

Lassen sich mit Fusionen Kosten sparen?

Fusionen von kleinen Baugenossenschaften werden immer wieder ins Feld geführt, um Ressourcen und Geld zu sparen. Ist das wirklich so? Ein interessanter Blick in die Nordwestschweiz mit ihrem dichten Netz an kleinen Genossenschaften.

Bei der Finanzierung von gemeinnützigen Bauträgern geht es nicht um Anlagen, Investitionen, Zinsen und Förderprogramme, sondern auch um die Betriebskosten. Dabei stellt sich die Frage nach dem vertretbaren Verhältnis zwischen Kostenaufwand und Anzahl Wohnungen.

3 bis 60 Wohnungen

Interessante Antworten findet man in der Nordwestschweiz. Etwa zwei Drittel aller Baugenossenschaften verfügen über 3 bis 60 Wohnungen. Einer, der sich damit auskennt, ist Rolf Frei, Geschäftsführer der Falken Immobilien GmbH, Präsident der Baugenossenschaft zum Stab Muttenz und designiertes Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ. Er urteilt differenziert: «Viele dieser kleineren Genossenschaften sind sehr gut geführt, finden internen Nachwuchs und lagern richtigerweise mangels internen Know-hows gewisse Tätigkeiten aus – deren Zeit ist also längst nicht abgelaufen.» Mit der Auslagerung von Teilleistungen in der Bewirtschaftung sowie bei grösseren Investitionsprojekten gelinge es ihnen, einerseits die zunehmenden regulatorischen Anforderungen zu meistern und andererseits eine Überlastung der Vorstandsmitglieder zu vermeiden. «Allerdings gibt es auch kleine Genossenschaften, die wegen Nachwuchsproblemen im Vorstand oder grösseren Entwicklungsschritten bei den Liegenschaften Veränderungen der Organisation in Betracht ziehen.»

Und die Rentabilität?

Was sagt Frei zum Verhältnis zwischen der Anzahl Wohnungen und dem Verwaltungsaufwand? «Ich sehe einige



Foto: zvg

«Viele dieser kleineren Genossenschaften sind sehr gut geführt, finden internen Nachwuchs und lagern richtigerweise mangels internen Know-hows gewisse Tätigkeiten aus – deren Zeit ist also längst nicht abgelaufen.»

Rolf Frei, Geschäftsführer Falken Immobilien/
Präsident Baugenossenschaft zum Stab Muttenz

kleineren Genossenschaften, welche ökonomisch betrachtet genauso gut, wenn nicht sogar besser agieren als mittelgrosse oder grössere Genossen-

schaften». Allerdings dürfe man nicht darüber hinwegsehen, dass die Dienstleistung respektive der Service für die Mitglieder bei kleineren Genossenschaften teilweise etwas umständlich und weniger «kundenfreundlich» sei. Existiert bei grösseren Genossenschaften eine Geschäftsstelle als klarer Ansprechpartnerin zu fixen Zeiten, können es bei kleineren Genossenschaften verschiedene Personen sein. «Ein Nachteil? Kann sein, muss aber nicht», so Frei.

Schlank organisiert, nahe bei Basis

«Als Stärken einer kleinen Genossenschaft sehe ich die schlanke Organisation, deren schnellere Entscheidungswege sowie die grössere Einflussnahme der einzelnen Mitglieder auf das Angebot», sagt Frei. Das bezieht sich auf den Ausbaustandard der Wohnungen, die Aussenraumgestaltung sowie die Entwicklung der Genossenschaft.

Sarah Bischof

Résumé

La fusion des coopératives de construction est-elle un moyen de réduire les coûts? «Le président de la coopérative de construction zum Stab Muttenz connaît très bien la situation dans le nord-ouest de la Suisse. Ici, le nombre de coopératives de 3 à 60 logements est très important. La force des petites coopératives réside dans leur organisation légère, leur accès et leurs coûts généralement bas. La plupart d'entre elles parviennent également à recruter la relève au sein du comité.»