

Info-Fänschter

Präsidien-Hock

Beigefügt finden Sie das Protokoll des Präsidien-Hocks vom 23.10.08.

Es war wiederum ein spannender Abend, der Raum liess, Kontakte zu knüpfen. Einige Teilnehmer fühlten sich erleichtert, mit ihren Problemen nicht allein dazustehen. Dieser Anlass ist jedes Jahr neben der GV die wichtigste Begegnungsmöglichkeit, und sie er rege wahrgenommen. Das gibt uns das Gefühl gebraucht zu werden und das Richtige zu tun.

Erhebung über die Wohngenossenschaften in der Nordwestschweiz

Die Erhebung und damit die Besuche bei unseren Mitgliedern ist nun – nach über 2 Jahren abgeschlossen. Nur ganz wenige unserer Mitglieder konnten/wollten nicht mitmachen, hauptsächlich aus den Gründen, atypisch zu sein oder noch nichts Konkretes verwirklicht zu haben. An dieser Stelle ist es uns ein grosses Anliegen, Ihnen unseren Dank auszusprechen für

- Ihre Bereitschaft mitzumachen
- Ihre Zeitinvestition
- Ihre Geduld und schliesslich
- Ihr riesiges Engagement

in der Wohnbaugenossenschaft!

Wir haben in dieser Zeit so viele gute, wichtige und schöne Begegnungen gehabt, konnten so manches Ungelöstes klären oder zu ganz konkreten Lösungen Hand bieten. Wir erfahren von „Kuriositäten“ sprich dem doch beachtlichen Reichtum an Phantasie im Lösen der internen Probleme über absolut gekanntes Organisieren der Vorstandsaufgaben bis zu jeglicher Facette oder Farbstimmung im menschlichen Bereich. Was so eine Selbstverwaltung an Boden bietet für beides, altruistische wie auch egoistische Handhabung, ist doch erstaunlich, vor allem wenn man bedenkt, dass sogar die „egoistischen“ Motive in jedem Fall der Gemeinschaft und der Sache dienen. Eines ist deutlich: für diese ganze Aktion gebührt Ihnen die Palme und unser herzlichster Dank!

Selbstverständlich werden Sie zu gegebener Zeit die Auswertung in Form einer Broschüre zugestellt bekommen – voraussichtlich im zweiten Quartal 2009.

Weiterbildungen Rückblick

Es ist uns ein grosses Anliegen, von drei Weiterbildungsabenden dieses Herbstes zu berichten, brennen doch die Themen gerade in unserer „Sektion der kleinen Genossenschaften“ wie kaum in einer anderen unter den Nägeln. Wir wollen hier nicht ein Resümee der Inhalte geben, sondern lediglich auf einige wichtige Punkte hinweisen:

Mittwoch, 17. September 2008, Das Vorstandsamt verantwortungsvoll wahrnehmen, Dozent Peter Schmid, Präsident der Sektion ZH und Präsident der ABZ, der grössten Wohnbaugenossenschaft der Schweiz (ca. 5000 Wohnungen).

Wir haben im letzten Info-Fänschter schon darüber berichtet, betonen an dieser Stelle aber noch einmal die Wichtigkeit dieser Grundkenntnisse für alle in einem Vorstand Mitarbeitenden.

Der zweite Kurs vom *Mittwoch, 15. Oktober 2008 mit dem „Thema Führungsinstrumente für Genossenschaften“* war ebenso spannend wie der erste, ebenso gespickt voll mit zum Teil zu wenig beachteten Tatsachen, an welche man vielleicht nur mit diffusen Vorstellungen gedacht hat, z.B. *nicht delegierbare Pflichten, Beziehung zwischen der Genossenschaft und dem Vorstandsmitglied* (einerseits *Auftragsverhältnis mit Entschädigung*, andererseits *Organverhältnis mit Pflichten*).

Zu den *Pflichten* gehören Treuepflicht, Teilnahmepflicht, Ausstandspflicht etc.

Haftungen, zivilrechtlich, strafrechtlich, administrativ. Versichern kann man nur die zivilrechtliche.

Es wurden Führungsinstrumente aufgezeigt und besprochen, der Finger auf heikle Punkte gesetzt, Fragen beantwortet.

Für manche unter Ihnen sind das alles keine Fragen. Aber wie steht es mit den dienstjungen Vorstandsmitgliedern? Eigentlich müssten diese alle in diesen üblicherweise eintägigen Kurs geschickt werden, denn er erleichtert die Arbeit auch und füllt Lücken.

Der dritte Kurs vom *Mittwoch, 12. November 2008* wurde von Ruedi Schoch gehalten, Rechtsberater des Dachverbandes. Thema: „Kooperation oder Fusion“.

Dargestellt wurden zwei verschiedene Versionen: 1. Übernahme von Aktiven und Passiven einer Genossenschaft durch eine andere Genossenschaft (Absorptionsfusion), Geno 1 + Geno 2 = Geno 1.

2. Kombinationsfusion Geno A + Geno B = Geno C.

Ruedi Schoch hat aufgezeigt, dass die Kombinationsfusion komplizierter und arbeitsintensiver, deswegen auch teurer wird. Es ist einfacher etwas in etwas anderes zu integrieren als aus 2 verschiedenen Dingen ein neues zu konstruieren.

Es wurde aufgezählt, was für Voraussetzungen zu erfüllen sind, welche Unterlagen es braucht, Information an Mitglieder, Abstimmung GV, Anfechtungsmöglichkeiten und Kosten etc. Letztere sind uns dazumal an der Fusionsveranstaltung mit Salome Zimmermann vom 8.6.05 als sehr hoch beschrieben worden (plusminus CHF 125'000). Viele Teilnehmer sind über die Höhe der Kosten erschrocken, denn für eine kleine Genossenschaft ist dies ein grosser Betrag. Inzwischen hat sich einiges verändert: ab 1.7.09 werden die Kosten drastisch gesenkt (plusminus CHF 30'000).

Aktuell im *wohnen* 11/2008 Artikel „Wenn alle gewinnen“ von Richard Liechti, Bericht über eine Fusion in ZH, S. 42/43 und in der rubrik *Recht* „Rechtliche Aspekte der Fusion“ von Ruedi Schoch, S. 45.

Alle drei Kurse sind neu, die Themen sind aktuell. Auch wenn im neuen Weiterbildungsprogramm für die 1. Hälfte 2009 diese Kurse nicht angeboten werden: fragen sie beim Leiter der Weiterbildungen, Franz Horvath, Tel. 044 360 26 63, franz.horvath@svw.ch

Besuchen Sie mal wieder die Website des Dachverbandes www.svw.ch und da die Fachpublikationen, wo Sie u.a. Merkblätter finden wie Nr. 3 Muster-Organisationsreglement, Nr. 47 Entschädigung des Vorstandes von Baugenossenschaften, Nr. 59d Corporate Governance. Die Merkblätter werden immer wieder überarbeitet.

Weiterbildung 1. Hälfte 2009

Sie alle haben das Programmheft erhalten. Beachten Sie bitte, dass die Abende eine halbe Std. länger dauern als bisher. Im Anhang der Flyer, in dem wieder ein Kurs mit Ruedi Schoch, einer mit Martin Schwegler, VS SWE, und einer mit Brigitte Dutli, Fondsverwalterin GL SVW ausgeschrieben sind.

- Mittwoch, 14.1.09, 18.30-21.00 h
Frühlingszeit ist GV Zeit
- Mittwoch, 28.1.09, 18.30-21.00 h
Die Genossenschaft als Arbeitgeberin

- Mittwoch, 11.2.09, 18.30-21.00 h
Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Bauprojekt Hegenheimerstrasse 139

Diejenigen unter Ihnen, von welchen uns die Mailadresse bekannt ist, haben die Medienmitteilung zur Ausstellung des oben erwähnten Bauprojektes im Lichthof, Münsterplatz 11, Basel, bereits erhalten. Die anderen Mitglieder erhalten im Anhang die Papierversion. Vielleicht reicht es dem/r einen oder andren Interessenten/in, dort vorbeizuschauen.

Wir sind stolz auf die WG Hegenheimerstrasse, die mit Ihrem Projekt eine Vorreiterrolle einnimmt im genossenschaftlichen Wohnungsbau in Basel.

Vorstellung Bündnerstrasse

Auf den Seiten 3 und 4 finden Sie die Vorstellung der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, Präsident: Stephan Weippert.

Geschäftsstelle geschlossen vom 15. Dezember 08 – 2. Januar 09

Liebe Präsidentinnen und Präsidenten

Liebe Vorstandsmitglieder

Wir wünschen Ihnen allen von Herzen eine ruhige Adventszeit und ein lichtvolles Weihnachtsfest. Im neuen Jahr gehen wir frisch gestärkt die Aufgaben wieder an.

Mit freundliche Grüssen


SVW Nordwestschweiz

Präsident

Geschäftsleiterin



Jörg Vitelli



Katharina Riederer

Schlusspunkt

Man führt nicht mehr genug Selbstgespräche heutzutage, man hat wohl Angst, sich selbst die Meinung zu sagen.

Jean Giraudoux

Beilagen:

Protokoll Präsidien-Hock 2008
Flyer Weiterbildung 1/2009
Medienmitteilung Bauprojekt Hegenheimerstrasse

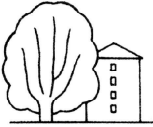
1. Dezember 2008

SVW NW

Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen

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

Info-Fänschter



Wohngenossenschaft Bündnerstrasse

u/Referenz:
Stephan Weippert, Präsident
061 302 75 83 – 079 346 34 18
praesident@wgbuendnerstrasse.ch

Vorstellung WG Bündnerstrasse

Präsident: Stephan Weippert

Die Wohngenossenschaft Bündnerstrasse wurde kurz nach dem zweiten Weltkrieg im Juni 1945 gegründet. Als erstes wurden zehn Häuser mit je acht Wohnungen an der Sierenzerstrasse gebaut, welche ab 1947 und 1948 schrittweise bezogen werden konnten. Am gleichen Standort wurden fünf Garagenboxen sowie ein Kindergarten, welcher noch heute von der Stadt Basel genutzt wird, erstellt. Weitere Liegenschaften wurden 1949 an der Hegenheimerstrasse mit 15 Wohnungen und am Wasgenring mit 8 Wohnungen und einer Garage gebaut. Die jüngste Liegenschaft wurde 1968 am Luzernerring mit 24 Wohnungen errichtet.

Das nächste Projekt liess nicht lange auf sich warten. Anfang der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts beschlossen sechs Genossenschaften den Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin zu gründen. Das Ziel war der Bau einer Alterssiedlung mit rund 160 Wohnungen an der Pilatusstrasse in Basel. Als zweitgrösster Kapitalgeber besitzt die WG Bündnerstrasse 36 Alterswohnungen in dieser Siedlung. Im Rahmen seiner Möglichkeiten ist der heutige Vorstand der Genossenschaft bestrebt, als attraktive Wohngenossenschaft und Vermieter aufzutreten. So zum Beispiel wurde im November 2001 eine Befindlichkeits-Umfrage bei den Bewohnern durchgeführt. Gestützt auf diese Umfrage wurden in den nächsten Jahren (2002-2006) bei Wohnungswechseln die Parkettböden total saniert und die Decken mit Isolationsmaterial ausgeblasen. Infolge dieser Sanierungsmaßnahmen erhöhten sich unsere Mietzinse für die sanierten Wohnungen im Schnitt um CHF 50.-.

Aufgrund des grossen Anteils (rund 80%) an 2 und 3 Zimmerwohnungen mit mittlerer Wohnfläche an der Sierenzerstrasse wurde in den Jahren 2006 und 2007 eine Gesamtsanierung der Liegenschaften durchgeführt. Sämtliche zehn Häuser wurden isoliert und statt der Balkone erhielten die Wohnungen einen isolierten Wintergarten. Dieser Wintergarten mit einer Grösse von 9 bis 15m² erweitert die Wohnfläche vor allem bei den 3 Zimmerwohnungen. Die Erhöhung für die Isolation sowie den Wintergarten belief sich je nach Wohnungsgrösse zwischen CHF 305.- und 345.- pro Monat.

Gleichzeitig wurde der Estrichraum aufgewertet und es entstanden aus den obersten Wohnungen, bei einem Mieterwechsel oder wenn es der bestehende Mieter wünschte, Maisonette-Wohnungen. Bei Baubeginn rechneten wir mit fünf bis sechs ausgebauten Maisonette-Wohnungen. Unsere Erwartungen wurden übertroffen, inzwischen sind bereits 12 von 20 Dachstockwohnungen ausgebaut. Durch den Ausbau entstanden 4 bis 5 Zimmerwohnungen für Familien mit einer Wohnfläche zwischen 110 und 130m². Die Mietzinse für diese Dachwohnungen liegen unter CHF 1'800.- inkl. Nebenkosten. Sollten in den nächsten Jahren sämtliche Dachstockwohnungen ausgebaut sein, ändert sich das Verhältnis von Kleinwohnungen zu Grosswohnungen von 80% auf 60%. Dadurch können wir jungen Familien einen attraktiven Wohnraum zu vernünftigen Mietzinsen anbieten.

Weiter Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter:

www.wgbuendnerstrasse.ch
praesident@wgbuendnerstrasse.ch

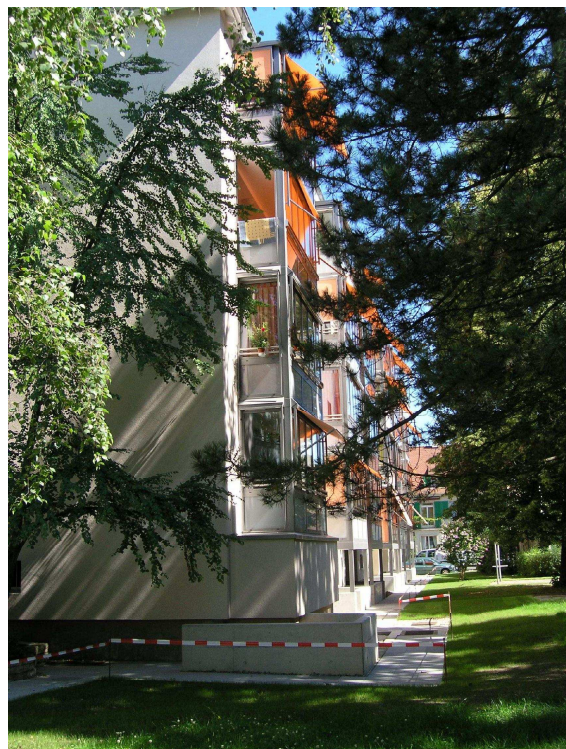
Einige Eindrücke unserer Genossenschaft sehen Sie auf der letzten Seite.



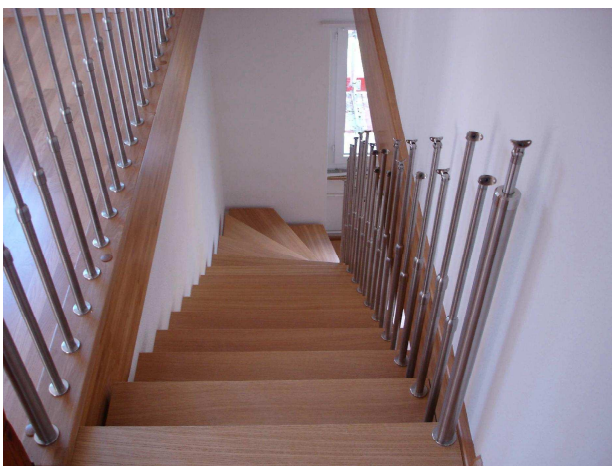
Abbruch der alten Balkone
an der Sierenzerstrasse



Die neue Fassade



Die neu erstellten Wintergärten



Die neue Internertrepp bei den
Maisonette-Wohnungen (noch im Bau)