

"Im Verwaltungsalltag braucht es heute Spezialwissen" : der Immobilitätstreuhand Eric Geiser ist Präsident von sieben Wohnbaugenossenschaften

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 12

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247687>

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.

Der Immobilientreuhänder Eric Geiser ist Präsident von sieben Wohnbaugenossenschaften

«Im Verwaltungsalltag braucht es heute Spezialwissen»

Kaum einer kennt die Sorgen und Nöte kleiner Wohnbaugenossenschaften so gut wie Eric Geiser. Der Basler Immobilientreuhänder präsidiert nämlich gleich sieben davon. Er empfiehlt dringend: Die Verwaltung gehört in Profihände. Nur so kann sich der Vorstand den wichtigen strategischen Aufgaben widmen.



Wohnen: Herr Geiser, wie wird man Präsident von sieben Wohnbaugenossenschaften?

Eric Geiser: Ich pflege seit vielen Jahren Kontakte mit der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, die im Raum Basel nicht nur eigene Immobilien verwaltet, sondern auch andere Genossenschaften unterstützt. Schon deren Mitgründer und früherer Geschäftsleiter Jörg Hübschle zog mich für Organisations- und Personalfragen bei. Als ich neue Räumlichkeiten für mein Treuhandbüro suchte, bot mir der heutige Geschäftsleiter Andreas Herbst an, in Untermiete in die Wohnstadt-Räumlichkeiten zu ziehen. Wir pflegen eine gute Zusammenarbeit, wobei Wohnstadt teils auch die Buchhaltung für meine Mandanten übernimmt.

So gut, dass man Sie als Präsidenten empfahl?

Eines Tages, gut sechs Jahre ist das her, erhielt ich eine Anfrage von René Brigger vom SVW-Regionalverband Nordwestschweiz. Man habe da eine Genossenschaft mit gravierenden Problemen, ja das Weiterbestehen hänge an einem Faden. Andreas Herbst habe mich ins Spiel gebracht. Ob ich als Immobilienprofi mir vorstellen könne, als Präsident einzuspringen. Ich stellte mich also beim Verbandsvorstand vor, wobei mich Jurist Brigger einer minutiösen Prüfung unterzog, bevor er mich der Genossenschaft als Präsidenten vorschlug – deren Mitglieder mich dann auch prompt wählten.

Konnten Sie die Genossenschaft retten?

Ich musste dort von Grund auf neue Strukturen erarbeiten und ein Vorstandsteam aufbauen. Heute steht die Genossenschaft sehr gut da und funktioniert ausgezeichnet. Das war sozusagen mein Gesellenstück, das dazu führte, dass ich weitere Anfragen erhielt – bis zu den sieben Genossenschaften, die ich heute präsidiere und verwalte.

Sie sind also Präsident und Verwalter in einer Person?

Das hat sich schon bei meiner ersten Genossenschaft so ergeben. Ich musste dort nämlich feststellen, dass die gesamten Verwaltungsakten – seien es Mietverträge, Versicherungspolicen, Handwerkerrechnungen – auf verschiedene Privatwohnungen beziehungsweise deren Keller verteilt waren. Ich merkte rasch: Hier kann ich nicht nur Präsidialaufgaben wahrnehmen, sondern muss die Ärmel hochkrepeln und organisatorische Massnahmen ergreifen, damit das Fundament für eine geordnete Verwaltungstätigkeit hält.

Die Ordnung ist das eine, das Know-how rund um die Immobilienverwaltung das andere.

Das Problem ist doch: Die Mitglieder der Milizvorstände haben die unterschiedlichsten Berufe. Dort wissen sie bestens Bescheid. Doch im Verwaltungsalltag braucht es heute Spezialwissen. Notwendig sind insbesondere Kenntnisse des Mietrechts: Wie leite ich ein Mahnverfahren ein? Wie wickle ich eine Mietzinserhöhung ab? Worauf ist bei einer Wohnungsabgabe zu achten? Kommt hinzu, dass oft Fristen einzuhalten sind. Da muss man bisweilen rasch handeln und kann nicht warten, bis das zuständige Vorstandsmitglied am Samstagnachmittag Zeit hat. Die von mir betreuten Genossenschaften sind deshalb sehr froh, dass ich auch Verwaltungsaufgaben ausübe und das rechtliche Wissen einbringe. Dieses gebe ich gerne auch den Vorstandsmitgliedern weiter. Wenn sie dann zum Beispiel Wohnungsabgaben übernehmen können, entlastet mich das wiederum.

Man könnte auch einen internen Präsidenten bestimmen und nur die Verwaltung extern vergeben.

Das wäre durchaus auch eine Möglichkeit. Genossenschaftspräsidenten, die das entsprechende Know-how nicht besitzen, empfehle ich dringend, sich einen Profi zur Seite zu nehmen. Keine der Genossenschaften, die ich präsidiere, wollte jedoch eine solche Lösung. Sehen Sie, diese Genossenschaften besitzen fünfzig, sechzig, maximal neunzig Wohnungen und haben keine Geschäftsstelle. Der Vorstand trifft sich ab und zu abends, um Pendenzen abuarbeiten. Dann passiert oft länger wieder nichts. Wenn ich als Präsident die Verwaltungstätigkeit abdecken und speditiv erledigen kann, bedeutet das für den Vorstand natürlich viel weniger Aufwand. Gleichzeitig kann ich ihn stets auf dem Laufenden über alle Geschäfte halten. Nicht zuletzt sind auch die Mieterinnen und Mieter als Genossenschafter froh, dass ihre Anliegen zügig an die Hand genommen und erledigt werden.

Hat diese Doppelfunktion keine Nachteile?

Im Gegenteil: So vermeide ich Zusatzarbeit und Überschneidungen. Es nützt mir nichts, wenn ich Präsident bin, aber im Tagesgeschäft ständig eingreifen muss, weil es nicht funktioniert. Ich vergleiche eine Genossenschaft gerne mit einer Firma. Der Vorstand ist die Geschäftsleitung mit dem Präsidenten als CEO. Im Team ist der Präsident dafür verantwortlich, dass der «Laden läuft», die Verwaltung klappt, die Finanzen stimmen, die Leute zufrieden sind. Gleichzeitig muss er wissen, wo die Genossenschaft steht und wo es in der nächsten und vielleicht gar übernächsten Generation hingehen soll.

“ Oft sind die Leute froh, wenn einer den Karren zieht. ”



Zur Person

Eric Geiser (59) ist in Basel aufgewachsen. Vor zehn Jahren machte sich der diplomierte Kaufmann und Immobilientreuhänder mit seiner Firma ImmoPers Basel, Immobilien Treuhänder, selbständig. Zu Eric Geisers Kunden zählen neben privaten Hausbesitzern zahlreiche Wohnbaugenossenschaften. Bei sieben Genossenschaften in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft wirkt er als Präsident und Verwalter. Eric Geiser lebt mit seiner langjährigen Partnerin in Ettingen (BL). Als Ausgleich zu seinem oft hektischen Alltag treibt er Sport (Velo fahren, schwimmen, wandern) oder taucht in seinem eigenen Tonstudio in die musikalische Welt ab.

Sie sind das einzige Vorstandsmitglied, das nicht in einer der Genossenschaftssiedlungen lebt. Das ist in kleinen Genossenschaften nicht üblich. Gab es Einwände?

Mit dieser Frage habe ich mich natürlich eingehend auseinandergesetzt. Bei meiner Wahl in den sieben Genossenschaften tauchte sie allerdings nur vereinzelt auf. Ich glaube, dass die Leute oft einfach froh sind, dass einer den Karren zieht und alles gemäss den Statuten und Gesetzesvorschriften läuft. Da kann der Mieter beruhigt die Wohnungstür hinter sich zumachen. Das ist ein wenig ein Zeichen der Zeit – vor dreissig, vierzig Jahren wäre das wohl nicht möglich gewesen. Eine Konzession mache ich jedoch: Zwar arbeite ich bei der Prüfung von Mietinteressenten mit, trete aber bei der definitiven Auswahl der Neumieter in den Ausstand. Falls man einmal nicht den idealen Mieter findet, könnte sonst rasch der Vorwurf kommen: «Klar, dem externen Präsidenten ist es egal, wer bei uns wohnt.»

Apropos Vermietung. Gerade kleinere Genossenschaften besitzen meist fast durchwegs Altwohnungen, häufig mit drei Zimmern. Sind die noch gefragt?

Hier gilt zunächst das Gleiche wie für den freien Markt: Die Lage bestimmt die Nachfrage. In Riehen oder auf dem Bruderholz kann ich auch eine Dreizimmerwohnung

problemlos vermieten, ja, dafür habe ich Ordner voll Bewerbungen. Anders sieht es an peripheren Lagen aus, zum Beispiel gegen den Flughafen hin. Dort muss ich oft ins Internet mit den Wohnungen und habe auch dann nur eine begrenzte Nachfrage. Abgesehen davon spielt die Wohnungsgrösse eine wichtige Rolle. Vier- und Fünzimmerwohnungen sind sehr gefragt, besonders wenn auch die Lage stimmt. Schliesslich sind diese Wohnungen oft um rund einen Drittel günstiger als auf dem freien Markt.

Im Raum Zürich müssen sich die Genossenschaften derzeit gegen den Vorwurf wehren, es lebten teils die falschen Leute in den günstigen Wohnungen – nämlich Gutverdienende, die auf dem freien Markt auch etwas fänden.

Wir erkundigen uns bei der Vermietung zwar nicht nach dem Einkommen. Trotzdem bin ich überzeugt, dass wir in all den Jahren kaum je eine Wohnung an den Falschen vergeben haben. Die grossen Wohnungen erhalten selbstverständlich Familien, wenn sich welche dafür interessieren. Alleinstehenden oder Paaren, die in grossen Wohnungen leben, versuchen wir kleinere Wohnungen anzubieten. Mich beschäftigt aber ein anderes Problem: Ich habe den Eindruck, dass die Genossenschaften in der Nordwestschweiz immer mehr als Auffanglager für schwierige Mieter «missbraucht» werden sollen. Es ist unglaublich, wie viele Organisationen sich bei uns melden und ihre Problemfälle unter bestmöglichen Argumentationen bei uns unterbringen wollen.

Die Genossenschaften können doch einfach nein sagen.

Was mich dabei stört, ist die Haltung «Wohnbaugenossenschaft gleich billige Wohnung für Randgruppen». Verstehen Sie mich richtig: Ich stehe zum sozialen Auftrag der Genossenschaften und einzelne solche Mieter mag es vertragen. Häufig bedeutet deren Aufnahme aber: Alkohol, Drogen, Mietzinsausfälle – und wir können dann schauen, wie wir sie wieder loswerden. Am Ende steht die Genossenschaft mit Verlustscheiden und zigtausenden Franken Instandstellungskosten da, was mit Bestimmtheit nicht den Statuten und dem Genossenschaftsgeist entspricht.

Ein ganz anderes Thema: Kleine Genossenschaften, bei denen die Mitgliederstimmen viel Gewicht haben, scheuen sich oft vor umfassenden Sanierungen. Welche Erfahrungen machen Sie hier bei «Ihren» Genossenschaften?

Viele kleinere Genossenschaften setzen auf Teilsanierungen. Sie erneuern Küchen und

Bäder, lassen im Jahr darauf die Wohnungen streichen, isolieren irgendwann die Fassade. Ich schlage dagegen vor, ein Timeout zu nehmen und die Erneuerung gesamtheitlich anzuschauen. Wo stehen wir? Wie gross ist die Nachfrage? Welche Wohnungen sind in Zukunft gefragt? All das gilt es zu beantworten. Dabei arbeite ich mit einer neutralen Firma zusammen und nicht mit Architekten, die vielleicht schon den weiteren Auftrag dahinter sehen. Diese Firma hat ein Revitalisierungsprogramm mit modulartigem Aufbau entwickelt, das sowohl Marktabklärungen als auch die Untersuchung bautechnischer Details umfasst. Etwa: Welche Nutzungsmöglichkeiten bietet das Grundstück, können Wohnungen zusammengelegt oder Gebäude aufgestockt werden? Am Schluss hat der Vorstand ein Gesamtbild mit verschiedenen Vorschlägen.

Dann gilt es die Mieter-Mitglieder ins Boot zu holen . . .

Wichtig ist, dass sich der Vorstand nicht wie ein Elefant im Porzellanladen benimmt und die Mieter gleich vor Tatsachen stellt: «In zwei Jahren kommt der Bagger, deine Wohnung wird dann 600 Franken teurer.» Wir bilden vielmehr Arbeitsgruppen, die Projek-



“

Genossenschaften werden als Auffanglager für schwierige Mieter missbraucht.

”

te über mehrere Jahre hinweg entwickeln. Bei den grösseren Genossenschaften arbeiten wir mit einer neutralen Kommunikationsberatung zusammen, die die Moderation der Mieter-Workshops übernimmt. Sonst käme vielleicht der Vorwurf auf, ich als Präsident wolle meine Haltung durchsetzen. Mir ist klar, dass es dem einzelnen Mieter bei solchen Vorhaben vor allem um sich selber geht: Wie betrifft es mich, mit welchen Immissionen muss ich rechnen, wie sieht mein Mietzins in Zukunft aus? Das ist ganz natürlich und muss berücksichtigt werden. Die Umsetzung der Sozialverträglichkeit spielt hier eine grosse Rolle.

Gibt es schon konkrete Resultate?

Wir stehen derzeit bei drei Genossenschaften mitten in einem solchen Prozess. Wie es herauskommt, weiss ich noch nicht. In einem Fall spüre ich, dass die Genossenschaftler eher zur Sparvariante tendieren. Bei einem anderen geht es in Richtung umfassende Sanierung mit Wohnungsvergrösserungen.

Ein anderes Problem: Bei vielen Kleingenossenschaften sind die Mieten zu tief angesetzt und es fehlen Reserven für die Erneuerung.

Das hängt teils damit zusammen, dass finanzielle Rücklagen in Basel nicht von den Steuern befreit sind. Da gibt es immer einzelne Stimmen, die meinen: »Warum geben wir nicht mehr aus?« Ich versuche dann zu erklären, dass wir Kapital bilden müssen und es keinen Sinn macht, jetzt Geld auszugeben und die neuen Bauteile in wenigen Jahren, wenn die Gesamtsanierung ansteht, wieder herauszureissen. Wenn Wohnungen nach langen Mietverhältnissen komplett saniert werden, stelle ich auch immer die Frage nach einer Mietzinserhöhung. Doch die Vorstände wünschen sich einheitliche Mieten. Ein anderes Problem packen wir

aber an: die saubere Abgrenzung Nettomiete – Nebenkosten.

Worum geht es dabei?

Früher haben die Genossenschaftler grosse Eigenleistungen erbracht und dadurch die Mieten und die Nebenkosten tief gehalten. Heutige Mieter haben fürs Treppenhausputzen, Schneeschippen oder Rasenmähen keine Zeit mehr. Diese Arbeiten müssen dann für teures Geld an externe Unternehmen vergeben werden. Diese Aufwendungen werden normalerweise auf den Mietzins geschlagen und tun dem Mieter nicht weh. Ich finde das aber nicht in Ordnung. Der Mieter soll sich bewusst sein, wie viel die externe Hauswartung kostet. Wir haben deshalb begonnen, den Dreijahresdurchschnitt dieser Ausgaben zu berechnen und als Akontobetrag als Nebenkosten auszuscheiden.

Sie haben es erwähnt: Bisweilen mussten Sie Vorstände neu aufbauen. Wie steht es denn mit dem Nachwuchs für dieses Amt?

Es ist für kleine Genossenschaften tatsächlich sehr schwierig, Personal für den Vorstand zu rekrutieren. Da haben grössere natürlich mehr Auswahl. Dass die Leute keine Fronarbeit mehr leisten wollen, ist jedoch eine Zeiterscheinung, wie sie auch viele Gemeinden und auch Vereine erleben. Wir schauen deshalb schon bei Mieterwechseln, ob sich jemand für eine Mitarbeit eignen könnte. Oft ist allerdings die Wohnungstür zu, sobald der Mietvertrag unterschrieben ist, und die guten Vorsätze der Mietinteressenten bleiben Lippenbekenntnisse.

Wie steht es mit einem Zusammengehen mit anderen Genossenschaften?

Fusionen wären natürlich eine Möglichkeit, um die Nachwuchssituation zu entschär-

“
Der Mieter soll sich bewusst sein, wie viel die externe Hauswartung kostet.
”

fen. Ich stelle oft die Frage, ob es Sinn macht, Genossenschaften mit zwanzig, dreissig Wohnungen zu führen. Solch radikale Lösungen sind jedoch schwer durchzusetzen. Man hat es hier mit Menschen und mit historisch gewachsenen Strukturen zu tun, die nur langfristig verändert werden können.

Welche Anreize für das Vorstandsamt könnte man schaffen?

Ich bin ganz klar der Meinung: Ein Vorstand muss angemessen entschädigt werden. Vor zwei Jahren habe ich das Präsidentenamt einer Genossenschaft übernommen, die an Nachwuchsproblemen litt. Dort musste ich feststellen, dass die Vorstandsmitglieder alle umsonst arbeiteten, über keinerlei Informationen verfügten und sich über das Ausüben ihres Amtes nicht im Klaren waren. Das haben wir dann rasch geändert. Heute erhalten die Leute hundert, zweihundert Franken im Monat. Und wissen Sie was? Seit die Vorstandsmitglieder das Gefühl haben, ihre Arbeit sei auch etwas wert, hat sich die Stimmung völlig gewandelt. Heute arbeiten alle aktiv und begeistert zu Gunsten der Genossenschaft mit!

Interview: Richard Liechti

Anzeige



SPLEISS
Die Baumeister mit Herz und Verstand

NEUBAU · UMBAU/RENOVIERUNG · FASSADENISOLATION · BETONSANIERUNG






Ein Unternehmen mit Engagement

ROBERT SPLEISS AG Bauunternehmung · Seestrasse 159 · CH-8700 Küsnacht · Telefon 044 385 85 85 · Telefax 044 385 85 07 · www.robert-spleiss.ch