



NEUE WEGE

PRAXISARBEIT ZUM LEHRGANG "MANAGEMENT VON
GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGERN" (2016/2017)

(WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ / WOHNEN SCHWEIZ)

DANIELA SOLDAN STELZ

WOHNGENOSSENSCHAFT IM HEIMATLAND

IM HEIMATLAND 19, CH - 4058 BASEL

BASEL 2. MÄRZ 2017

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Das Hirzbrunnenquartier	2
Wohngenossenschaften Im Hirzbrunnenquartier	3
Umfrage bei den umliegenden Wohngenossenschaften	4
Auswertung des Fragebogen	5
Unterschiedliche Abläufe bei der Vermietung	5/6
Unterschiedliche Ansichten betreffend einer Zusammenarbeit	6
Schlussfolgerungen	7
Fragebogen	8/9

Das Hirzbrunnenquartier

Die Wohngenossenschaft Im Heimatland befindet sich im Hirzbrunnenquartier, welches mit etwas mehr als 3 km² der grösste Stadtteil von Basel ist. Es ist ein sehr grünes Quartier am Stadtrand und nahe der Landesgrenze zu Deutschland. Im Hirzbrunnenquartier befinden sich mehrere Kindergärten und staatliche Schulen von Primarstufe bis zum Gymnasium. Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine Bibliothek.

Ganz in der Nähe von unserer Genossenschaft gibt es ein grosses Naherholungsgebiet die „Langen Erlen“. Dabei handelt es sich um eine waldähnliche Landschaft entlang des Flusses Wiese, welche sich bis an die deutsch-schweizerische Grenze erstreckt.



Im Verlauf der letzten 200 Jahre wurde der Fluss Wiese leider wegen der Landgewinnung und des Hochwasserschutzes lückenlos verbaut und begradigt, weshalb sie als geradliniger Kanal durch die Ebene floss. Vor einigen Jahren wurde das Projekt «WieseVital» lanciert und es wurde bereits begonnen, die Verbauungen stückweise wieder aufzureissen und die Wiese zu revitalisieren. Nun können sich die Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere wieder entwickeln und die Attraktivität für Mensch und Wasserbewohner wird stetig wieder hergestellt.



Erlen sind typische Ufergehölze und die Langen Erlen hat ihren Namen aus der Zeit, bevor die Wiese kanalisiert wurde. Das gesamte Gebiet der Langen Erlen weist eine Grösse von rund 180 Hektaren auf. Ihre wichtigste Nutzung ist aber die Förderung des Grundwassers zur Speisung der Basler Trinkwasserversorgung. Etwa fünfzig Prozent des städtischen Trinkwassers wird also genau bei uns in die Ecke in der Wiese-Ebene produziert, was ich sehr spannend finde.

NEUE WEGE

In der Langen Erlen befindet sich auch ein Tierpark. Dieser Tierpark und dessen Trägerverein *Erlen-Verein* wurden im Jahre 1871 von initiativen Baslern ins Leben gerufen. Heute weist der Park mittlerweile einen Baumbestand von ca. 450 Baumarten auf und hat sich vor allem auf die Haltung von einheimischen Tierarten spezialisiert. Der Tierpark Langen Erlen stellt in Basel eine wertvolle Ergänzung zum Basler Zolli dar.



Wohngenossenschaften im Hirzbrunnenquartier

Das Hirzbrunnenquartier ist für Familien ein sehr attraktives Wohnquartier, was sicherlich auch der Grund ist, dass es hier viele kleine und mittlere Wohngenossenschaften gibt.

Ich wohne seit 19 Jahren in der Wohngenossenschaft Im Heimatland, welche im Jahre 1926 erbaut wurde und aus insgesamt 12 Gebäuden mit jeweils 6 Wohnungen besteht. In unserer Wohngenossenschaft gehört zu jeder Wohnung ein eigener Gartenanteil, welcher frei gestaltet werden kann z.B. als Sitzplatz, Pflanzgarten oder ähnliches. Ausserdem haben wir einen grossen Spielplatz.

Mir liegt unsere Genossenschaft und das Hirzbrunnenquartier sehr am Herzen. Deshalb habe ich mich im Jahre 2015 in den Vorstand unserer Genossenschaft wählen lassen und habe mich im Jahr 2016 für das Amt als Präsidentin der Wohngenossenschaft Im Heimatland zur Verfügung gestellt.

Nach meiner nun bald 2-jährigen Vorstandstätigkeit ist mir bewusst geworden, dass es immer schwieriger wird, geeignete und vor allem motivierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Vorstandstätigkeit zu gewinnen. Für viele Familien ist unsere Genossenschaft nur ein Sprungbrett auf dem Weg zu einem Eigenheim, weshalb auch kein grosses Interesse vorhanden ist, sich für unsere Genossenschaft im Vorstand zu engagieren und einzubringen.

Diese Tatsache hat mich zum Nachdenken angeregt und auf die Idee gebracht, herauszufinden wo sich eine Zusammenarbeit mit den Vorständen der umliegenden Genossenschaften anbieten würde und wo sich die Vorstände gegenseitig unterstützen könnten. Ich wollte bewusst nicht eine Fusion mit einer anderen Genossenschaft in Betracht ziehen sondern eher „das praktische und menschliche Miteinander“ anstreben.

Deshalb widme ich meine Praxisarbeit meiner Suche nach neuen Wegen...

Umfrage bei drei benachbarten Genossenschaften

Damit ich einige Vergleiche zwischen den einzelnen Genossenschaften ziehen konnte und die Ergebnisse dann mit der Wohngenossenschaft Im Heimatland vergleichen konnte, habe ich einen Fragebogen erarbeitet. Darin habe ich den Schwerpunkt einerseits auf den Ablauf und die Organisation bei Neuvermietungen gelegt und andererseits auf die Vergabe bzw. eigene Ausführung von Handwerksarbeiten. Mittels dieses Fragebogens konnte ich also herausfinden, in welchen Bereichen eine Zusammenarbeit machbar und vor allem auch gewünscht ist.

Diesen Fragebogen habe ich dann bei folgenden drei sich in unserer Nachbarschaft befindenden Genossenschaften eingereicht:

Wohngenossenschaft Riburg

Die Wohngenossenschaft Riburg wurde im Jahr 1945 gegründet. Sie besteht aus insgesamt 390 Wohnungen welche auf total 59 Gebäude aufgeteilt sind, und ist somit eine der grösseren Genossenschaften in unserem Quartier.



Wohngenossenschaft Im Vogelsang

Die Wohngenossenschaft Im Vogelsang wurde im Jahre 1925 im englischen Stil gebaut. Sie besteht aus insgesamt 59 kleinen Reihen-Einfamilienhäusern und einem Stöckli (Mehrfamilienhaus mit 18 kleinen Wohnungen).



Wohngenossenschaft Lange Erlen

Die Wohngenossenschaft Lange Erlen besteht aus 63 Flachdach-Reihenhäuschen und wurde als Teil eines Architektur-Wettbewerbs in den 1920er Jahren im Bauhaus-Stil erbaut und erstreckt sich über 4 Häuserreihen.



Das Muster meines Fragebogens finden Sie am Schluss dieser Praxisarbeit.

AUSWERTUNG DES FRAGEBOGEN

Unterschiedliche Abläufe bei der Vermietung:

Betreffend den Ablauf bei Neuvermietungen hat mir die Auswertung der 3 Fragebogen im Vergleich mit der Wohngenossenschaft Im Heimatland Folgendes aufgezeigt:

1. Die Anmeldung bleibt bei drei von vier Genossenschaften jeweils für ein Jahr pendent (bei einer Genossenschaft sind es zwei Jahre) und wird dann gelöscht. Die Interessenten werden bereits bei der Anmeldung darauf hingewiesen, dass sie sich bei Bedarf nach einem Jahr wieder neu anmelden müssen. Alle vier Genossenschaften führen eine Warteliste. *In der WG Im Heimatland haben wir kürzlich das System umgestellt und halten die Anmeldungen nur noch ein Jahr pendent. Der Aufwand um die Wartelisten abzuarbeiten war einfach viel zu gross und aufwändig, da sich die wenigsten Leute leider nicht die Mühe machen sich abzumelden wenn sie eine andere Wohnung gefunden haben.*
2. Familienangehörige von Genossenschaftern haben bei allen vier Genossenschaften den Vorrang. Voraussetzung ist jedoch, dass diese in die Genossenschaft passen und den Mietzins bezahlen können.
3. Differenzen gibt es beim Vorgehen zur Auswahl der neuen Genossenschafter. Bei zwei Genossenschaften wird jeweils nur eine interessierte Partei zur Besichtigung und zum Gespräch eingeladen. Bei den beiden anderen Genossenschaften sind das meistens vier oder mehr interessierte Parteien. *In der WG Im Heimatland werden wir dieses Verfahren anpassen und höchstens noch zwei Parteien einladen. So kann besser auf die Interessenten eingegangen werden und die Gefahr der falschen Auswahl kann minimiert werden. Wir hatten in dieser Hinsicht etwas Pech in den letzten Jahren.*
4. Der bürokratische Teil wie das Ausstellen der Mietverträge, Korrespondenz mit den Genossenschaftern, Ämtern etc. wird bei jeder der befragten Genossenschaften individuell erledigt (teils Fremdvergabe teils Eigenerledigung). Bei der Kontrolle der Mietzinseingänge und überhaupt bei der Buchhaltung sehe ich gute Möglichkeiten einer Zusammenarbeit. So könnte z.B. ein Treuhänder oder Buchhalter beschäftigt werden, welcher dann für mehrere kleinere Genossenschaften als Angestellter die gesamte Buchführung und Mietzinskontrolle bearbeiten könnte. *In der WG Im Heimatland werden die Buchhaltung und die Mietzinskontrolle zurzeit von einer externen Firma erledigt. Das funktioniert zwar gut, es fehlt mir jedoch etwas der persönlichere Umgang mit den Genossenschaftern.*
5. Die Wohnungsabnahmen bei einem Mieterwechsel werden von allen vier Genossenschaften selber erledigt, immer unter der Voraussetzung der problemlosen Abwicklung. Für Problemfälle haben wir in der Stadt Basel die Möglichkeit, die Abnahme über den Hauseigentümerversband Basel-Stadt zu organisieren, welcher die Nachfolge des paritätischen Wohnungsabnahmedienstes übernommen hat.

6. Bei drei der vier Genossenschaften wird das jeweilige Mietobjekt in renoviertem Zustand übergeben. Bei einer Genossenschaft wird der Umbau normalerweise durch die neu einziehenden Genossenschafter selber organisiert. Voraussetzung ist einzig, dass die Arbeiten fachmännisch ausgeführt und die gesetzlichen Vorschriften beim Umbau eingehalten werden. Betreffend die Kosten wird es bei dieser Genossenschaft so gehalten, dass der Ausbau von den neuen Genossenschaf tern selber finanziert wird und der Mietzins somit tief bleibt. Alternativ kann der Umbau auch über die Genossenschaft finanziert werden, was dann mit einem höheren Mietzins für die neuen Genossenschafter zu Buche schlägt.
7. Bei allen vier Genossenschaften werden Familien mit Kindern bevorzugt. Bei zwei Genossenschaften müssen zwingen mind. ein bis zwei Kinder vorhanden sein. Andernfalls wird die Anmeldung bei diesen Genossenschaften gar nicht angenommen. *In der WG Im Heimatland haben wir nebst 3- und 4-Zimmerwohnungen auch noch wenige 1- und 2-Zimmerwohnungen, welche für Familien mit Kindern jedoch nicht geeignet sind.*

Unterschiedliche Ansichten betreffend einer Zusammenarbeit:

Die Auswertung der Fragebogen betreffend eine Zusammenarbeit unter den befragten Genossenschaften hat Folgendes ergeben:

1. Bei drei der vier Genossenschaften wird ein Teil der Unterhalts- und Reinigungsarbeiten durch die Vorstandsmitglieder oder die Genossenschafter selber erledigt. Dies sind vor allem Reinigungsarbeiten der Vorstandsräumlichkeiten und teilweise der Treppenhäuser. Ebenfalls selber ausgeführt werden die Instandhaltung, Kontrolle und Reinigung der Spielplätze. Lediglich eine der vier Genossenschaften lässt diese Arbeiten von externen Firmen ausführen.
2. Bei den kleineren und mittleren Genossenschaften sehe ich grosses Potenzial bei der Auswahl der Handwerksfirmen. Hier finde ich einen Meinungsaustausch sehr sinnvoll, da aufgrund eines grösseren Auftragsvolumens bei den Firmen (Maler, Elektriker, Sanitär etc.) bessere Konditionen vereinbart werden können. Ebenso ist es wichtig, dass Erfahrungen ausgetauscht werden können betreffend der Handwerksfirmen und der von ihnen geleisteten Arbeiten.
3. Bei der Heizung gibt es Unterschiede. Ich habe festgestellt, dass eine der vier Genossenschaft bereits am Fernwärmenetz angeschlossen ist und eine Weitere sich bereits in der Planungsphase für den Anschluss befindet. Die dritte Genossenschaft beheizt ihre Liegen-schaften mit Öl und bei der vierten Genossenschaft werden die Häuser mit einer Gashei-zung beheizt. *(In der WG Im Heimatland steht in naher Zukunft die Abklärung des Anschlusses an das Fernwärmenetz zur Diskussion, weshalb wir hier sicher von den Erfahrungen der beiden bereits am Fernwärmenetz angeschlossenen Genossenschaften profitieren können).*
4. Auch im Bereich der Buchhaltung besteht das Interesse einer Zusammenarbeit *(Wurde bereits unter „Ablauf bei der Vermietung“ thematisiert).*

Mit meiner Umfrage konnte ich feststellen, dass bei drei der vier befragten Genossenschaften ganz klar das Bedürfnis vorhanden ist, zukünftig enger zusammenzuarbeiten um sich gegenseitig zu beraten und zu unterstützen. Bei der vierten befragten Genossenschaft besteht kein Interesse an einer Zusammenarbeit.

Für mich ist diese Umfrage eine grosse Motivation um dieses Projekt weiter zu verfolgen und um die gemeinsamen „Neuen Wege“ zu erforschen.

Schlussfolgerungen

Auch wenn sich meine Praxisarbeit fast wie eine „Werbebroschüre für das Hirzbrunnenquartier“ anhört, geht trotzdem daraus hervor, dass Handlungsspielraum in unserem Quartier vorhanden ist. Bei vielen älteren Wohngenossenschaften, welche in der Zeit um den ersten und zweiten Weltkrieg erbaut wurden, dominieren die 3-Zimmer-Wohnungen. Dies bedeutet, dass die Grundrisse und Zimmergrössen der Wohnungen nicht mehr zeitgemäss sind und es immer schwieriger wird, Familien mit Kindern in die Genossenschaften zu holen. Unter diesem Problem leiden einige Genossenschaften im Hirzbrunnenquartier.

Ich möchte den Genossenschaftsgeist bei den Vorständen der umliegenden Genossenschaften weiter entfachen damit wir gemeinsam in die Zukunft blicken können. In eine Zukunft mit vielen Familien im Hirzbrunnenquartier.

Es gibt noch viel zu tun auf meiner Suche nach neuen Wegen

Anhang: Fragebogen

Fragebogen

Der Titel meiner Arbeit lautet „neue Wege“

In unserem Quartier gibt es viele Wohngenossenschaften. Ich möchte herausfinden, in welchen Sparten eine Zusammenarbeit unter den einzelnen Genossenschaften sinnvoll und machbar ist.

Welche Arbeiten werden in den einzelnen Genossenschaften fremdgegeben z.B. Reinigung Treppenhäuser, Pflege Aussenanlage, Malerarbeiten, Buchhaltung etc.?

Wo können bessere Konditionen ausgehandelt werden durch ein grösseres Bestellvolumen (gemeinsame Bestellungen) z.B. bei Materialeinkauf (Büromaterial, Leuchtmittel etc.)?

Gibt es Maschinen und Geräte die gemeinsam genutzt werden können (Schneefräse, Putzmaschinen etc.)?

Ein hoher Kostenfaktor ist auch die Heizung. Welche Arten von Heizungen werden verwendet (Fernwärme, Öl, Gas)? Gemeinsame Betreuung der Heizanlagen prüfen.

Wie sind die Abläufe bei der Vermietung? Ist ein Erfahrungsaustausch sinnvoll?

Werden diese Arbeiten in Ihrer Genossenschaft extern gegeben?	Ja	Welche Firma	Nein, wird durch Vorstand oder eigene Angestellte selber erledigt
Reinigungsfirma für Treppenhäuser			
Pflege Aussenbereich und Gartenanlage			
Reinigung und Kontrolle Spielplatz			
Malerarbeiten bei Mieterwechsel			
Elektroarbeiten / Sanitärarbeiten			
Kontrolle Mietzinszahlungen und Zahlungsverkehr (evtl. ganze Buchhaltung)			
Heizungswartung (evtl. mit Servicevertrag) Art der Heizung (Gas/Öl/Fernwärme?) Kaminfeger			

1

Weitere Fragen

Haben Sie Maschinen oder Geräte, die von anderen Genossenschaften ebenfalls genutzt werden könnten? (z.B. Grosse Rasenmäher, Bodenwischmaschine für Spielplatz etc.)	
Welches Material kaufen Sie selber ein (z.B. Büromaterial, Leuchtmittel etc.)?	
In welchen Bereichen könnten Sie sich auch noch eine Zusammenarbeit vorstellen?	

Ablauf bei Vermietungen:

Wie lange bleiben die Interessenten auf der Anmeldungsliste?	
Wie erfolgt die Auswahl eines neuen Mieters: nach Reihenfolge der Anmeldungen oder nach einem anderen Auswahlverfahren? Haben Familienangehörige von Genossenschaffern Vorrang?	
Wie erfolgt die Kontaktaufnahme mit Interessenten (Brief/Mail/Tel.)	
Wie viele Interessenden werden zur Besichtigung eingeladen?	
Weiterer Ablauf nach der Wohnungsbesichtigung: Welche Kriterien führen zur Auswahl des neuen Mieters?	
Erfolgt die Wohnungsabnahme mit den alten Mietern durch Vorstandsmitglieder oder eine neutrale Stelle?	

2

Werden die Kosten für Renovationen/Eigenleistung den Genossenschaf tern bei einem Auszug zurückerstattet?	
Erstellen Sie den Mietvertrag selber oder lassen Sie diese Dokumente erstellen?	
Wer macht die Wohnungsübergabe an die neuen Mieter? Der Vorstand oder eine externe Stelle?	
Werden die Wohnungen bei Mieterwechsel renoviert oder machen das die neuen Genossenschaf ter selbst?	

Würden Sie mir folgende Unterlagen von Ihrer Genossenschaft zum Vergleich zur Verfügung stellen?

- Anmeldeformular
- Statuten
- Hausordnung
- Vermietungsreglement
- Reparaturmeldungsformular
- Gartenordnung

Ich bin Ihnen für Ihre Mithilfe sehr dankbar.

Freundliche Grüsse
Daniela Soldan Stelz, Präsidentin
WG im Heimatland