

Gründung (Dezember / Januar 1921 / 1922)

Handelsregistereintrag am 13. Februar 1922

Fritz Gross-Bossert fungiert als erster Präsident

Diverse Statutenänderungen 1921 / 1922 / 1942 / 1967 / 1988 / 2002 / 2005 / 2008

Bau des Blockes Morgartenring 63 – 85 mit 32 Wohnungen und Mansarden

Land im Baurecht von Basel-Stadt, Gebäudeerstellung 1920 – 1922

Die WGM erhält von ACV Basel (Coop) ein Darlehen von CHF 10'000.-- für den Bau der Gebäude. Sämtliche Genossenschafter verpflichten sich, ausschliesslich Produkte im ACV-Quartierladen an der Wanderstrasse zu kaufen.

Bau des Blockes Göschenenstrasse 10 – 22 mit 24 Wohnungen

Landkauf durch die WGM, Gebäudeerstellung 1928 - 1930

Bau des Blockes Furkastrasse 36 + 38 mit 12 Wohnungen

Landkauf durch die WGM, Gebäudeerstellung 1928 - 1930

Bau des Blockes Furkastrasse 70 – 84 mit 48 Wohnungen und 24 Mansarden

Landkauf durch die WGM, Gebäudeerstellung 1930 - 1932

Beteiligung am Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin (1971)

Bau der Alterssiedlung Pilatusstrasse durch 6 Genossenschaften. Die WGM beteiligt sich mit CHF 170'000.00 und erhält einen Anteil von 30 Wohnungen .

BEGINN DER ANALYSE UND SUCHE NACH DEM WEG ZUR LÖSUNG

Beginn des Ablösungsprozesses des alten Vorstandes (1999 / 2000) Einzelne jüngere und vor allem „nicht vorbelastete“ Genossenschafter werden in den Vorstand gewählt und übernehmen Verantwortung. (2000 – 2002). Die bestehenden Strukturen (fehlende Gleichbehandlung der Genossenschafter, Vetterliwirtschaft, nicht vorhandene Transparenz, etc.) werden aufgebrochen.

Präsidenschaft (2001 – 2004)

Spürbare Oeffnung der Vorstandarbeit. Einbau neuer isolierender Fenster in sämtlichen Wohnungen und Mansarden. Mietzinserhöhung um 15% im 2003. Revision der Statuten durch eine Statutenkommission (Genossenschafter) unter Beizug einer Anwältin.

Wegen mangelndem Fachwissen und fehlendem Beizug von kompetenten externen Beratern, mussten die Statuten bereits 5 Jahre später wiederum revidiert werden. Finanzielle Reserven sind keine vorhanden und die Gebäude und die Wohnräume wurden seit der Gründung noch nie renoviert. Relativ geringfügige Bankschulden. Sanierung einzelner Wohnungen (Laminatböden, Einbauküche) bei Mieterwechsel. Diese einzelnen Teilsanierungen der Wohnungen verursachen hohe Kosten und durch die Finanzierung über Hypotheken steigen die Bankschulden der WGM.

Die (täglichen) Anforderungen steigen:

Neue, passende Mieter suchen und mittels Vorstellungsgespräch auswählen
Umfassende Dokumentation der Vorstandsarbeit (Protokolle, Archivierung)
Der jährliche Geschäftsbericht umfasst mittlerweile 30 Seiten
Steigende Ansprüche für Buchführung und Revision. Gesetzliche Vorschriften
Die Mieter sind egoistisch, sind „informiert“ und versuchen ihr „Recht“ durchzusetzen
Überwachung der termingerechten Mietzinszahlungen, Zunahme der Mahnungen
Neue Genossenschafter zahlen das Anteilscheinkapital in Raten ab (Verzinsung)
Aufwendigeres Tagesgeschäft (Kommunikation / Funktion im „kleinen Kreis“)
Monatliche Infoschreiben an die Genossenschafter
Umfangreicherer Verkehr mit Behörden
Betreuung älterer Genossenschafter (Administration, Finanzen, Sozialbereich)

Arbeitsaufwand pro Jahr	früher	heute
Vorstandssitzungen	3 – 4	12
Mieterbesprechungen / Blockversammlungen	0	2 - 3
Besprechungen mit Bank / Behörden	0	2 - 3
Wohnungswechsel	1 – 2	8 - 10
Mietstreitigkeiten / Mediation / Schlichtungsstelle	0	1 - 2
Schulungen / Kurse / Weiterbildung	0	2 – 3

ZWISCHENSCHRITT ZUR LÖSUNG

Präsidenschaft (seit 2004)

Erreichung der Transparenz, Gleichbehandlung der Genossenschafter, Mitsprache.
Erstmals seit Gründung findet eine Gesamtanierung statt (2006 – 2007). 116 Wohneinheiten (Parkettböden, Bäder, Küchen, Heizkörper, Zu- und Ableitungen, Elektroinstallationen, Wintergarten), sowie Isolation der Haushülle und neue Bedachung.
Statutenrevision im November 2008, als Basis dienen die Musterstatuten des SVW.
Präsentation des neuen Mietvertrages an der ao GV 2009, basierend auf dem Mustermietvertrag des SVW und der Allianz Versicherung Immobilien AG

Vorstand

5 Mitglieder (Präsident, Kassier + Administrator, 3 Haustechniker)
Korrespondenz wird mangels Sekretärin durch die Vorstandsmitglieder erledigt
Tagesgeschäft erledigt durch Präsident und Kassier + Administrator
Grosser zeitlicher Aufwand und Belastung, da alle diese Arbeit im Nebenamt machen

LÖSUNG

Geschäftsstelle (1 Person 50 – 70 % Arbeitspensum)

Zentrale Anlaufstelle für sämtliche Genossenschafter und Belange
Erledigung des kompletten Tagesgeschäftes. Verkehr mit Bank und Behörden
Direkte Arbeitserledigung, allenfalls Verteilung an zuständige Vorstandsmitglieder
Periodische Kontrolle und Überwachung der Gebäude und Umgebung
Erledigung der Arbeiten gemäss Pflichtenheft und Geschäftsreglement
Periodische Rapportierungen / Sitzungen / Infoaustausch mit Vorstandsmitgliedern

Vorstand der WGM

Überwachung der Geschäftsstelle
Periodische Rapportierung / Info / Sitzungen mit Geschäftsstelle
Zuständig für das strategische Geschäft der WGM

Basel, 7. März 2010 / RMST