

Abschlussarbeit

Lehrgang

Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Mieterumsiedlung bei einer umfassenden Sanierung oder einem Ersatzneubau

Monika Vollenweider

Wohnbaugenossenschaft TALGUT, Winterthur

Problembeschrieb/Analyse

Eine Wohnbaugenossenschaft steht früher oder später vor der Entscheidung was sie mit den in die Jahre gekommenen Häusern unternimmt. Die Bausubstanz ist schlecht und die Grundrisse veraltet. Längerfristig genügen die Wohnungen nicht mehr den Ansprüchen. Die Wohnungen sind zu klein, ringhörig und auch ökologisch (Heizung, Isolation etc.) veraltet. Zukünftig wird es schwierig sein sie zu vermieten. Zugleich ist es ein finanzielles Risiko, wenn mehrere Häuser zur gleichen Zeit erstellt wurden. Denn wenn nicht langfristig geplant wird, besteht die Möglichkeit, dass alle gleichzeitig saniert oder ersetzt werden müssen oder aber man investiert sehr viel Geld in Renovationen ohne langfristigen Nutzen. Die Mietzinse steigen nach der Sanierung oder dem Ersatzneubau beträchtlich, was bei den betroffenen Mietern meistens Wut, Existenzangst und Trauer auslöst. Dies ist natürlich verständlich, da die Meisten schon jahrelang in der gleichen Wohnung und im gleichen Quartier wohnen.

Somit hat die Genossenschaft eine anspruchsvolle Aufgabe zu lösen. Die Anforderungen sind hoch. Hat der Vorstand genügend Ressourcen, d.h. verfügt er über die nötige Kapazität und das Fachwissen? Ein wichtiger Punkt ist auch noch: wer entscheidet über so ein Projekt? Sind die Statuten veraltet? Wenn die Generalversammlung über Bauprojekte entscheidet, besteht die Gefahr, dass die Vorlage abgelehnt wird. Auch wenn die Generalversammlung die Vorlage angenommen hat, können immer noch Steine in den Weg geworfen werden. Ein Mieter kann ein Erstreckungsverfahren auslösen und somit Terminverzögerungen verursachen.

Wenn diese Probleme alle gelöst sind, steht man vor der nächsten grossen Herausforderung: **die Mieterumsiedlung**. Hat die Genossenschaft genügend Ersatzwohnraum oder hat sie Hilfe von Nachbargenossenschaften?

Denn eine Wohnbaugenossenschaft ist nicht eine gewöhnliche Liegenschaftsverwaltung und hat somit einen wichtigen, sozialen Auftrag zu erfüllen:

Eine sozialverträgliche Umsiedlung für alle zu erreichen!!

Lösungsvarianten

Um den wichtigen, sozialen Auftrag zu erfüllen, ist die Sanierung/der Ersatzneubau in Etappen ein Hauptpunkt. Eine frühzeitige und regelmässige Mieterinformation ist ein absolutes Muss. Denn:

Wer richtig informiert ist, wird eher mit Verständnis reagieren.

Der Gesamtvorstand soll offen informieren und die Gründe (schlechte Bausubstanz, finanzielles Risiko - alle Häuser zur gleichen Zeit gebaut etc.) einer umfassenden Sanierung oder eines Ersatzneubaus erläutern. Zugleich kann er auf vorhandene Fragen und Sorgen eingehen. Eine gute und regelmässige Information schafft Vertrauen und Akzeptanz.

Rückt der Baubeginn immer näher, muss die Umsiedlung geplant werden. Zuerst sollte sich die Verwaltung einen Überblick über die Bedürfnisse der betroffenen Mieter machen. Idealerweise wird diese mit einer schriftlichen Bedürfnisabklärung für Ersatzwohnraum gemacht. Anhand dieser Befragung erhält die Genossenschaft einen Überblick. Somit kann sie alleine oder mit Hilfe anderer Genossenschaften oder Liegenschaftsverwaltungen geeigneten Wohnraum anbieten.

Um die Umsiedlung/den Umzug etwas zu erleichtern, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Die Kündigungsfrist wird gekürzt (z.B. 1 Monat). Die Wohnung kann in besenreinem Zustand abgegeben werden und eine Abfallmulde wird zur Verfügung gestellt. Den Mietern wird eine einmalige Zügelpauschale (z.B. Fr. 1000 - 1500) ausbezahlt. Auch kann man die Möglichkeit für einen gekürzten Mietzins während einer begrenzten Zeitspanne prüfen.

Ganz wichtig ist auch, dass die Wohnungen bis zur Sanierung oder zum Abbruch gut unterhalten werden, damit die Wohnqualität bis zum Schluss stimmt. Denn nach Mietrecht ist der Vermieter verpflichtet eine Gebrauchstauglichkeit sicherzustellen.

Unter Umständen stehen bereits diverse Wohnungen schon lange vor Baubeginn leer. In diesem Fall sollte man verschiedene Nutzungsmöglichkeiten prüfen, sodass keine „Geisterüberbauung“ entsteht. Bei einer Mieterumfrage könnten Ideen für eine kurzfristige Nutzung entstehen. Ebenfalls besteht auch die Möglichkeit, die Wohnungen befristet zu vermieten. In diesem Fall gilt zu beachten – die Mieter werden nicht als Genossenschafter aufgenommen.

Während der Umzugs- und Umsiedlungszeit brauchen die Mieter eine Bezugsperson auf der Verwaltung. Somit können auftauchende Probleme und Fragen schnell und unkompliziert gelöst werden.

Bei der Wiedervermietung soll auf eine soziale Durchmischung geachtet werden. Das heisst Familien, Singles, jung und alt sind in einem guten Mischverhältnis.

Alle betroffenen Mieter sind umgesiedelt, die umfassende Sanierung/der Ersatzneubau ist fertig und alle Wohnungen bezogen. Ist das Projekt nun abgeschlossen? Ja, könnte man sagen..... Aber empfehlenswert ist sicherlich, nach dem Abschluss eine Umfrage zu starten. Wie haben die Betroffenen die Umsiedlung erlebt? Wie sind sie zufrieden und was könnte die Verwaltung bei einer allfälligen neuen Umsiedlung besser machen? Das sind wichtige Feedbacks von denen die Genossenschaft profitieren kann. Ein Begrüssungsapèro kann den guten Start der neuen Überbauung auch fördern. Die Umfrage und/oder der Apèro sind wichtige Aktivitäten um die Umsiedlung positiv abzuschliessen.

Denn was könnte eine bessere Werbung für eine Wohnbaugenossenschaft sein, als

die erfolgreiche, sozialverträgliche Umsiedlung und eine positive Reaktion von den Mietern!!

Hiermit bestätige ich, selbständige Autorin dieses Beitrages zu sein.

Datum:

Unterschrift:

Monika Vollenweider