Aktuell

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 5-6: **Neubau / Energie**

PDF erstellt am: **11.05.2024**

Nutzungsbedingungen

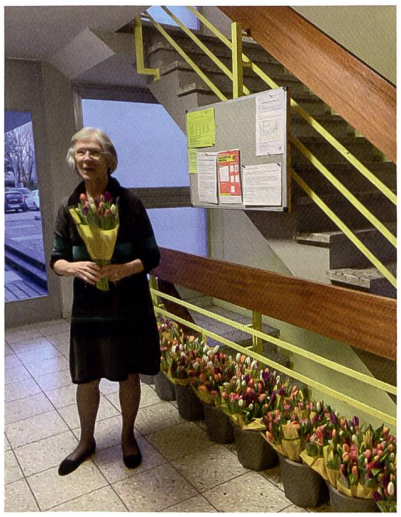
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

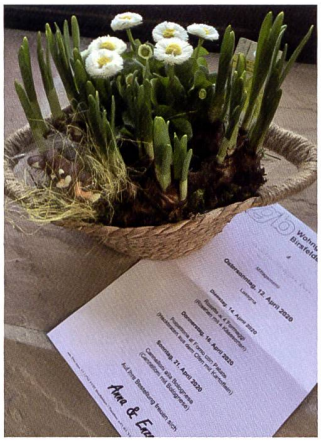
Haftungsausschluss

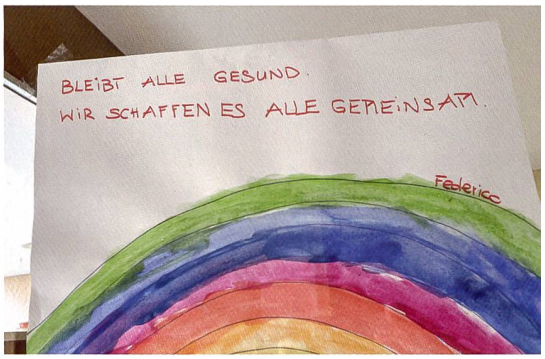
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch







Ob Einkaufsdienst oder Ostergruss, gemeinsame Fitness oder Balkonmusik: Während des Corona-Shutdowns waren Solidarität und Gemeinschaftsgeist in den Genossenschaften gross.

Corona und Baugenossenschaften

Grosse Herausforderungen – und viel Solidarität

Wie meistern die Baugenossenschaften die Corona-Krise? Was haben die Bewohnerinnen und Bewohner unternommen? Eine Umfrage von *Wohnen* zeigt: Die Hilfsbereitschaft war riesig.

Die Corona-Krise hat den Alltag der Menschen völlig auf den Kopf gestellt – auch bei den Baugenossenschaften. Praktisch von einem Tag auf den anderen mussten die Verantwortlichen Prozesse anpassen, Sicherheitsvorkehrungen für Mitarbeitende treffen, einen funktionierenden Betrieb vom Homeoffice aus gewährleisten und die Mitglieder informieren. Auch nach bald drei Monaten Ausnahmezustand ist die Unsicherheit gross, ändern sich Vorgaben laufend. Entsprechend gefragt ist ein Höchstmass an Flexibilität. Noch ist nicht absehbar, wann sich die Lage wirklich normalisiert.

Für Baugenossenschaften bedeutet das rollende Planung und unzählige Fragen. Wie begegnet man Mietenden und Gewerbebetrieben, die wegen der Pandemie in Finanzengpässe geraten? Was passiert mit Sanierungsprojekten und Planungsprozessen? Wie gehen Wohnungswechsel vonstatten, wenn Abstand gewahrt, Versammlungsverbote eingehalten und Hygienevorschriften befolgt werden müssen? Braucht es Massnahmen, um ältere Bewohnerinnen oder Familien zu unterstützen? Setzt man auf Einsicht oder Verbote, damit Spiel- oder Grillplätze nicht zu stark frequentiert werden? Wie Generalversammlungen und Wahlen handhaben? Antworten auf solche Fragen finden Verbandsmitglieder auf *www.wbg-schweiz.ch/corona*, oft müssen allerdings individuelle Lösungen gefunden werden.

Die Redaktion *Wohnen* wollte wissen, wie Baugenossenschaften mit den Corona-bedingten Herausforderungen umgehen und was sie unter den Nägeln brennt. Sie hat deshalb im April, mitten im Lockdown, die Deutschschweizer Verbandsmitglieder angeschrieben. Mehr als sechzig Genossenschaften haben geantwortet und teils detailliert über ihre Erfahrungen berichtet. An dieser Stelle ihnen allen ein grosses Dankeschön!

Die Sommerausgabe von *Wohnen Extra*, die Anfang August erscheint und ganz dem Thema gewidmet ist, wird Erkenntnisse zusammenfassen und Beispiele vorstellen. Vorweg so viel: Angesichts der Genossenschaftsvielfalt erstaunt es wenig, dass der Lockdown je nach Grösse, Selbstverständnis, Bewohnerstruktur und Wohnformen unterschiedliche Themen ins Zentrum rückte. Eines aber ist durchs Band hinweg festzustellen: eine beispiellose Solidarität. Vorstände und Geschäftsführerinnen, Mieter und Siedlungsgruppen – sie alle haben rasch, unkompliziert und oft kreativ auf die Krise reagiert und zahlreiche Angebote auf die Beine gestellt, um ihre Mitmenschen zu unterstützen und aufzuheitern. Ob Einkaufsservice oder Osterüberraschung, Geschenkkiste oder Mietzinserlass, Kummertelefon oder Hofkonzert: Einmal mehr zeigt sich, dass die genossenschaftlichen Werte Solidarität und Selbsthilfe selbstverständlich gelebt werden und sich auch im Härtetest bewähren. Das macht Mut, auch in schwierigen Zeiten.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Wohnforschung: Markt und Menschen im Fokus

Verschiedene Bevölkerungsgruppen haben grosse Schwierigkeiten, in den teuren Schweizer Städten passenden Wohnraum zu finden. Das gilt auch für rasch wachsende Randquartiere wie Zürich Leutschenbach.

Das Forschungsprogramm 2020–2023 des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) ist ab sofort unter *www.bwo.admin.ch/wohnforschung20-23* einsehbar. Es soll zum besseren Verständnis der Entwicklungen im Wohnungswesen beitragen und Entscheidungsgrundlagen für Marktakteure und die Politik bereitstellen. Konkret wird sich die Wohnforschung in den kommenden vier Jahren an fünf Themen orientieren. In Thema 1 «Markt und politische Rahmenbedingungen: beobachten, verstehen, evaluieren» soll untersucht werden, wie wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Anliegen besser vereinbart werden könnten. Es geht darum, von neuen Auswertungsmöglichkeiten auf regionaler Stufe Gebrauch zu machen und die inzwischen mögliche Verknüpfung von Wohnungsmarkt- und Steuerdaten zu nutzen.

Bei den Themen 2 bis 4 steht jeweils eine unterschiedliche spezifische Akteurgruppe im Zentrum. So fokussiert Thema 2 auf die im Markt benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Für sie bleibt der Zugang zu erschwinglichem und ihren Bedürfnissen entsprechendem Wohnraum angesichts der neuen raum- und umweltpolitischen Ansprüche und der gestiegenen Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt in den urbanen Zonen eine grosse Herausforderung. Bei diesem Forschungsthema soll untersucht werden, wie sich diese Entwicklungen auf ihre Wohnsituation auswirken und wie negative Folgen abgewendet oder gemildert werden könnten.

In Thema 3 «Anpassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse» geht es hauptsächlich um die Eigentümerschaft von bestehendem Wohnraum. Um die Bausubstanz den aktuellen Bedürfnissen entsprechend zu modernisieren, wird der Schwerpunkt auf Massnahmen und Verfahren gelegt, mit denen sich ein wirtschaftlich tragbares Angebot aufrechterhalten lässt. Ausserdem sollen die Kenntnisse vertieft werden, die eine bessere Nutzung des Verdichtungspotenzials ermöglichen. Thema 4 behandelt das Zusammenspiel zwischen Wohnungsmarkt und Raumentwicklung. Es fokussiert auf die Akteure der öffentlichen Hand und versucht auszuloten, über welchen Spielraum diese verfügen, wenn es darum geht, auf gewisse mit dem Wohnungsmarkt zusammenhängende problematische Entwicklungen wie den Bevölkerungsrückgang, die Verschlechterung der Lebensqualität oder zunehmende räumliche Ungleichheiten zwischen Gemeinden und Quartieren zu reagieren.

Bei Thema 5 «Wohnungspolitik innovativ und stufengerecht umgesetzt: experimentieren, umsetzen, lernen» schliesslich stehen konkrete Verbesserungsmöglichkeiten im Vordergrund. Modellhafte, regionale und lokale Problemlösungsansätze sollen unterstützt, evaluiert und weitervermittelt werden. Das als Absichtserklärung konzipierte Programm soll als Grundlage für konkrete Forschungsprojekte dienen, die in Zusammenarbeit mit privaten Forschungsbüros und Hochschulforschungsinstituten umgesetzt werden.

Basel-Stadt

Kanton vergibt weiteres Areal

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat eine Absichtserklärung zwischen dem Kanton und dem Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz für die Erstellung neuer Genossenschaftswohnungen auf dem Lysbüchel-Areal genehmigt. Das Baufeld 4 des Lysbüchel-Areals (Volta Nord) grenzt direkt an das Wohngebiet des Quartiers St. Johann an. Auf der 7400 Quadratmeter grossen Fläche sollen rund 200 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Das Areal befindet sich im Eigentum des Kantons und wird nach dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus an mehrere noch zu bestimmende Wohnbaugenossenschaften abgegeben. Der Regionalverband stellt bei der Auswahl der Baurechtsnehmerinnen sicher, dass sämtliche dort realisierte Wohnungen preisgünstig sind.

Heute bestehen bereits 4100 Genossenschaftswohnungen in Basel auf Kantonsboden. Dies entspricht rund 40 Prozent aller Genossenschaftswohnungen im Kanton. Seit 2017 sind 300 Wohnungen hinzugekommen. In den kommenden Jahren sollen weitere rund 1200 neue Genossenschaftswohnungen auf Kantonsboden dazukommen.

Immo-Monitoring

Baugenossenschaften im Vormarsch

Welche Folgen hat die Corona-Krise für den Wohnungsmarkt? Das neuste Immo-Monitoring von Wüest Partner geht von einem «empfindlichen» Rückgang der Nachfrage bei den Mietwohnungen aus. Dieser werde allerdings von der schwächeren Bautätigkeit teilweise kompensiert. Zudem sei der Schweizer Mietwohnungsmarkt grundsätzlich in einer guten Verfassung. Das Wohnbedürfnis sei nicht substituierbar, so dass die Nachfrage nicht fundamental wegbreche. Allerdings könne die Rezession dazu führen, dass die Mieter länger in den bestehenden Wohnungen bleiben, da die Preise bei Neuvermietungen in der Regel höher sind.

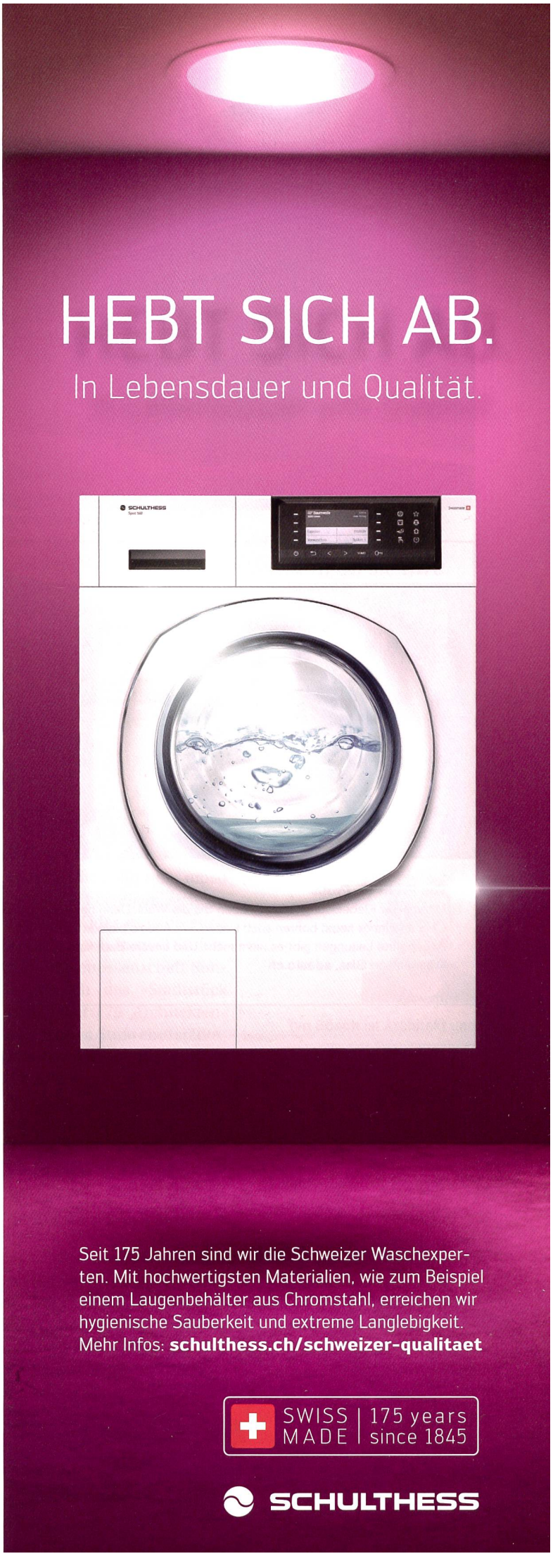
Positives gibt es im Frühjahrs-Immo-Monitoring über die Baugenossenschaften zu lesen. Unabhängig von den jüngsten Entwicklungen gewinne der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz immer mehr an Bedeutung. Gemäss dem Bundesamt für Statistik mache der Anteil der Baugenossenschaften an den Mietwohnungen im letzten Jahr 8,4 Prozent aus. Im Jahr 2017 habe dieser Anteil noch 7 Prozent betragen. Die Zunahme um fast 1,5 Prozentpunkte sei sehr beachtlich. Institutionelle Anleger, Immobilienunternehmen und die öffentliche Hand hätten in dieser Zeit Anteile verloren. Verantwortlich für diesen Anstieg sei vor allem der Grossraum Zürich mit einem Plus von 3,2 Prozent. Dabei sticht die Stadt Zürich hervor: Dort bauten gemeinnützige Träger im Schnitt der letzten zehn Jahre 31,9 Prozent aller Neuwohnungen; 2019 waren es gar 46,6 Prozent.

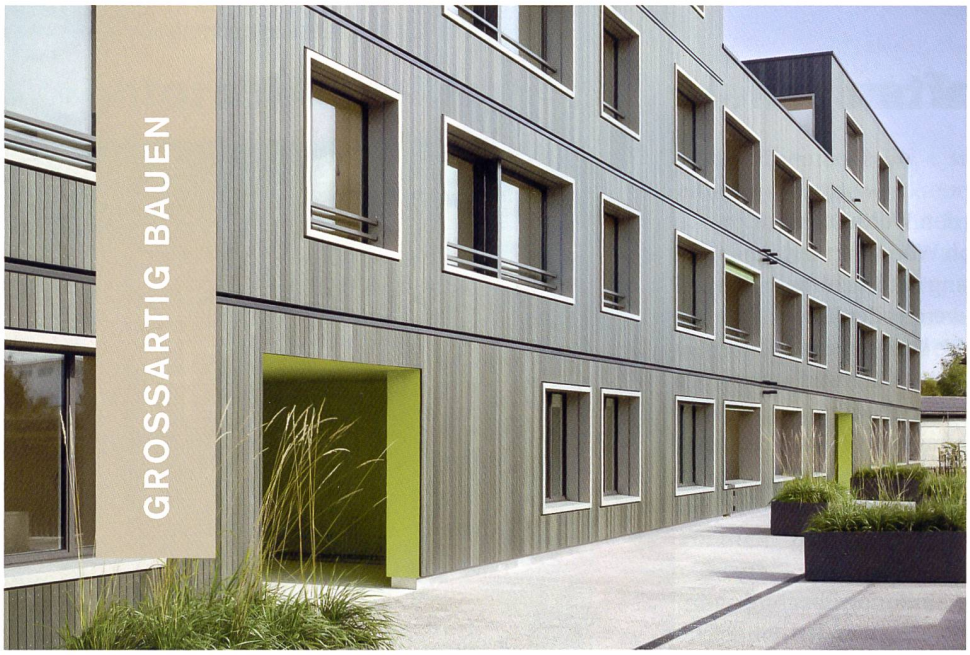
Emissionszentrale EGW

Weitere Anleihe trotz schwierigem Umfeld

Die Emissionszentrale EGW konnte am 1. April mit der Serie 63 eine weitere Anleihe am Kapitalmarkt auflegen. Die daran teilnehmenden 51 Wohnbauträger erhalten langfristige Mittel wiederum zu sehr vorteilhaften Konditionen: Die All-in-costs betragen bei einer Laufzeit von 20 Jahren lediglich 0,364 Prozent, der Zinscoupon beläuft sich auf 0,35 Prozent. Die 137,5-Mio.-Franken-Anleihe dient einerseits dazu, bestehende Finanzierungen im Umfang von 85,4 Mio. aus der Serie 24 zu verlängern. Deren Zinslast auf der EGW-Hypothek verringert sich damit etwa um den Faktor 8. Mit den übrigen 52,1 Mio. finanziert die EGW vermietete Neubauten und Erneuerungen.

«Der Kapitalmarkt ist wegen der Pandemie sowohl bei den Zinsen als auch bei den Risikoaufschlägen ausgesprochen volatil. Diese Unsicherheiten führen insbesondere bei den langen Laufzeiten zu einer grossen Zurückhaltung bei den Investoren», beschreibt EGW-Direktor Guido Gervasoni die aktuellen Verhältnisse. Doch dank dem grossartigen Einsatz der EGW-Prüfungskommission und des Teams vom ZKB Capital Market habe man trotzdem die nötige Summe mit der gewünschten langen Laufzeit auf den geplanten Termin platzieren können.





RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss

Von Profis für Profis
Mit unserer Klebelösung Adesio haben Sie die Wahl. Denn neu können Sie die Bad-Accessoires der Linien Chic und Innox nebst bohren auch kleben. Mit Adesio bleiben Wandplatten vollständig intakt und dicht. Angebohrte Leitungen gibt es nicht mehr. Und unsere Bad-Accessoires montieren Sie auch auf dünnen Wänden und Glas. **adesio.ch**

adesio by
bodenschatz
Intelligenz im Bad

Ein Muss für alle Lernenden, Hauswarte und technischen Leiter!

« Bei uns lernen Sie alles rund um den Service & Unterhalt von WC-Anlagen. »

IHR KURSLEITER
Priskus A. Theiler
Patron & Erfinder

Jetzt anmelden und profitieren!
restclean.com/kompetenz-zentrum

RESTCLEAN® TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.
Gratis-Telefon
0800 30 89 30