

GENOSSENSCHAFTSMANAGEMENT

Der dritte Weg im Wohnungsmarkt

Bildung ist ein Mittel zur Selbsthilfe. Auch die Genossenschaften bieten Selbsthilfe, darum investieren sie seit dem 19. Jahrhundert in die Befähigung ihrer Verwaltungen. Heute tun die Wohnbaugenossenschaften dies mit dem Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern». **Von Franz Horváth**

Die Eidgenossenschaft ist ein Land der Genossenschaften. Doch wenn es ums Wohnen geht, spricht man vom Land der Mieter – ausser man will Hypotheken oder Eigenheime verkaufen. Dann redet man über die Träume vom Eigenheim. Vergessen geht dabei der dritte, oft verkantete Weg: der gemeinnützige Wohnungsbau. Seine wichtigsten Vertreter sind in der Schweiz die rund 1500 Genossenschaften. Dazu zählen Kleinstgenossenschaften wie zum Beispiel die Bau- und Wohngenossenschaft Hohlraum, die nur ein Haus besitzt, aber auch grosse Mitgliedergenossenschaften mit mehreren Tausend Wohneinheiten. Zu ihnen gesellen sich als Anbieter Gemeinden und andere Träger, etwa Stiftungen und gemeinnützige Aktiengesellschaften.

Die gemeinnützigen Bauträger rücken den Nutzen ihrer Häuser ins Zentrum. Genossenschaftswohnungen sollen für Klein- und Durch-

schnittsverdiener langfristig zahlbar bleiben, eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität bieten, zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt und Gemeinde beitragen. Die übrigen Wohnungen und Häuser, die auf den Markt kommen, dienen hingegen als Mittel zu einem andern Zweck. Sie sollen Gewinne bringen, das Vermögen sichern, die Renten der Pensionskassen finanzieren. Auch beim staatlich geförderten Wohneigentum gilt: Nach dem Auszug der Erben fällt es oft der Spekulation anheim.

Alternative Lehrgänge

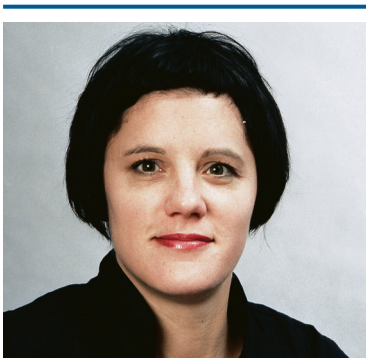
Wie steht es um die Aus- und Weiterbildung im Immobilienbereich? Die Diplome der gängigsten Sparten befähigen schwerpunktmässig zur effizienten Verwaltung oder zur Planung und zum Verkauf von Renditeliegenschaften. Den Menschen, die beim Wohnen zur genossenschaftlichen Selbsthilfe greifen,

bieten die klassischen Immobilienausbildungen wenig. Darum ergänzt Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, das Angebot mit verschiedenen Kursen und Lehrgängen. Der Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» zum Beispiel ermöglicht eine kompakte, praxisnahe Einführung in die Branche. Dozenten mit Führungserfahrung in Wohnbaugenossenschaften vermitteln Hintergrundwissen und Instrumente, die beim Planen und bei der Geschäftsführung helfen. Die wichtige Finanzplanung, welcher die Kostenmiete zugrunde liegt, ist ein Thema. Die Förderung der Gemeinschaft, der Nachbarschaftshilfe sowie Formen der Partizipation kommen zur Sprache. Die Teilnehmer lernen den achtsamen Umgang mit den Ressourcen, den Mitgliedern und die strategische Entwicklung der Immobilienbestände aus der Sicht einer Organisation, bei

der Gewinne nicht der Hauptzweck sind. Der Lehrgang pflegt damit eine wichtige Nische, die in den klassischen Immobilienausbildungen kaum Beachtung findet.

Die Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau trägt dazu bei, eine Branche zu professionalisieren, die sich stark auf Ehren- und Nebenamtliche stützt. Die Kurse bieten Unterstützung bei der Personalentwicklung, der Vernetzung und bei der organisatorischen Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften. Die Weiterbildungen bauen zudem eine Brücke zu den Beratungsangeboten und zur Verbreitung der Fachpublikationen des Verbands.

Franz Horváth, lic. phil., ist Leiter Weiterbildung bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zürich, der Dachorganisation von mehr als 1000 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern (www.wbg-schweiz.ch).



» NACHGEFRAGT

bei Rebecca Omoregie, Vizedirektorin und Kommunikationsverantwortliche von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Was bringt es, wenn sich Bau- fachleute oder Immobilienverwalter in das Genossenschaftswesen vertiefen?

Diese Menschen eröffnet sich ein anderer Blick auf das Gut Wohnen. Sie

lernen, Immobilien nach alternativen Kriterien zu bewirtschaften und zu bauen. Damit tragen sie bei zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zu einer für alle finanziell tragbaren Wohnraumversorgung. Langfristig möchten wir die Personaldecke in den Wohnbaugenossenschaften sichern, damit der gemeinnützige Wohnbau Marktanteile gewinnt. Dann können mehr Einwohner in der Schweiz dessen Vorteile geniessen.

Braucht es dafür besondere Weiterbildungsgänge?

Auf jeden Fall! Die Vorstände der gemeinnützigen Bauträger setzen sich vielfach aus Quereinsteigern und Ehrenamtlichen zusammen. Die Engagierten benötigen einen schlan- ken Zugang zum Branchenwissen und zu Gefässen für den Erfahrungsaustausch. Nur mit einer professionellen Verwaltung und einer

klaren Strategie können sich Wohn- und Baugenossenschaften den heutigen Herausforderungen stellen.

Worin liegen denn diese Herausforderungen?

Eine Hürde bildet die fehlende Zeit. Die meisten Menschen sind überfordert, wenn sie ein Nebenamt übernehmen, bei dem sie schnell auf dem Platz stehen müssen oder anspruchsvolle Kundenwünsche befriedigen dürfen. Die Nachwuchsfrage stellt sich darum in vielen Genossenschaften. Dazu gesellen sich die Anzahl und die Kleinheit der gemeinnützigen Bauträger. Weiterbildung ist eine Form der Wertschätzung, welche den Vorständen bei ihrer Arbeit hilft, aber auch ihre Persönlichkeit festigt. Sie trägt dazu bei, die Organisation auf neue Füsse zu stellen und die Zusammenarbeit der Kleingenossenschaften zu fördern.

MANAGEMENT VON GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGERN

Über 150 Personen bestanden seit 2010 die Zertifikatsprüfung dieses Lehrgangs. Darunter sind Vorstandsmitglieder sowie zum Teil langjährige Mitarbeitende, aber auch jüngere, die erst durch den Lehrgang den Einstieg in die Branche gefunden haben. Zurzeit läuft der siebte Durchgang der Ausbildung. Daneben bietet Wohnbaugenossenschaften Schweiz einen Lehrgang zu Finanzierungsfragen an. Weitere Kurse, zum Beispiel für Hauswarte in Genossenschaften über «Psychologie im Treppenhaus» oder über die Schnittstellen zwischen dem Miet- und dem Genossenschaftsrecht, runden das Angebot ab. Weitere Informationen unter: www.bildung-wohnen.ch