



Genossenschaften in Basel und ihre Herausforderungen

Quo Vadis?



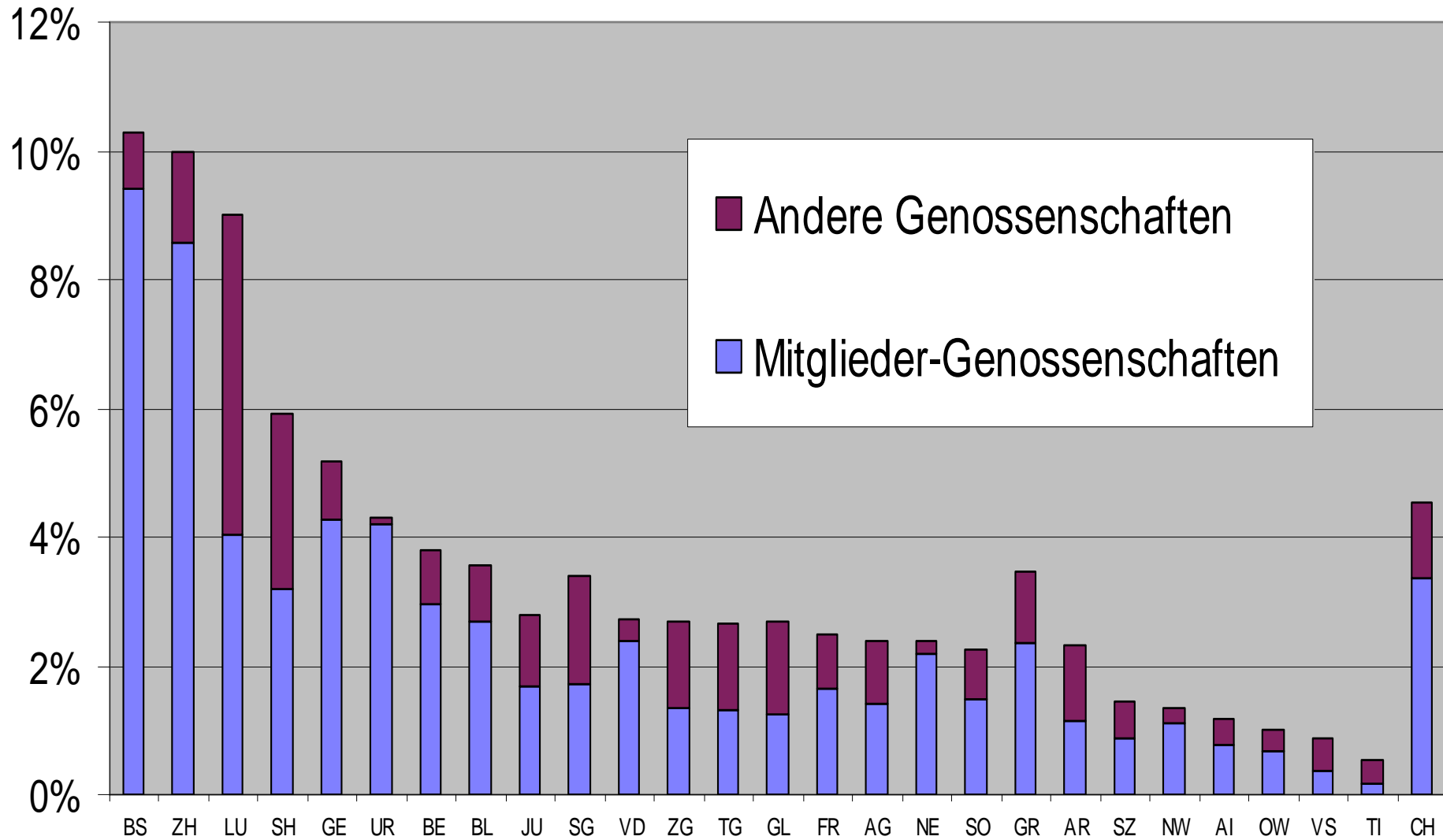
Marktanteil Liegenschaften Genossenschaften Genossenschaftsidee und?

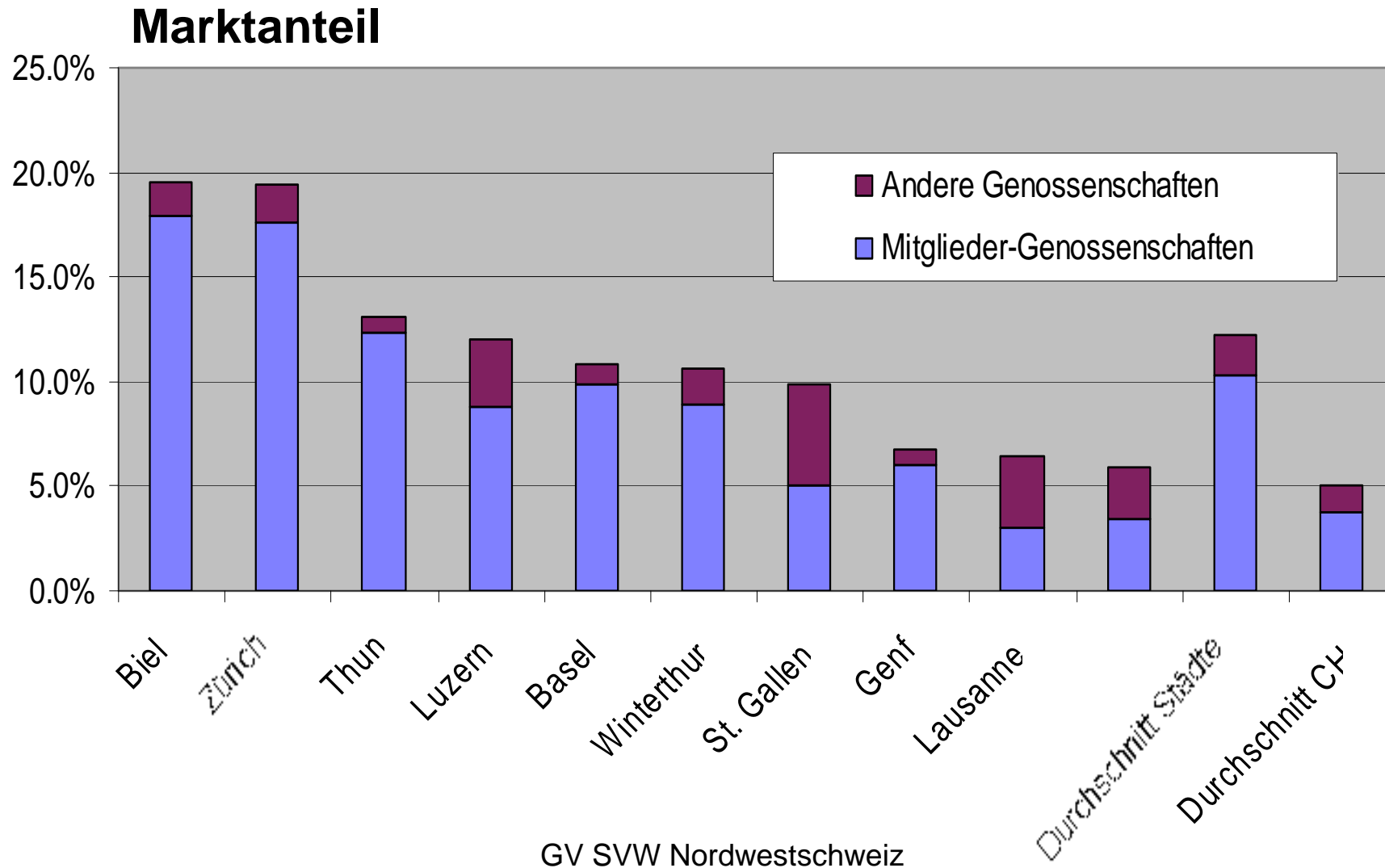


Komplexe Probleme Einfache Rezepte*



Marktanteil
Liegenschaften
Genossenschaften
Genossenschaftsidee
und?







Marktanteil

Volkszählung 2000

Basel Stadt 10'500 (11.2%)

Basel Land 4'100 (3.7%)

Neue Wohnungen 2000 – 2007

Basel Stadt 48 (2.8%)

Basel Land 94 (1.0%)

Fazit: Wenn das so weitergeht, bis in 100 Jahren?



Analyse und Rezept

Analyse

Keine Vision mehr, keine politische Kraft mehr, jeder schaut für sich (wie unsere Genossenschafter/innen), finanzielles Potential wird nicht genutzt, Fehlende Kompetenz, etc.

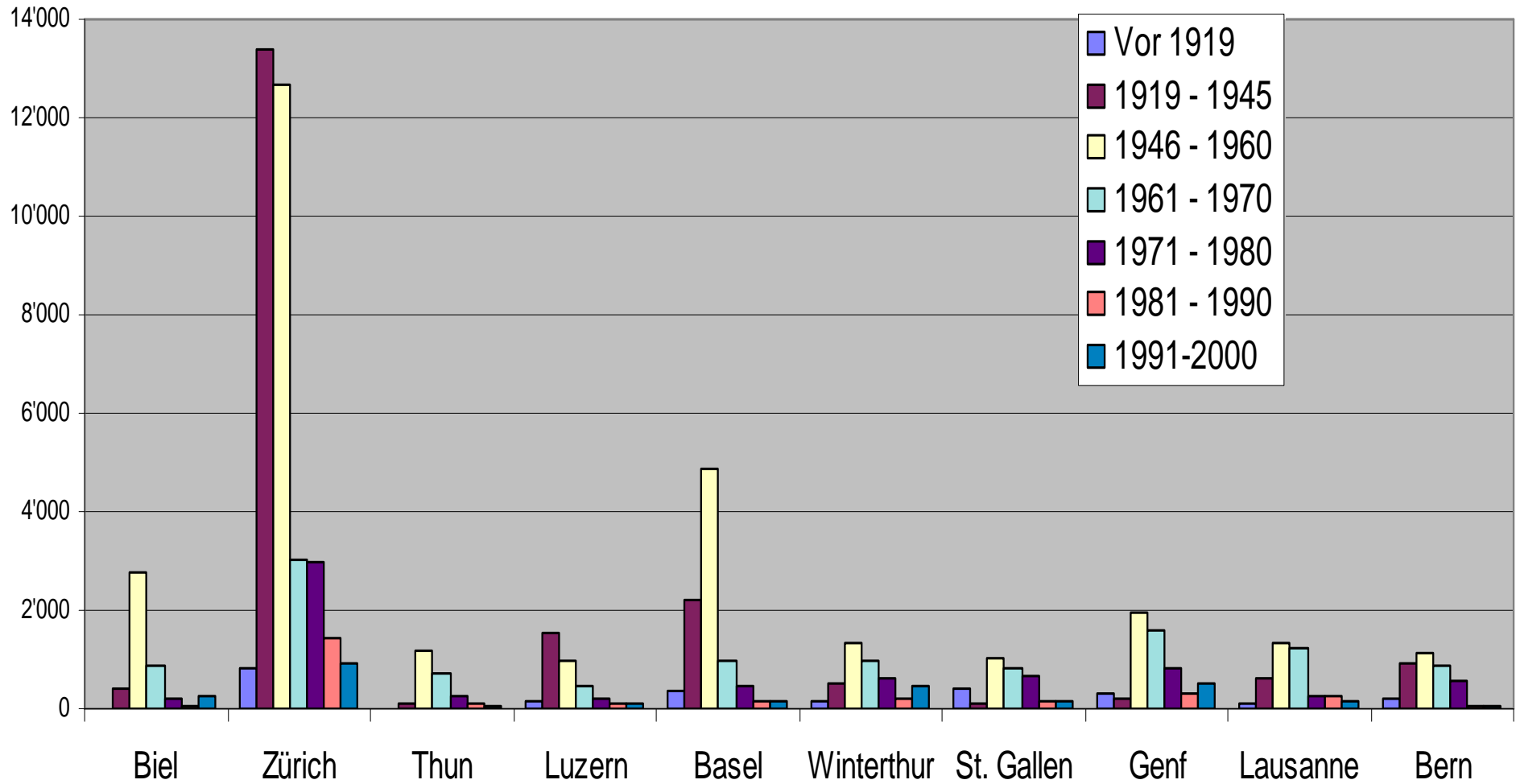
Rezept

- Zu Land kommen bei Privaten oder der Stadt
- Liegenschaften kaufen
- Verdichten der eigenen Flächen

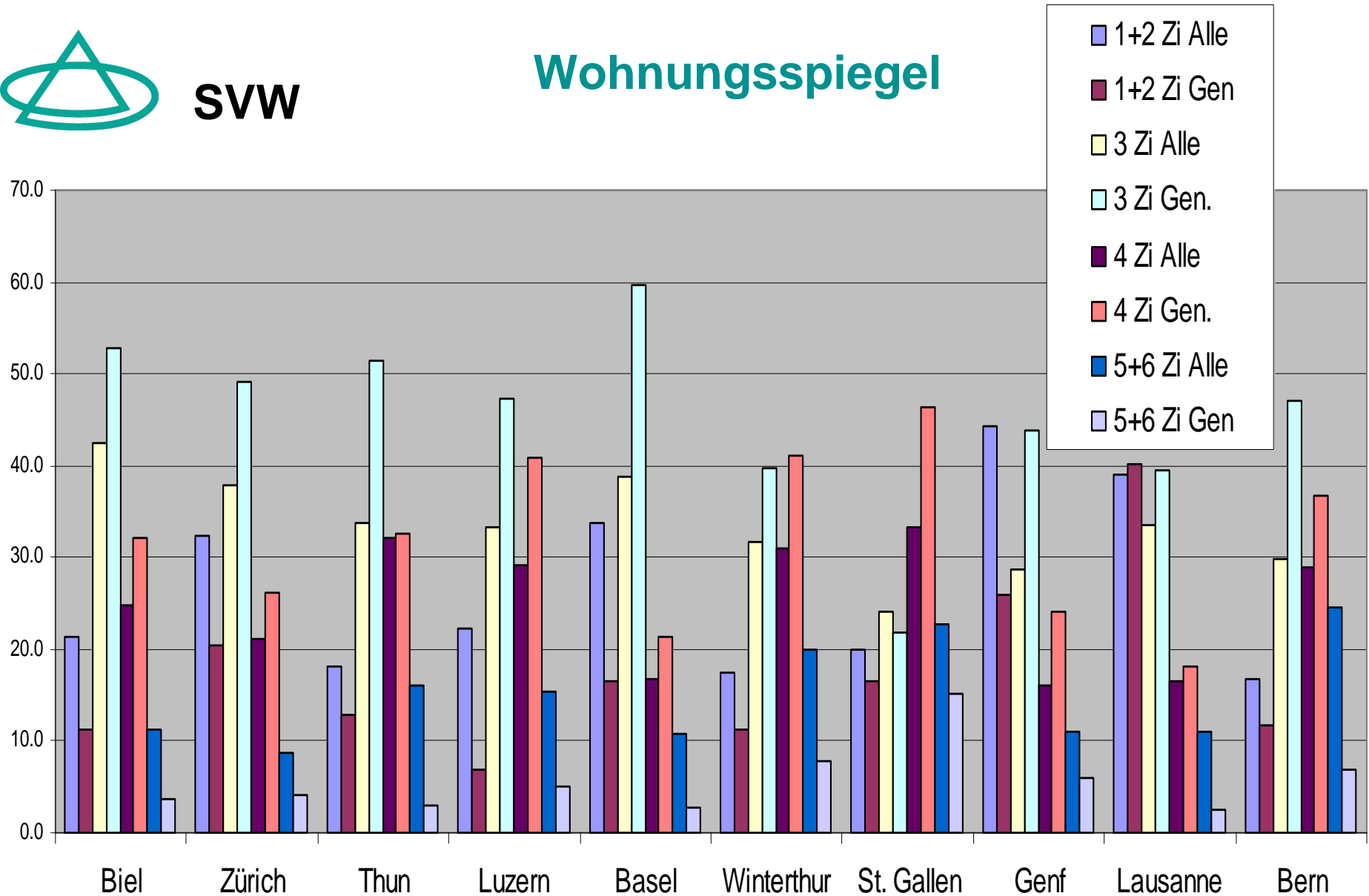
→ **Leichter gesagt als getan**



Marktanteil
Liegenschaften
Genossenschaften
Genossenschaftsidee
und?



GV SVW Nordwestschweiz





Liegenschaften

Analyse

Über 80% der Liegenschaften in BS sind 60 Jahre alt oder mehr mit entsprechenden Problemen. (Lift, Ringhörigkeit, Erdbebensicherheit, Energieschleudern, etc.). Es besteht Verdichtungspotential

Der Anteil kleiner 3- Zimmerwohnungen ist sehr hoch. Es gibt wenig Wohnraum für Familien (ausser Alleinstehende)

Probleme

- Was ist, wenn die heutigen Alten gestorben sind?
 - soziale Entmischung, Nachwuchs in Vorstände
- Was machen wir in 30 Jahren mit den Häusern?



Liegenschaften

Rezepte

- Keine grossen Investitionen in Wertsteigerungen
 - Langfristige strategische Planung auf Ersatz
 - Ersatz in Etappen früh beginnen
 - Besonders günstige Alterswohnungen und Familienwohnungen erstellen
 - Schon heute mit der Kommunikation anfangen
 - Verstärkt Abschreiben statt Mieten senken!
- **Was sie jetzt nicht anfangen, baden die Nachfolger/innen aus**



Marktanteil
Liegenschaften
Genossenschaften
Genossenschaftsidee



Genossenschaften

Analyse

- BS 70% der WBG sind kleiner als 100 Whg. sonst keine grosse sondern mittlere WBG (bis 500 Whg.)
- BL 80% unter 100, nur 1 über 200
- Praktisch keine Geschäftsstellen, das Meiste in Selbstverwaltung

Probleme

- Überalterung und zeitliche Überforderung Vorstände
- fehlende Professionalität,
- „falsche“ Personen im Vorstand

Rezept

- Geschäftsstellen und Entlastung der Vorstände
- Zusammenarbeit und Fusionen



**Marktanteil
Liegenschaften
Genossenschaften
Genossenschaftsidee
und?**



Wer wohnt in Wohnbaugenossenschaften

- Hoher Anteil alte Personen
- Generell überproportional Alleinerziehende
- Weniger Familien
- Unterproportionaler Anteil Ausländer/innen
- Eher konservative Einstellung
- Eher tiefes Einkommen



Genossenschafter/innen und -idee

Analyse

- Überalterung, immer mehr Alleinstehende /Alleinerziehende
- Immer weniger vom ursprünglichen Zielpublikum
- Nur noch Mieter statt Genossenschafter/in

Probleme

- Wer kommt nach den Alten?
 - Verschlechterung der sozialen Durchmischung
 - Noch mehr Mühe, Vorstände zu finden.
 - **Mitgliederfalle**

Rezept

- Geschäftsstellen und Entlastung der Vorstände
- Zusammenarbeit und Fusionen
- Genossenschaftsidentität stärker fördern



**Marktanteil
Liegenschaften
Genossenschaften
Genossenschaftsidee
und?**

und?

- Wenig Nutzen für die Gesellschaft → Wenig Unterstützung der öffentlichen Hand, warum auch?
- Wenig Unterstützung durch die Genossenschafter/innen, warum auch?
- Wenig Zusammenarbeit untereinander, warum auch?

→ Nicht ganz einfach.....
Aber es Erfahrungen und Rezepte



und?

Rezept

- Zusammenarbeit stärken, **Netzwerke bilden** → Die Arbeit gegen innen ist wichtig!
- Vorstände entlasten durch (gemeinsame) **Geschäftsstellen**, eventuell Angebot Verband?
- **Erneuerung** in Ersatzetappen heute schon mutig angehen (auch gegen Widerstände), damit es in 10 Jahren möglich ist. Kein Flickwerk sondern strategisch → **Unterstützung Förderstelle**.
- Unterstützung und Verständnis bei Öffentlichkeit und Entscheidungsträger/innen suchen → aktive **Öffentlichkeitsarbeit**
- Bessere **Rahmenbedingungen** für steuerbefreite Rückstellungen für alle schaffen um künftige Bauten zu vergünstigen!.
- **Verband stärken und unterstützen**, Ressourcen zur Verfügung stellen für professionelle Unterstützung. CHF 2 pro Wohnung und Monat! → **Es braucht Mittel, wenn man vorwärts kommen will!**



**Es geht!
Mit Freude
und
Überzeugung**



und...

**..... sie sind nicht allein mit diesen
Herausforderungen in Basel**



Viel Erfolg!



Angebote SVW Zürich

Vernetzung:

- Regionale Netzwerke
- Präsidententreff
- Geschäftsführer /Verwalter Treff
- Funktionale Netzwerke (Lehrlinge, Steuern, EDV, Bauverantwortliche)

Beratung und Dienstleistung

- SVW CH
- Förderstelle, Wohn.Plus
- Akquisition → Wohnbauoffensive

Aktive Öffentlichkeitsarbeit und Lobbying

- Informationsbeauftragter
- Politische Kommission
- Aktuell
- Kontaktpflege zu Ämtern, Exekutive und Legislative