenschaften bei der Erledigung der notwendigen Formalitäten.

Interessierte wenden sich bitte an: *Basler Kantonalbank, Andreas Grüninger, Telefon 061 266 31 05 oder Mail andreas.grueninger@bkb.ch*.

Wichtig für Genossenschaften, die bereits Personalvorsorgeverträge abgeschlossen haben: Laufende Verträge können in der Regel nur auf Vertragsende gekündigt werden. Kündigungstermin bei Pensionskassenverträgen (BVG) ist der 30. Juni und bei den Unfall- und Krankenversicherungen der 30. September.

Andreas Grüninger, Mitglied der Direktion BKB

Die Einladung zum gemeinsamen Event SVW/BKB am 17. Mai 2011 für die Vorstellung des Konzeptes wird Ende März 2011 verschickt.