



Zusammenfassung v. Informations- und Gedankenaustausch vom 26.11.2012

Ort: Restaurant Kreuz, Allmendingen
Zeit: 18.30 Uhr
Vorsitz: Heinz Berger
Protokoll: Peter Aeschlimann

Anwesend: BWG Zelg: Alampi Domenico, Brechbühl Elvira; BWG Friedheim: Bürki Heinz, Berger Jürg;
GBWG Freistatt: Rosser Paul; WBG Neufeld: Lüthi Hans, Tschanz Peter; WBG Alpenblick: Zedi
Jörg, Wasem Beat; WBG Nünenen: Guldemann Ruth; WBG Spiez: Kauert Hugo; WBG Wendel-
see: Wagner Heinrich, Moor Marc; WG Hohmad: Aeschlimann Peter, Berger Heinz, Bühlmann
Brigitte

Gast: Daniel Blumer, Leiter Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern

Entschuldigt: Wohnbaugenossenschaft Stern, Wohnbaugenossenschaft Zweisimmen, Wohnbaugenossenschaft
Brüggarten, Wohnbaugenossenschaft Lanzgut

Traktanden:

1. **Begrüssung**
2. **Wahl des Kassiers** H. Berger
3. **Herausforderungen an die Vorstände der Wohnbaugenossenschaften** H. Berger
4. **Stadtvertreter** H. Berger
5. **Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern – Vorstellung** D. Blumer
6. **“Leben in den WBG die richtigen Mieter“ – Bericht im TT vom 13.11.2012** H. Berger
7. **- Weiterbildungsangebote der Wohnbaugenossenschaft Schweiz (Link)** H. Berger
 - Themen für künftige Zusammenkünfte
 - Periodizität der Zusammenkünfte
 - Sitzungsort
 - Termine
 - Verschiedenes

Protokoll

1. Begrüssung

Heinz Berger begrüsst die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnbaugenossenschaften. Speziell begrüsst er Herrn Daniel Blumer, Leiter Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern.

2. Wahl des Kassiers

An Stelle der bisherigen Kassierin Renate Kaderli, welche bis im Jahr 2009 verschiedene Ämter in der WG Hohmad ausübte, schlägt Heinz Berger der Versammlung Peter Aeschlimann, Vizepräsident und Sekretär der WG Hohmad als neuen Kassier zur Wahl vor. Peter Aeschlimann orientiert über den aktuellen Kassenstand. Das Guthaben der IG Thun bei der Valiant Bank, Thun, beträgt CHF 7'575.80. Der Bargeldbestand beträgt CHF 137.05.

Die Versammlung wählt anschliessend Peter Aeschlimann einstimmig zum neuen Kassier.

3. Herausforderungen an die Vorstände der Wohnbaugenossenschaften

Heinz Berger macht in seinem Referat eine IST-Analyse:

- Viele der heutigen Bauten in den Wohnbaugenossenschaften sind 50-jährig oder älter
- Fehlende strategische Planung (Renovation, Ersatzneubauten)
- Viele Baurechtsverträge laufen in 20 – 25 Jahren aus (Verlängerung oder Heimfall?)
- Immer kompliziertere Gesetze (z.B. Mietrecht/Gesellschaftsrecht) verlangen einen immer höheren Sachverstand
- Hohe zeitliche Beanspruchung, grosse Verantwortung der nebenamtlichen Vorstände
- Probleme bei der Rekrutierung neuer, fachkompetenter Vorstandsmitglieder
- Nicht mehr aktuelle Statuten (z.B. Kompetenzregelung bei Ersatzneubauten, Ausschluss von Mietern)
- Höhere Ansprüche der Mieter (Komfort, Schall, keine Nebenaufgaben wie z.B. Hauskehr)

Lösungsansätze sieht Heinz Berger durch:

- Professionalisierung in den Vorständen
- Frühzeitige Nachfolgeplanungen
- Trennung von
 - **Vorstand** (Führung, Strategieplanung, Organisation, Überwachung)
 - **Verwaltung** (z.B. extern)
- Partnerschaftliche Zusammenarbeiten
- Fusionen von Wohnbaugenossenschaften

Heinz Berger schliesst mit den Worten *“Das Führen einer Genossenschaft, ob gross oder klein, ist sehr spannend. Die Zukunft wird noch anspruchsvoller werden als es heute schon der Fall ist“*.

4. Stadtvertreter

An seiner Sitzung vom 23. August 2012 hat der Gemeinderat der Stadt Thun die Verordnung über die Pflichten für die Stadtvertreter per Ende 2012 aufgehoben. Gleichzeitig wurde beschlossen, zur Förderung des partnerschaftlichen Verhältnisses jährlich eine Zusammen-

kunft Stadt/Genossenschaften durch das Amt für Stadtliegenschaften durchzuführen. Diese Zusammenkünfte sollen im Januar/Februar stattfinden, damit die Genossenschaften an den Hauptversammlungen über die relevanten Themen der Zusammenkunft informieren können. Zudem möchte das Amt für Stadtliegenschaften mit den Genossenschaften eine Vereinbarung abschliessen, welche die Genossenschaften verpflichtet, der Stadt Thun, den Jahresbericht, die Jahresrechnung und einen anonymisierten Mieterspiegel einzureichen.

Heinz Berger findet das in Ordnung, da die Stadt Thun als Baurechtgeber ein legitimes Interesse an der finanziellen Situation der Baurechtnehmer haben darf. Auch die Abgabe von Mieterspiegeln stellt kein Problem dar, beinhalten diese nur die Namen, Adressen und Mietzinse, also alles Angaben, welche man auch aus anderen Quellen erfahren kann (Briefkästen, Website der Genossenschaften usw.).

Anmerkung: Die Stadt Thun hat am 16. November 2012 ein Schreiben an alle Genossenschaften versandt, welches das Thema "Stadtvertreter" behandelt. In einem ersten Schritt geht es, nebst der Information, um die Erhebung und Überprüfung der Daten der einzelnen Genossenschaften. Das Amt für Stadtliegenschaften stellt eine Zusammenkunft mit den Genossenschaften für 2013 in Aussicht, allerdings aus terminlichen Gründen nicht anfangs Jahr. Die Genossenschaften werden zu gegebener Zeit von der Stadt Thun eingeladen werden.

5. Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern – Vorstellung durch Daniel Blumer

Der Kanton fördert das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Zu diesem Zweck unterstützt er die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei der Entwicklung von Projekten.

Der Kanton kann Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die preisgünstige Mietwohnungen erstellen und langfristig erhalten, Finanzhilfen gewähren für:

- a) Konzepte
- b) Machbarkeitsstudien
- c) Organisationsentwicklungen
- d) Standortevaluationen

Der Kanton unterstützt Förderprojekte mit einer Kostenbeteiligung von 50% noch bis Ende 2014.

Daniel Blumer fordert die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnbaugenossenschaften auf, sich in den Vorständen Gedanken über Leitbild, Strategie „wie sind wir organisiert, wo wollen wir hin?“ zu machen. Bei Bedarf wird er an Vorstandssitzungen der Wohnbaugenossenschaften teilnehmen und die Unterstützungsmöglichkeiten durch die Förderstelle aufzeigen.

Website unter:

<http://www.wbg-beso.ch/sektion/foerderstelle.php>

6. "Leben in den WBG die richtigen Mieter" – Bericht im TT vom 13.11.2012

Im Bericht wurde die Frage aufgeworfen, ob in den preisgünstigen Wohnungen auch die richtigen Mieter wohnen.

Es gibt Genossenschaften, welche die Einkommens- und Vermögensverhältnisse als Kriterium für eine Wohnungszuteilung berücksichtigen. Bei der Wohnungsgrösse wird die Belegung berücksichtigt (z.B. Anpassung beim Auszug von Kindern).

Aus folgenden Gründen ist dies aber ziemlich problematisch:

- Datenschutz – was dürfen wir wissen, was nicht?
- Kontrolle – wer kontrolliert was und wann?
- Konsequenzen – gibt es Alternativen wenn Personen nicht mehr den Kriterien entsprechen?
- Was passiert, wenn Mieter ihre berufliche Position durch Weiterbildung und berufliche Weiterentwicklung verbessern und plötzlich mehr verdienen? Mietzinserhöhung?

Das Thema ist schwierig und komplex. Deshalb empfiehlt Heinz Berger bei der Mieterauswahl die bisherigen, bewährten Kriterien (Vermietungsreglement) beizubehalten.

7. Verschiedenes

Link zu den Weiterbildungsangeboten der Wohnbaugenossenschaft Schweiz:

<http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung/weiterbildungsagenda.html>

Themen für künftige Zusammenkünfte:

Bitte Heinz Berger einreichen:

heinz.berger@graphis.ch

Periodizität der Zusammenkünfte:

1 – 2 Sitzungen pro Jahr

Sitzungsort:

Rest. Kreuz, Allmendingen

Termin nächste Sitzung:

1. Halbjahr 2013

Peter Aeschlimann, Kassier



Heinz Berger, Präsident

