

# Im Auftrag von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz untersucht eine Studie das Thema Fusion : mit vereinten Kräften zu neuen Ufern

Autor(en): **Ohnemus, Eric**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 11: **Farbe**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-390636>

## **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.

Im Auftrag von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz untersucht eine Studie das Thema Fusion

# MIT VEREINTEN KRÄFTEN ZU NEUEN UFERN



Bild: istockphoto.com

Der Genossenschaftspräsident Eric Ohnemus hat die Chancen und Gefahren einer Fusion von vier Riehener Wohngenossenschaften untersucht (vgl. Seite 26). Nachfolgend ist das persönlich gehaltene Schlusswort der umfassenden Analyse zu lesen. Das Fazit: Langfristig bietet eine Fusion für alle Beteiligten nur Vorteile.

Von Eric Ohnemus

Seit ich mich als Vorstandsmitglied für die Anliegen der Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain in Riehen (BS) engagiere, habe ich mir immer wieder die Frage gestellt: Wie kann es sein, dass seit mehr als einem halben Jahrhundert 14 Bau- und Wohngenossenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft 14-mal genau die gleiche Arbeit machen? Nach meiner Kenntnis gibt es bis heute keinerlei Vorstösse, die gemeinsame Zusammenarbeit zu suchen und zu intensivieren.

### Pioniergeist verloren?

Es ist für mich nicht klar nachvollziehbar, welches die genauen Beweggründe für dieses Verhalten sind. Die Tatsache, dass die Wohngenossenschaften alle seit mehreren Jahrzehnten

### Kräfte bündeln – das ist das Erfolgsrezept der Fusion.

existieren, ist zwar der Beweis für ihr bisher erfolgreiches Funktionieren. Das heisst aber nicht, dass dies auch immer so bleiben wird. Vielleicht lässt sich das zögerliche Verhalten durch die Vorstellung erklären, dass durch eine Fusion die Mitgliederrechte beschnitten werden und die Individualität der jeweiligen Wohngenossenschaften verlorengeht. Oder aber es besteht die Meinung, man habe bis jetzt doch alles richtig gemacht und brauche keine Veränderungen und Weiterentwicklungen.

Diese Einstellung suggeriert, dass sich die Wohngenossenschaften in ruhigen und sicheren Gewässern bewegen. Vielleicht ist es aber auch so, dass sie beim Ankern in der seichten Bucht ihren ursprünglichen Pioniergeist verloren haben und mittlerweile der Wille fehlt, zu neuen Ufern aufzubrechen. Denn worin bestehen letztendlich die grossen Stärken der Wohngenossenschaften im Quartier Niederholz? Abgesehen von der teilweise schönen und ruhigen Lage ist deren wirklicher Wettbewerbsvorteil der konkurrenzlos tiefe Mietzins. Da eine Wohngenossenschaft aber letzten Endes den gleichen Gesetzen wie jede andere Unter-

nehmung auch – also dem Wettbewerb des Wohnungsmarkts – unterliegt, stellt sich die berechtigte Frage, ob dieser eine Wettbewerbsvorteil langfristig ausreicht.

### Engagierte Mitglieder halten

Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist zwar der klar definierte Zweck jeder Wohnbaugenossenschaft. Doch lebt sie alleine davon? Wohl kaum. Nach meinen Erfahrungen lebt die Genossenschaft massgeblich vom Engagement eines Teils ihrer Mitglieder. Zumindest bei der BWG Höflirain handelt es sich dabei seit jeher um solche Mitglieder, die rein finanziell betrachtet nicht unbedingt in der Genossenschaft leben müssten. Vielmehr sind es die schöne Lage, die gut unterhaltenen Objekte und der liberale Umgang zwischen den Bewohnern, welche die Attraktivität ausmachen.

Ohne das Engagement und den Idealismus dieser Mitglieder würde die BWG Höflirain



Bilder: zVg.

**Die Siedlungen der vier untersuchten Baugenossenschaften (hier eine Überbauung der Wohngenossenschaft Höflirain) sind zwar gut unterhalten. Doch bei einem Grossteil entsprechen die Wohnflächen nicht mehr heutigen Standards.**

heute aber deutlich schlechter dastehen. Ich gehe davon aus, dass dies mehr oder weniger auch für die anderen Wohngenossenschaften zutrifft. Deshalb muss nach meiner festen Überzeugung unbedingt zeitgemässer Wohnraum geschaffen werden und die Tätigkeitsfelder müssen durch zusätzliche Inhalte ergänzt werden, um weiterhin engagierte und motivierte Mitglieder in den Wohngenossenschaften zu halten. Das Überleben und die Wettbewerbsfähigkeit hängen heute massgeblich von diesen Mitgliedern ab. Hier würde die Einrichtung einer Geschäftsstelle, wie sie durch die Fusion möglich würde, eine gewisse Entschärfung mit sich bringen.

### Kräfte vereinen

Entschlossen sich die vier Wohngenossenschaften, die an der Studie teilnahmen, oder auch die anderen Wohngenossenschaften im Quartier dazu, ihre Kräfte zu vereinen und zu fusionieren, würde dies aus meiner Sicht und gestützt auf die Erkenntnisse meiner Untersuchung langfristig für alle Beteiligten nur Vorteile mit sich bringen. Die grossen Wohngenossenschaften leben aktiv vor, dass Grösse alleine dem genossenschaftlichen Gedanken nicht abträglich sein muss, wenn die Genossenschaft entsprechend organisiert ist. Es ist daher wünschenswert, dass die Vorstände der kleinen Wohngenossenschaften die Anker lichten und sich gemeinsam mit vereinten Kräften zu neuen Ufern aufmachen. Hoffen wir, dass ihnen dies gelingt und sie in die Lage versetzt werden, sukzessive die alten Schiffe durch neue und grössere zu ersetzen – eine Voraussetzung, um auch in Zukunft über motivierte und engagierte Besatzungsmitglieder zu verfügen. ■

## UMFASSENDE FUSIONSSTUDIE

«Fusion als Zukunftsperspektive?» – so lautet der Titel der Studie, die Eric Ohnemus für seinen Bachelor-Abschluss an der Fachhochschule Nordwestschweiz erarbeitet hat. Auftraggeber ist der Regionalverband Nordwestschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die 267 Seiten umfassende Analyse liefert Grundlagen und untersucht die mögliche Fusion von vier benachbarten Wohngenossenschaften im Riehener Niederholzquartier. Dabei schält sie Stärken und Schwächen der vier Genossenschaften heraus: So würden die gesunde Finanzlage, die tiefen Mietzinsansätze (im Durchschnitt fünfzig Prozent unter dem Markt) und die damit verbundenen niedrigen Fluktuationsraten ein solides Fundament bilden. Gute Noten erhält auch die Vorstandsarbeit, seien die Liegenenschaften doch kontinuierlich unterhalten und renoviert worden. Zu den Schwächen zählen insbesondere die bescheidenen Wohnflächen. Dadurch bestehe die Gefahr, dass sich langfristig Familien nur noch schwer als Mieter gewinnen liessen. Aus der Fusion, so die Analyse, würde eine gesunde und finanzkräftige Organisation entstehen. Eine eigene Geschäftsstelle mit drei Teilzeitstellen könnte die meisten operativen Aufgaben rund um den Bestand von nunmehr gut 300 Wohnungen übernehmen. Deren Angestellte würden Fachwissen in die Genossenschaft einbringen und die

Abhängigkeit vom Milizvorstand verringern. Dieser könnte sich auf strategische Aufgaben konzentrieren und würde über die nötigen Kapazitäten verfügen, um langfristige Massnahmen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit zu planen. Dank der Finanzkraft der neuen Genossenschaft wären auch Projekte wie Wohnungszusammenlegungen oder Ersatzneubauten denkbar. Mittelfristig seien nämlich neue zeitgemässe Wohnungen notwendig, um das bestehende Mietersegment beizubehalten. Dies sei umso wichtiger, als sich aus dessen Reihen auch qualifizierte Personen für die Vorstandsarbeit fänden.

Eine unmittelbare Veränderung, so ist im Fazit der Arbeit zu lesen, dränge sich bei den vier teilnehmenden Genossenschaften zwar nicht auf. Auf lange Sicht zeigten sich jedoch erhebliche Vorteile für die Genossenschaft als Institution und für die Erfüllung ihrer Aufgaben. Die Vorstände dürften sich nicht auf die Interessen ihrer aktuellen Mitglieder beschränken, sondern müssten auch kommenden Generationen ermöglichen, in bezahlbaren und zeitgemässen Wohnungen zu leben.

*Die Studie «Fusion als Zukunftsperspektive?» kann bei Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (061 321 71 07) bezogen werden. Weiter Auskünfte zu Inhalt und Erkenntnissen erteilt der Verfasser gerne, Kontakt: [eric.ohnemus@bluewin.ch](mailto:eric.ohnemus@bluewin.ch)*



**Er kennt die Problematik aus eigener Erfahrung: Eric Ohnemus, der Verfasser der umfangreichen Analyse, ist Präsident der Riehener Wohngenossenschaft Höflirain.**