

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 12

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

te über mehrere Jahre hinweg entwickeln. Bei den grösseren Genossenschaften arbeiten wir mit einer neutralen Kommunikationsberatung zusammen, die die Moderation der Mieter-Workshops übernimmt. Sonst käme vielleicht der Vorwurf auf, ich als Präsident wolle meine Haltung durchsetzen. Mir ist klar, dass es dem einzelnen Mieter bei solchen Vorhaben vor allem um sich selber geht: Wie betrifft es mich, mit welchen Immissionen muss ich rechnen, wie sieht mein Mietzins in Zukunft aus? Das ist ganz natürlich und muss berücksichtigt werden. Die Umsetzung der Sozialverträglichkeit spielt hier eine grosse Rolle.

Gibt es schon konkrete Resultate?

Wir stehen derzeit bei drei Genossenschaften mitten in einem solchen Prozess. Wie es herauskommt, weiss ich noch nicht. In einem Fall spüre ich, dass die Genossenschafter eher zur Sparvariante tendieren. Bei einem anderen geht es in Richtung umfassende Sanierung mit Wohnungsvergrösserungen.

Ein anderes Problem: Bei vielen Kleingenossenschaften sind die Mieten zu tief angesetzt und es fehlen Reserven für die Erneuerung.

Das hängt teils damit zusammen, dass finanzielle Rücklagen in Basel nicht von den Steuern befreit sind. Da gibt es immer einzelne Stimmen, die meinen: »Warum geben wir nicht mehr aus?« Ich versuche dann zu erklären, dass wir Kapital bilden müssen und es keinen Sinn macht, jetzt Geld auszugeben und die neuen Bauteile in wenigen Jahren, wenn die Gesamtsanierung ansteht, wieder herauszureissen. Wenn Wohnungen nach langen Mietverhältnissen komplett saniert werden, stelle ich auch immer die Frage nach einer Mietzinserhöhung. Doch die Vorstände wünschen sich einheitliche Mieten. Ein anderes Problem packen wir

aber an: die saubere Abgrenzung Nettomiete – Nebenkosten.

Worum geht es dabei?

Früher haben die Genossenschafter grosse Eigenleistungen erbracht und dadurch die Mieten und die Nebenkosten tief gehalten. Heutige Mieter haben fürs Treppenhausputzen, Schneeschippen oder Rasenmähen keine Zeit mehr. Diese Arbeiten müssen dann für teures Geld an externe Unternehmen vergeben werden. Diese Aufwendungen werden normalerweise auf den Mietzins geschlagen und tun dem Mieter nicht weh. Ich finde das aber nicht in Ordnung. Der Mieter soll sich bewusst sein, wie viel die externe Hauswartung kostet. Wir haben deshalb begonnen, den Dreijahresdurchschnitt dieser Ausgaben zu berechnen und als Akontobetrag als Nebenkosten auszuscheiden.

Sie haben es erwähnt: Bisweilen mussten Sie Vorstände neu aufbauen. Wie steht es denn mit dem Nachwuchs für dieses Amt?

Es ist für kleine Genossenschaften tatsächlich sehr schwierig, Personal für den Vorstand zu rekrutieren. Da haben grössere natürlich mehr Auswahl. Dass die Leute keine Fronarbeit mehr leisten wollen, ist jedoch eine Zeiterscheinung, wie sie auch viele Gemeinden und auch Vereine erleben. Wir schauen deshalb schon bei Mieterwechseln, ob sich jemand für eine Mitarbeit eignen könnte. Oft ist allerdings die Wohnungstür zu, sobald der Mietvertrag unterschrieben ist, und die guten Vorsätze der Mietinteressenten bleiben Lippenbekenntnisse.

Wie steht es mit einem Zusammengehen mit anderen Genossenschaften?

Fusionen wären natürlich eine Möglichkeit, um die Nachwuchssituation zu entschär-

“
Der Mieter soll sich bewusst sein, wie viel die externe Hauswartung kostet.
”

fen. Ich stelle oft die Frage, ob es Sinn macht, Genossenschaften mit zwanzig, dreissig Wohnungen zu führen. Solch radikale Lösungen sind jedoch schwer durchzusetzen. Man hat es hier mit Menschen und mit historisch gewachsenen Strukturen zu tun, die nur langfristig verändert werden können.

Welche Anreize für das Vorstandsamt könnte man schaffen?

Ich bin ganz klar der Meinung: Ein Vorstand muss angemessen entschädigt werden. Vor zwei Jahren habe ich das Präsidentenamt einer Genossenschaft übernommen, die an Nachwuchsproblemen litt. Dort musste ich feststellen, dass die Vorstandsmitglieder alle umsonst arbeiteten, über keinerlei Informationen verfügten und sich über das Ausüben ihres Amtes nicht im Klaren waren. Das haben wir dann rasch geändert. Heute erhalten die Leute hundert, zweihundert Franken im Monat. Und wissen Sie was? Seit die Vorstandsmitglieder das Gefühl haben, ihre Arbeit sei auch etwas wert, hat sich die Stimmung völlig gewandelt. Heute arbeiten alle aktiv und begeistert zu Gunsten der Genossenschaft mit!

Interview: Richard Liechti

Anzeige

SPLEISS
Die Baumeister mit Herz und Verstand

NEUBAU · UMBAU/RENOVIERUNG · FASSADENISOLATION · BETONSANIERUNG



Ein Unternehmen mit Engagement

ROBERT SPLEISS AG Bauunternehmung · Seestrasse 159 · CH-8700 Küsnacht · Telefon 044 385 85 85 · Telefax 044 385 85 07 · www.robert-spleiss.ch

SWISSBAU FOCUS: SO HABEN SIE NACHHALTIGES BAUEN UND ERNEuern NOCH NIE ERLEBT.

Programm und Anmeldung zu den kostenlosen Veranstaltungen: www.swissbau.ch/focus

swissbau

17–21|01|2012

Dienstag, 17. Januar 2012

09.30–12.00 Uhr Offizielle Eröffnung Bauen ohne Mängel – Wunsch oder Realität?

Unter dem Patronat von bauschweiz diskutieren Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Bildung die Chancen und Gefahren im Bau. Den Auftakt macht Prof. Sacha Menz vom Institut für Technologie in der Architektur von der ETH Zürich mit seiner aktuellen Studie zum genannten Thema.



12.45–13.45 Uhr Sanierung als kultureller Auftrag: Zusammenarbeit von Forschung und Praxis

12.45–13.45 Uhr Energie produzierende Gebäude – ästhetische Blindgänger?

13.30–15.00 Uhr Schweizer Energieberaterstag 2012

14.15–15.15 Uhr Mehrwert schaffen: Sanierung und Verdichtung als zukunftsfähiges Tandem

16.00–17.00 Uhr Bildung für die Bau- und Immobilienwirtschaft – Fachleute von morgen

Welche Kompetenzen braucht unsere Branche? Woher kommen die Fachleute von morgen? Welche Rollen sollen Universitäten und Fachhochschulen dabei spielen?



17.30–18.30 Uhr Preisverleihung Umweltpreis der Schweiz 2012

Mittwoch, 18. Januar 2012

09.30–11.45 Uhr Swissbau Future Forum Urbane Potenziale – wie zukunfts- fähig entwickeln sich unsere Städte?

Die Trendbeobachtungen von Matthias Horx stehen diesmal im Kontext zu den Visionen und Entwicklungsstrategien des international renommierten Landschaftsarchitekten Christophe Girot.



11.15–12.15 Uhr Energieeffizienzstandards bei der Altbauersanierung

11.15–12.15 Uhr Die Energiewende – Rahmenbedin- gungen in Politik und Wirtschaft

12.30–14.00 Uhr Der Gebäudepark als Erfolgsfaktor

12.45–13.45 Uhr Intelligentes Wohnen

14.00–15.30 Uhr Chancen eines adaptierten internationalen Nachhaltigkeits- zertifikates für die Schweiz

14.15–15.15 Uhr Planerworkshop Gebäudetechnik

16.00–17.00 Uhr Wertsteigerung durch Gebäudelabels – nachhaltiges Bauen wird messbar

Minergie, 2000-Watt-Gesellschaft, DGNB/SGNI, LEED, BREEAM: Welche Standards brauchen wir? Wie setzen wir diese um? Wie verändert sich die Immobilienwirtschaft in diesem Kontext?



17.30–19.00 Uhr Tageslicht-Award der Velux Stiftung

Donnerstag, 19. Januar 2012

09.15–10.45 Uhr Qualität kontra Kosten? Wie Baukultur entsteht

11.15–12.15 Uhr Innensanierung und Neubau mit vorelementierten Trockenbauelementen

11.15–12.15 Uhr Das Gebäude als System – unsere Antwort auf Cleantech

11.30–12.15 Uhr Ausblick für die Schweizer Bauwirtschaft

12.30–14.00 Uhr Gebäude als Kraftwerk

12.45–13.45 Uhr Bildungsinitiative im Rahmen der Energiestrategie 2050

13.30–15.30 Uhr Die Transformation von Gebäuden – ein interdisziplinärer Prozess

15.00–16.00 Uhr World Café: Wenn ich gross bin, werde ich ...

16.00–17.00 Uhr Energie im Bau – Herausforderungen im Bestand

Welchen Beitrag kann der Schweizer Gebäudepark zur Lösung der Energiefrage leisten? Welche politischen und wirtschaftlichen Massnahmen sind dazu notwendig?



Freitag, 20. Januar 2012

09.15–10.45 Uhr Innere Siedlungsentwicklung – Erneuerung des Gebäudeparks

11.15–12.15 Uhr Innere Verdichtung – von der Bestandesanalyse zur Umsetzung

11.15–12.15 Uhr Metallbau 2030 – Potenziale für Ökologie, Energieeffizienz und neue Wohnformen

12.30–14.00 Uhr Nachhaltige Sanierung durch elementierte Holzbauweise

12.45–13.45 Uhr Zukunft von Passerellen- programmen im Energiebereich

12.45–13.45 Uhr Nachhaltige Quartierentwicklung: Beispiele aus Forschung und Praxis

14.15–15.15 Uhr Ressourcen – vom intelligenten Umgang mit Architektur ohne Definition

Ist Verdichtung mehr als ein Schlagwort? Welchen Beitrag können die Raumplanung und die Architektur zu einer nachhaltigen Siedlungsweise leisten? Wie soll die Schweiz mit ihren beschränkten Baulandreserven umgehen?



17.30–19.00 Uhr nach[t]BAUstelle der Südtiroler Bauwirtschaft

18.00–20.00 Uhr Diplomfeier Passerelle MAS Energieingenieur Gebäude

Samstag, 21. Januar 2012

10.30–11.30 Uhr Junge bauen die Schweiz – Visionen für den Metallbau

**11.00–13.00 Uhr
Architekturvorträge
Small Cities – Big Buildings**
In gewachsenen Städten Europas und insbesondere den kleinteiligen Strukturen der Schweiz ist die Frage der Massstäblichkeit grosser Bauten in der Stadt ein wichtiges Thema. Die Wahl der Referenten steht in Zusammenhang mit dem Neubau der Messe Basel und der Studie «Stadtland Schweiz»: Jacques Herzog, Winy Maas und Richard Burdett.



13.30–14.30 Uhr Bauherrenworkshop Gebäudetechnik

13.30–14.30 Uhr Gebäudemodernisierung mit Weitblick



TÄGLICH

09.00–10.30 Uhr / 13.30–15.00 Uhr
Samstag nur 09.00–10.30 Uhr

blog

aktuell, kontrovers,
informativ:
blog.swissbau.ch

Leading Partner



sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Partner Lounge



Assoziation der Schweizer Architekten und Bauingenieure



suissetec



KOMZET BAU BÜHL
Kommunikationszentrum
für Baufachleute



SWISSOLAR
Kommunikationszentrum für Solaranlagen



look out to the future



Im Zentrum von Bern



Schweizerisches Metallbausekretariat
Verband Schweizer Bauingenieure
Verband Schweizer Architekten



vsi.asai