

# Frischer Wind in Basel

Autor(en): **Villwock, Margrit**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105597>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Sektion Basel des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW, wurde 1926 gegründet und umfasst heute 126 Wohngenossenschaften mit einem Bestand von rund 11 500 Wohnungen in der Region Basel. Es handelt sich dabei vorwiegend um kleine und kleinste Wohngenossenschaften. Es gibt 49 Wohngenossenschaften mit bis zu 50 Wohnungen, 56 Wohngenossenschaften mit einer Grösse von 50 bis 150 Wohnungen, 14 Wohngenossenschaften von 150 bis 300 Wohnungen, fünf bis 400 Wohnungen und nur zwei mit über 500 Wohnungen. Die meisten dieser Wohngenossenschaften haben in den Nachkriegsjahren mit Hilfe des Kantons Basel-Stadt gebaut.

Vor einigen Jahren war die Bautätigkeit der Wohngenossenschaften am Erlöschen. Vereinzelt wagten neugegründete Wohngenossenschaften im Kanton Baselland kleinere Überbauungen mit 8 bis 30 Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Im Kanton Basel-Stadt aber war die Bautätigkeit vollständig erloschen. Die kleineren Wohngenossenschaften begnügten sich mit der Verwaltung und Erhaltung ihrer bestehenden Wohnungen; grössere Wohngenossenschaften scheuten das Risiko eines Neubaus mit hohen Mietzinsen, und mehrere Bauprojekte scheiterten leider am Nein der Genossenschafter.

Was konnte man in dieser Situation tun, um die letzten Baulandreserven im Kanton Basel-Stadt dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zuzuführen? Auf Initiative des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften wurde eine übergeordnete Organisation gegründet, der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest. Innert kurzer Zeit wurde von 26 Mitgliedergenossenschaften ein Genossenschaftskapital von rund 600 000 Franken gezeichnet. So konnte man sich um ein Baurechtareal am Rhein für 44 Wohnungen bewerben und mit weitem Bauträgern eine Überbauung von 110 Wohnungen realisieren.

Die Statuten des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes sehen vor, dass die erstellten Bauten nach Vollvermietung und Kostenabrechnung an Wohngenossenschaften in Eigentum oder zur Verwaltung weitergegeben werden können. Aus diesem Grunde bezahlen die Mieter ein Darlehen in der Höhe von 3000 Franken, das dann später in Anteil-

scheinkapital umgewandelt werden kann. Der Bauausschuss besteht aus Vertretern verschiedener Wohngenossenschaften, und die Entscheidungskompetenzen für den Vorstand erleichtern ein rasches Handeln.

Wie geht es in Zukunft weiter? In der Zwischenzeit sind Behörden und andere Stellen mit weitem Bauvorhaben an den Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften und an den Genossenschaftsverband herangetreten. Besonders erfreulich ist, dass sich neben dem Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest nun zwei grössere Baugenossenschaften entschlossen, je einen Bauabschnitt zu übernehmen, wobei der Genossenschaftsverband die Koordination der Verhandlungen übernimmt. Bereits ist der Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag ausgearbeitet, und der Architekturwettbewerb ist in die Wege geleitet worden.

Ein weiteres Beispiel genossenschaftlicher Solidarität in der Region Basel: Seit Jahren sind Überalterung und Unterbelegung von Wohnungen ein grosses Problem für die Wohngenossenschaften. Aus diesem Grunde gründeten sechs Wohngenossenschaften in Grossbasel West den Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin-Quartier. Mit einem Anteilsscheinkapital von 850 000 Franken bauten sie gemeinsam im Quartier eine Alterssiedlung, bestehend aus Alterswohnungen, einem Altersheim und einer Arztpraxis. Dadurch wurde älteren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Möglichkeit gegeben, in eine kleinere, praktischere Wohnung umzuziehen und kinderreichen Familien in Einfamilienhäusern und Wohnungen Platz zu machen.

Welche weiteren Aktivitäten hat die Sektion Basel in den letzten Jahren realisiert?

Durch die Aufnahme einer eigenen Bautätigkeit war es für die Vorstandsmitglieder der Sektion Basel nicht mehr möglich, alle Aktivitäten im Nebenamt zu erledigen. Deshalb wurde zur Entlastung und Unterstützung des Vorstandes eine Geschäftsstelle eröffnet.

Bereits zwei Jahre früher ergab sich die Notwendigkeit, eine eigene Treuhandstelle für Wohngenossenschaften aufzubauen. In Basel werden die Buchhaltungsrevisionen meist von Mietern durchgeführt. Dies sind oft Laien ohne

vertiefte Buchhaltungskenntnisse. Durch die im Nebenamt tätigen Revisoren der BNW-Treuhandstelle werden die Buchhaltungen gründlich geprüft. Schwerpunkt ist die wirtschaftliche Beurteilung der Wohngenossenschaften (Liquidität, Reservebildung, Finanzierung). Die Treuhandstelle versteht ihre Aufgabe als Ergänzung zur internen Kontrollstelle und als Beratung in finanziellen Belangen.

Daneben hat sich in den letzten Jahren das Bedürfnis nach einer weitem Dienstleistung ergeben. Für die Wohngenossenschaften wird es immer schwieriger, geeignete Leute in den Vorstand zu finden, die bereit sind, in ihrer Freizeit eine Buchhaltung im Nebenamt zu führen. Auch hier hilft der BNW. Ein unerfahrener Buchhalter wird eingearbeitet, man hilft beim Jahresabschluss.

Es gibt aber auch Fälle, wo bei Tod oder Rücktritt des Buchhalters kein geeigneter Nachfolger gefunden werden kann. Hier werden die Buchhaltungsarbeiten übernommen. Sie können die Führung des Hauptbuches, der Steuererklärung, umfassen oder auf Wunsch zusätzlich das Mietzinsinkasso, die Heizkostenabrechnung.

Auch hier spielt die genossenschaftliche Solidarität eine wichtige Rolle. Eine grössere Wohngenossenschaft hat als Übergangslösung ihren Computer zur Verfügung gestellt. In Zukunft wird es mit dem weitem Ausbau der Buchhaltungsarbeiten unumgänglich werden, einen eigenen Computer anzuschaffen.

In Basel wird praktisch die ganze Verwaltungsarbeit in den Wohngenossenschaften im Nebenamt erledigt. So ist die Förderung des Nachwuchses in den Wohngenossenschaften ein weiteres Anliegen des BNW. Er führt regelmässig Bildungsveranstaltungen durch. In der Regel werden an zwei Abendseminarien pro Jahr spezifische Fragen aus den Wohngenossenschaften behandelt. Diese Seminare sind sehr beliebt, geben sie doch den Wohngenossenschaften Gelegenheit, ihre Erfahrungen und Probleme mit Leuten aus andern Wohngenossenschaften zu erörtern.

Dies ist ein kurzer Überblick über die neuen Aktivitäten in den Basler Wohngenossenschaften und im BNW, die auch in den kommenden Jahren weitergeführt und nach Bedürfnis ausgebaut werden.