

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 90 (2015)
Heft: 5: Neubau

Rubrik: Verband

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: 18.04.2026

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



Klare Trennlinien

Neue Medien eröffnen uns neue Möglichkeiten. Wir sind, wenn wir wollen, immer erreichbar. Viele von uns können, wenn sie wollen, Arbeit nach Hause nehmen. Das kann sein Gutes haben, lässt sich doch damit der Grad an Selbstbestimmung erhöhen, vielleicht auch die Kontrollichte vermindern. Im Privaten wie in der Arbeit, eine schöne neue Welt.

Das «Alles-Immer-Überall» hat aber auch Kehrseiten und birgt eine ganz grosse Gefahr: Klare Trennlinien zwischen Arbeitszeit und Freizeit, Unternehmen und Arbeitskraft, Betrieb und Zuhause sind gefährdet. Der Fachjargon nennt dies «Entgrenzung der Arbeitswelt» und gemeint ist, dass sich die Arbeit immer mehr in den Freizeitbereich auszudehnen droht.

Doch Freizeit braucht ihren Platz. Die Menschen brauchen freie Zeit von der Arbeit, etwa um sich zu erholen oder um soziale Kontakte zu pflegen. Fehlt oder schwindet sie, ist mit gesundheitlichen, aber auch mit gesellschaftlichen Problemen zu rechnen. Es dürfen nicht alle Lebensbereiche den Anforderungen der Arbeitswelt untergeordnet werden. Klare Trennlinien sind wichtig.

Dass nicht das Umgekehrte passiert und die Arbeit sich der Freizeit fügen muss, dafür sorgen Machtverhältnisse und Gesetze. Ob dagegen die freie Zeit schleichend eingeschränkt wird, entscheidet sich mit der Frage, ob die Arbeitnehmenden geschützt sind und die Nutzung der neuen Möglichkeiten freiwillig bleibt.

Das ist, wenn nötig gesetzlich, zu sichern. Umso mehr, als bezahlte Arbeit für fast alle notwendig ist. Zur Verantwortung der Arbeitsorganisatoren gehört, die Grenzen zwischen Berufs- und Privatleben zu respektieren. Unser Verband kennt solche Arbeitsverhältnisse. Dabei werden der Verband und die Genossenschaften bleiben (müssen).

Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

SCHWEIZ

6. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

Am 25. September ist es wieder soweit. Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz laden ein zum grossen Jahresevent der Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Mit dem Schwerpunkt «Energie» widmet sich das diesjährige Forum einem Thema, das die Baubranche in den nächsten Jahren stark fordern wird. Denn fast die Hälfte der im ganzen Land verbrauchten Energie geht auf das Konto der Gebäude. Wie werden wir in Zukunft bauen und wohnen? Reicht es, Gebäude sparsamer zu planen oder braucht es ganz neue Formen der Siedlungsgestaltung und des Zusammenlebens?

Hochkarätige Keynote-Speaker zeigen auf, weshalb ein Umdenken rasch geschehen muss und liefern inspirierende Inputs, wie die Zukunft aussehen könnte.

Ausserdem beleuchten wir, welche Herausforderungen, aber auch welche Chancen die Energiestrategie 2050 für den gemeinnützigen Wohnungsbau bedeutet. In Workshops zeigen wir gute Beispiele aus dem In- und Ausland und bieten die Möglichkeit, verschiedene Fachthemen vertieft zu diskutieren. Begleitend dazu informiert eine Ausstellung über die vorgestellten Projekte und die jüngsten Innovationen der Branche. rom



6. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften
25. September 2015, KKL Luzern

Weitere Informationen finden alle Verbandsmitglieder in Kürze in ihrer persönlichen Einladung und unter www.forum-wohnen.ch

Zuhause wohnen trotz Demenz

Mit dem Thema «Demenz» widmet sich expert+, die Veranstaltungsreihe von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, einer der grössten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit: Fast jeder zehnte Schweizer ist direkt oder indirekt von dieser Krankheit betroffen, sei es als Erkrankter, Angehöriger, Freund, Nachbar oder Vermieter.

Wie gut das Leben mit einer Demenz gelingen kann, wird massgeblich durch das Wohnumfeld bestimmt. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Fragen: Wie können Wohn- und Lebensarrangements gestaltet werden, um die Bedürfnisse von Menschen mit Demenz bestmöglich zu entsprechen? Und wie gelingt es durch architektonische und technische Lösungen, pflegende Angehörige, ehrenamtlich Betreuende und professionell in der gesundheitlichen Versorgung Tätige zu unterstützen?

Wie brennend das Thema ist, zeigen die Zahlen: Weltweit leben gegenwärtig 35,6 Millionen Menschen mit einer Demenz. Auf Grund der demographischen Entwicklung werden im Jahr 2030 in der Schweiz bereits geschätzte 200 000 Menschen mit Demenz leben, im Jahr 2050 rund 300 000. Dannzumal wird jede achte

Person über 65 Jahren an Demenz erkrankt sein, sofern keine klaren Fortschritte bei Prävention oder Heilung gemacht werden (was heute nicht absehbar ist). Demenz ist bereits heute der häufigste Grund für Pflegebedürftigkeit im Alter.

expert+ möchte deshalb Baugenossenschaften, Gemeinden und Architekten auf das Thema aufmerksam machen und sie motivieren, auch im Bestand Angebote für ältere Menschen zu schaffen. An der Fachtagung vom 22. Juni im Kongresshaus Zürich wird aufgezeigt, wie das Umfeld für Demenzkranke optimiert gestaltet werden kann. Neben einem Überblick über erfolgreiche Konzepte aus Schottland, Holland, Belgien, den USA, England, Deutschland und der Schweiz bietet die Fachtagung auch die Möglichkeit zum Austausch mit Experten aus dem In- und Ausland. pd

expert⁺

Nationale Fachtagung von expert+: Zuhause wohnen trotz Demenz: So schaffen Genossenschaften, Gemeinden und Architekten gute Lösungen. Montag, 22. Juni 2015, 8.30 bis 17.30 Uhr. Zürich, Kongresshaus. Anmeldung: www.expert-plus.ch

SBB-Grundstücke: Verpasste Chance für preisgünstigen Wohnraum

Der Bundesrat hat die neuen strategischen Ziele der SBB für die nächsten vier Jahre festgelegt. Mit ihren Immobilien sollen die Bundesbahnen auch künftig ein branchenübliches Ergebnis erzielen. Für den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat der Bund damit eine Chance verpasst, mehr preisgünstigen Wohnraum zu ermöglichen. Mit einer Anpassung der Zielvorgaben hätte der Bund die SBB verpflichtet oder den Spielraum schaffen können, einen Teil ihrer Areale nicht zu Marktpreisen abzugeben, sondern für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Vor einem Jahr hatte der Bundesrat die Absicht erklärt, den gemeinnützigen Wohnungsbau stärker zu fördern und die Immobilienstrategie der bundesnahen Betriebe diesbezüglich zu prüfen. «Dass der Bundesrat an den SBB-Vorgaben nichts geändert hat, widerspricht seiner erklärten wohnungspolitischen Strategie», betont Louis Schelbert, Präsident des Verbands und Nationalrat Grüne. Und er präzisiert: «Hier hätte der Bund die Massnahmen gegen den angespannten Wohnungsmarkt nicht nur den Kantonen und Gemeinden überlassen, sondern auf nationaler Ebene Einfluss nehmen können.» *pd*

SOLIDARITÄTSFONDS

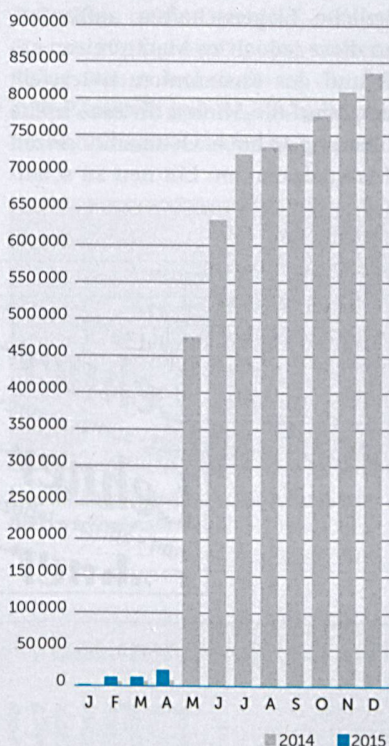
Alte Drogerie in Trogen wird wiederbelebt

Die MGP Ostschweiz - Baugenossenschaft Mehrgenerationenprojekte entstand aus einem gemeinnützigen Verein heraus. Sie verbindet Menschen, Ideen, Kompetenzen, Kulturen und Generationen und bezweckt die Planung, die Realisierung und den Betrieb ganzheitlicher Mehrgenerationenprojekte. Mit dem Kauf eines denkmalgeschützten Appenzellerhauses, der alten Drogerie in Trogen, beabsichtigt die junge Genossenschaft, eine Mehrgenerationen-Wohnform mit Arbeitsplätzen zu etablieren. Später soll daraus ein Netzwerk werden.

Die Liegenschaft kann von einer Erbengemeinschaft erworben werden. Nach dem Kauf wird das Haus saniert und in den Obergeschossen werden sechs Wohnungen mit drei bis fünfeinhalb Zimmern sowie ein Gästestudio erstellt. Im Parterre werden sich die Gemeinschaftsräume (Küche mit Speiseraum, Werkstatt, Textilaraum, Sauna) und die Gemeinschaftsbüros befinden. Durch den Einbau eines Lifts werden die oberen Stockwerke auch für betagte und behinderte Menschen bewohnbar. Beim Umbau wird in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege eine optimale Verbindung von Alt und Neu angestrebt.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft und deren Umnutzung wird ungenutzter Wohnraum im Trogener Zentrum wiederbelebt

Spendenbarometer (in CHF)



und auch verdichtet. Der Solidaritätsfonds unterstützt das Projekt in Ergänzung zum Fonds de Roulement mit einem rückzahlbaren Darlehen von 60 000 Franken.

Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57, www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

primobau

beraten_planen_bauleiten

Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Halzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Halde Zürich

18 Projekte zwischen 1981 und 2012
rund 600 Wohnungen umfassend
Neubau Siedlungstokal

Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

Baugenossenschaft Sannengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

Baugenossenschaft Waidberg, Zürich

Siedlung Tannenrauch 165 Wohnungen

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen
Bau einer Wohnstrasse

GEWOBAZ

Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen
Glattstegweg Zürich mit 12 Wohnungen
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich

Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Renovation 14, Bauetappe (Durchführung 2002–2004)
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof, Zürich

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühlach, 180 Wohnungen

Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOBÄU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80

WINTERTHUR

Mehr Marktanteil dank Vernetzung

Am 15. April fand in der alten Kaserne die Generalversammlung des Regionalverbands Winterthur statt. Die Präsidentin, Doris Sutter Gresia, verwies auf die wichtigsten politischen Ereignisse und aktuellen Projekte. So bewilligte die Winterthurer Stimmbevölkerung am 30. November 2014 einen Rahmenkredit von zehn Millionen Franken für die Förderung von gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum. Am 8. März 2015 folgte ein deutliches Ja zum Gestaltungsplan für das Sulzerareal Werk 1. Dreissig Prozent dieses zentralen und wichtigen Areals werden damit für den preisgünstigen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert.

Ein Meilenstein auf Verbandsebene ist die Gründung eines Netzwerks, das durch den Verband koordiniert wird und zum Ziel hat, neue Projekte zu generieren. 18 Mitglieder haben eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet. Zudem haben die Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz beschlossen, eine «Genossenschaft der Genossenschaften» zu gründen, die grössere Projekte realisieren könnte, für die sich die bestehenden Bauträger nicht interessieren.

Neu in den Vorstand gewählt wurde Asiye Suter. Zu erfahren war zudem, dass der Regionalverband nächstes Jahr sein 75-Jahr-Jubiläum feiert; Erich Wegmann wird das Komitee leiten, gute Ideen sind gefragt! Zum Schluss des Abends hielt Wilhelm Natrup, Amtschef für Raumentwicklung der kantonalen Baudirektion, zum Thema «Raumentwicklung Kanton Zürich – wie steuern wir das Wachstum?» ein spannendes Referat.

ZÜRICH

«Es braucht jährlich 600 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen»

In der Stadt Zürich haben sich die Stimmberechtigten Ende 2011 dafür ausgesprochen, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis 2050 von einem Viertel auf ein Drittel zu steigern. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, müssten jährlich etwa 600 neue gemeinnützige Wohnungen entstehen. Ohne zusätzliche Massnahmen wird dies nicht möglich sein. Wohnbaugenossenschaften Zürich schlägt deshalb Alarm: An einer Medienkonferenz am 25. März 2015 präsentierte der Regionalverband konkrete Vorschläge, wie der Volksbeschluss doch noch umgesetzt werden kann.

Peter Schmid, Präsident des Regionalverbands Zürich, zeigte auf, dass mit Ersatzneubauten unter dem Strich jährlich etwa 250 Wohnungen geschaffen werden können. Doch dies reicht nicht aus. Um das 33-Prozent-Ziel zu erreichen, müssen Genossenschaften, Stiftungen und die Stadt auf dem Markt zusätzliche Liegenschaften aufkaufen. Wenn diese jedoch zu Marktpreisen gekauft und der Kostenmiete unterstellt werden, sind die Mieten für eine breite Bevölkerung zu hoch. Genau hier setzen die Massnahmen an: Ein neu zu schaf-

fender Wohnbaufonds soll mit zinslosen, rückzahlbaren Darlehen dazu beitragen, dass die Mietzinse von gekauften Liegenschaften gesenkt werden können. Weitere Massnahmen umfassen eine noch aktivere städtische Liegenschaftspolitik, den vermehrten Land- und Liegenschaftsverkauf durch zwei Stadtzürcher Stiftungen sowie Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei Gestaltungsplänen und Umzonungen.

In einem zweiten Teil umriss Barbara Thalmann, Stadträtin von Uster und designierte Nachfolgerin von Peter Schmid, den Handlungsbedarf im gesamten Kanton. Auf kantonaler Ebene hat – anders als in der Stadt – der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften drastisch abgenommen. Das Stimmvolk hat den Gemeinden nun jedoch zwei neue Instrumente in die Hand gegeben: Zum einen können sie Zonen für preisgünstiges Wohnen ausscheiden, zum andern Fonds zur Unterstützung von Genossenschaften äufnen. Wohnbaugenossenschaften Zürich fordert nun eine möglichst rasche Umsetzung. – Die Unterlagen zur Medienkonferenz findet sich unter www.wbg-zh.ch. lg

ANZEIGEN

malt - spritzt - tapeziert
Lehner+Walpen
 malt - spritzt - tapeziert - beschriftet
Lehner+Walpen AG
 malt - spritzt - tapeziert - beschriftet
Lehner+Walpen AG
 beschriftet

8008 Zürich
 Forchstrasse 307
 Telefon 422 51 25

Gartenbau – mit «G», wie: Genossenschaft.

GGZ
Gartenbau Genossenschaft Zürich

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch

ZÜRICH

Peter Schmid übergibt Zepter an Barbara Thalmann

Die 96. Generalversammlung des Regionalverbands Zürich, die am 8. April im Kongresshaus stattfand, stand ganz im Zeichen des Wechsels im Präsidium sowie der Zusammenarbeit von Wohnbaugenossenschaften Zürich mit Verwaltung und Politik. Auf letztere bezog sich auch Stadtrat und Finanzvorstand Daniel Leupi in seiner Grussbotschaft. Er verwies auf die gemeinsame Geschichte und die gemeinsamen Ziele und bekräftigte, dass der Stadtrat der Wohnbaupolitik weiterhin eine hohe Priorität einräume. So wolle er etwa die in der neuen Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Zonen für günstigen Wohnraum rasch umsetzen und befürworte die Schaffung eines kommunalen Wohnraumfonds. Es brauche aber Geduld, um den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsanteils zu erhöhen. «Das ist eine Generationenaufgabe. Sie und ich erleben das wohl erst, wenn wir mit dem Rollator unterwegs sind», sagte Daniel Leupi mit einem Augenzwinkern.

Louis Schelbert, Präsident des Dachverbands, würdigte die wichtige Rolle, die der Regionalverband als Impulsgeber für die ganze Bewegung spiele. Mit Verweis auf das bald anstehende grosse

Jubiläum stellte er fest: «Wer hundert Jahre lebt, leistet auch etwas!» Die Zürcher Mitglieder lud er ein, die Initiative des Schweizerischen Mieterverbands zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu unterstützen, die voraussichtlich im Juni lanciert wird. Nach Daniel Leupi hob auch Louis Schelbert die Leistungen Peter Schmid hervor, dessen Tatkraft eine wichtige «Motorfunktion» für den Gesamt- ebenso wie den Regionalverband habe.

Der scheidende Präsident wandte sich mit einer durchaus kritischen Standortbestimmung an die Mitglieder (siehe Seite 57). Am Schluss rief Peter Schmid die Genossenschaften zu mehr Zusammenarbeit auf, bevor er zu einer Rückschau auf «18 Jahre Regionalverband» ansetzte. Dieser habe damals als Einpersonenbetrieb in einem Kellerbüro Unterschlupf gefunden. Inzwischen habe sich der Umsatz verdreifacht, und die Leistungen hätten sich vervielfacht. Trotzdem müsse der Verband seinen Einsatz künftig noch weiter verstärken. Dabei stehen insbesondere die Öffentlichkeitsarbeit und das Lobbying gegen innen und aussen im Vordergrund.

Nach den üblichen ordentlichen Geschäften schritten die rund 120 Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter zu den Wahlen. Neben Peter Schmid trat Vorstandsmitglied Thomas Volkart zurück. Neu in den Vorstand wählten die Mitglieder Snezana Blickenstorfer, Präsidentin der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, sowie Hans Rupp, Geschäftsführer der ABZ. Die Nachfolge im Präsidium tritt Barbara Thalmann an. Als langjähriges Vorstandsmitglied kennt die Architektin und Ustermer Stadträtin den Verband bestens. Vorstandsmitglied Thomas Hardegger liess anschliessend einige wichtige Geschäfte aus dem Vorjahr Revue passieren, insbesondere den Abstimmungserfolg bei der PBG-Revision. Daniel Maerki, Geschäftsführer von WBG Zürich, zeigte einige Mosaiksteine der Verbandsarbeit auf. Zu nennen ist insbesondere die Imagekampagne, die viel Beachtung fand.

Danach setzte die neugewählte Präsidentin zur ersten Amtshandlung an, nämlich der Würdigung der grossen Verdienste ihres Vorgängers. Ihm galt der grosse Applaus, der den Schlusspunkt setzte. *lp/rl*



Was haben wir erreicht – wo wollen wir hin? Peter Schmid an seiner Abschiedsrede.



Einstimmige Wahl: die neue Präsidentin Barbara Thalmann.



Hans Rupp und Snezana Blickenstorfer werden den Vorstand künftig verstärken.

ANZEIGE

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.

- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Wirtschaftlichkeitsanalyse
- Bauherrenprojektleitungen
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Ivo Moeschlin, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



Nicht nur das Umfeld, auch die Genossenschaften haben sich verändert

EIN PLÄDOYER FÜR EINEN STARKEN GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAU



Bild: ABZ

Wir brauchen dringend neue Strategien, um die Baugenossenschaften gegen innen und aussen zu positionieren. Denn sie haben einen Paradigmawechsel erlebt und stehen heute nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau, sondern für eine nachhaltige und selbstbestimmte Wirtschafts- und Wohnform, die sozial handelt und der Gesellschaft grossen Nutzen bringt.

Von Peter Schmid*

Die Genossenschaften waren nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg die wichtigsten Baukräfte in den grossen Städten. Die Not war gross, und der Marktanteil der Genossenschaften stieg. Der Bau praktisch aller Wohnungen wurde von der öffentlichen Hand unterstützt. Viele Städte hatten grosse Probleme zu lösen, die Genossenschaften waren eine preisgünstige Hilfe. Dafür steht der Begriff des sozialen Wohnungsbaus. Das neue Wohnbauförderungsgesetz des Bundes gab 1975 nochmals einen kleinen Schub, seither sind nicht nur die Fördermittel der öffentlichen Hand auf ein – auch international gesehen – homöopathisches Mass gesunken. Auch der Marktanteil ist rapid gefallen.

Erschreckende Zahlen

Betrug 1970 der Marktanteil der Genossenschaften im Kanton Zürich noch 10,5 Prozent, liegt er heute bei noch rund 8 Prozent. Nur in einer Stadt konnte die Entwicklung ab 1996 gestoppt werden. Nämlich in der Stadt Zürich, das eine aktive Wohnbauförderung betrieb und insbesondere Land im Baurecht abgab. Mit dem Programm «10 000 grosse Wohnungen in 10 Jahren» gab der Stadtrat Ende der 1990er-Jahre einen wichtigen Entwicklungsimpuls. Ohne das wäre auch in der Stadt der Anteil weiter gesunken. Sieht man die Entwicklung der letzten zehn Jahre im Kanton ohne die Stadt Zürich an, sind die Zahlen jedoch erschreckend. Der Anteil der Wohnungen der

Die Mitwirkung der Mitglieder ist bei vielen Baugenossenschaften wieder ein wichtiges Thema. Sie haben dafür auch Rahmenbedingungen geschaffen – beispielsweise die ABZ mit dem Werteworkshop.

Genossenschaften an allen Neubauten beträgt gerade einmal 3,5 Prozent. Auch wenn die Zahlen in der letzten Zeit wieder leicht nach oben zeigen, muss das zu denken geben.

Wo liegen die Gründe? Zum einen sind die Genossenschaften selbst nicht in der Lage, ihren Marktanteil zu halten. Zu viele sind untätig und der Drittel, der aktiv ist und baut, hat Kapazitätsgrenzen. Er kann die Untätigkeit der anderen nicht auch noch kompensieren. Grenzen setzt auch der Immobilienmarkt. Mit den hohen Landpreisen können wir – auch wenn wir wollen – besonders in den Zentren nicht die Mieten erreichen, die für den Mittelstand überhaupt noch tragbar sind. Dazu bräuchte es Unterstützung. Die Genossenschaften lieben aber die Wohnbauförderung nicht sonderlich – oder es handelt sich vielmehr um eine Hassliebe. Immer mehr wollen unabhängig von der öffentlichen Hand sein. Sie verkennen jedoch, dass es ihre Genossenschaft und ihren heutigen Wohnungsbestand meistens

nur wegen der ehemaligen Wohnbauförderung überhaupt gibt. Und ohne gute Rahmenbedingungen und eine effiziente Wohnbauförderung wird es uns in ein paar Jahrzehnten im Kanton Zürich nur noch als Rand- und Nischenphänomen geben - ausser der Leidensdruck steigt so stark, dass wieder ein Gesinnungswandel eintrifft.

Ideologisierung überwinden

Wir fallen damit auch auf die Strategie unserer Branchengegner herein. Diese wollen jegliche Unterstützung der öffentlichen Hand mit möglichst vielen Bedingungen verknüpfen. Wenn dagegen die Bauern oder die Immobilienwirtschaft, aber auch Wohneigentümer öffentlich unterstützt werden sollen, dann darf es keine Bedingungen geben. Und wir sollen das ausbaden, was die Immobilienwirtschaft mit ihrem Profit verursacht, nämlich diejenigen auffangen, die wegen steigender Mieten keine Wohnung mehr finden. In der Immobilienwirtschaft werden volkswirtschaftlich Milliarden umverteilt. Aber ein paar Franken für zahlbaren Wohnraum zu investieren, führt gemäss diesen Kreisen - auch wenn es einem Verfassungsauftrag entspricht - dann grad zu einer wahnsinnigen Marktverzerrung. Und es wird vorgegaukelt, dass wir schon Millionen erhalten würden, was weder auf nationaler noch auf kantonaler Ebene stimmt. Beim Bund wird für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus netto nicht einmal ein Franken pro Einwohner ausgegeben. Im Kanton Zürich sogar kein einziger Franken, wird hier doch nicht der Bau von Genossenschaftswohnungen unterstützt, sondern es werden nur die Mieten von Wohnungen vergünstigt und dies mit strengen Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften verbunden.

Das alles ist eigentlich schon schwierig. Noch schwieriger ist, dass wir selbst darauf hereinfliegen und uns viel zu wenig dagegen wehren. Unter dem Deckmantel, wir seien politisch unabhängig, schwächen und genügen wir uns selbst. Wenn wir in Zukunft eine stärkere politische Rolle spielen wollen, müssen wir zuerst unsere Hausaufgaben machen. Wir müssen aber auch aus der heutigen politischen Polarisierung herauskommen, die sich im Laufe der neuen politischen Konfrontationskultur herausgebildet hat. Wir sind nicht einfach die linken Guten und die anderen die rechten Bösen. Und privates Eigentum ist nicht per se schlecht und die Genossenschaften das Paradies. Wir brauchen dringend neue Strategien, um diese Ideologisierung zu überwinden.

Schlussendlich sind wir die positiven Kräfte, die sich für das hohe Gut «bezahlbares Wohnen» in und für unsere Gesellschaft einsetzen.

Paradigmawechsel bei Genossenschaften

Dazu kommt ein historisch gewachsenes Problem, nämlich der Begriff der Gemeinnützigkeit. Das breite Volk erwartet von diesem Begriff ganz selbstverständlich soziales Handeln für die Bedürftigen. Und da kommen wir in den Clinch. Wir wollen und können diesem öffentlichen Anspruch heute nicht genügen. Früher war es für die Vorstände selbstverständlich, dass sie sozialen Wohnungsbau betreiben und einen fast ausschliesslich sozialen Auftrag haben, die nicht kaufkräftige Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum zu versorgen. Heute ist das nicht mehr so. Viele richten sich vermehrt an den Mittelstand als Zielpublikum und bauen mit höheren Standards, was den politischen Diskurs dann noch mehr verschärft.

Warum diese Diskrepanz? Die Genossenschaftsgründungen seit den 1980er-Jahren waren alles Gründungen, die nicht den hergebrachten sozialen und gemeinnützigen Aspekt in den Vordergrund stellen, sondern die Genossenschaft als selbstbestimmte demokratische Lebensform auf der Basis der Kostenmiete interpretierten. Dieses neue Modell steht jetzt dem «alten» sozialen Modell gegenüber. Auch das neue Modell schafft grossen Gemeinnutzen und handelt aus dem genossenschaftlichen Grundsatz der Solidarität auch sozial und ist innovativ. Aber es ist nicht mehr einfach ein Instrument der sozialen Wohnraumversorgung. Da hat ein Paradigmawechsel stattgefunden, welcher jedoch in den Köpfen der Bevölkerung und Politiker (noch) nicht vollzogen worden ist. Unsere grosse Herausforderung ist es darum, uns verstärkt auf der Grundlage dieses neuen Genossenschaftsbilds zu positionieren. Dabei hilft, dass die Schweiz geprägt ist von der Genossenschaftsform als einer Form des nachhaltigen demokratisch geleiteten gemeinschaftlichen Wirtschaftens und Lebens. Wir müssen vermehrt in den Vordergrund stellen, dass wir Teil dieser historisch schweizerischen Identität sind!

Wort «gemeinnützig» abschaffen

Damit das gelingen kann, plädiere ich dafür, das Wort «gemeinnützig» abzuschaffen. Wir Genossenschaften sind nämlich nicht gemeinnützig, sondern gemeinwohlorientiert. Wir verschaffen der Gesellschaft vielfältigen grossen Nutzen,

weil wir wertebasiert, sozial und nachhaltig handeln und Verantwortung für die Gemeinschaft und die Umwelt tragen. Darauf bauen auch die liberalen Werte unserer Gesellschaft. Und: Wir müssen der Öffentlichkeit beweisen, dass es sich lohnt, diese Form des Wohnens mit guten Rahmenbedingungen und auch mit Wohnbauförderungsmassnahmen zu unterstützen, und noch mehr, dass der damit erzeugte Nutzen diese Investitionen rechtfertigt, ohne dass noch viele Bedingungen gestellt und administrative Kontrollen aufgebaut werden müssen.

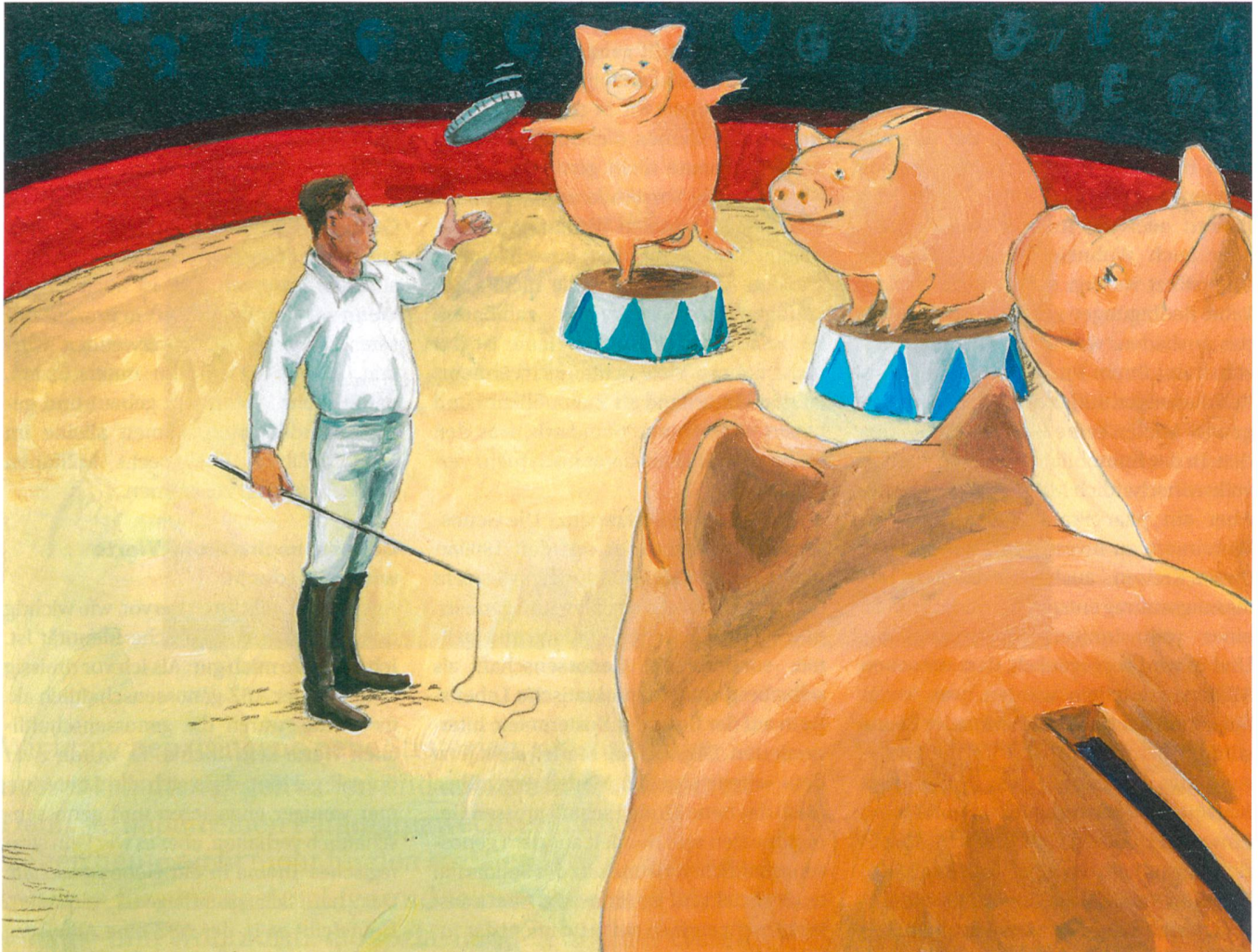
Wir müssen jedoch auch solidarisch unsere eigenen Kräfte stärker nutzen. Wir Genossenschaften haben dank dem Spekulationsentzug heute Milliarden an quasi stillen Reserven. Das ist auch gut so. Wenn wir aber nur schon ein Prozent unseres Umsatzes dafür verwenden würden, uns gegenseitig zu unterstützen, damit mehr Wohnraum gebaut und gekauft werden kann, kämen alleine im Kanton Zürich über sechs Millionen Franken pro Jahr zusammen.

Genossenschaftliche Werte wiederentdeckt

Aus all dem geht auch hervor, wie wichtig unsere genossenschaftliche Identität ist. Ich erinnere mich gut: Als ich vor dreissig Jahren in der ABZ genossenschaftlich aktiv wurde, waren die genossenschaftlichen Werte kein Thema. Es wurde zwar überall geklönt, dass sich die Leute immer weniger engagieren und genossenschaftlich verhalten, aber es war kein strategisches Thema in der Genossenschaft. Das hat sich grundlegend verändert. Heute gibt es in der ABZ eine Abteilung «Kultur und Soziales» mit fünf Mitarbeitenden. Es wurde ein Wertepapier erarbeitet und die ganze Genossenschaft kann sich in einen Strategieprozess einbringen. Die Rahmenbedingungen der Mitwirkung wurden und werden verstärkt und Mitwirkung gefördert. Da hat in den letzten Jahren ein Kulturwechsel stattgefunden, der auch in anderen Genossenschaften auszumachen ist. Mitwirkung und Solidarität werden wieder vermehrt zum Thema. Diese Entwicklung ist fundamental für unsere Zukunft. Wir Genossenschaften sind gefordert, die genossenschaftlichen Werte wieder vermehrt besonders auch gegen innen zu stärken. ■

*Auszug aus der Abschiedsrede von Peter Schmid als Präsident des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz anlässlich der Generalversammlung vom 8. April 2015.

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN UND TEILEN



Verantwortung in einer Wohnbaugenossenschaft zu übernehmen, heisst nicht alles selber machen. Verantwortlich handeln heisst, die Arbeit sinnvoll aufzuteilen und das notwendige Fachwissen zu teilen, zu festigen und zu vermehren.

Von Franz Horváth

Die Sicherheit, in der man sich wiegt, kann sich schnell verflüchtigen. Wenn zum Beispiel der oder die Verantwortliche für die Finanzierungen ausfällt, ist es wichtig, dass auch die Kolleginnen und Kollegen wissen, worauf es ankommt. Welche Grundsätze und Strategien waren entscheidend für die Finanzplanung, die Festlegung der Mietzinse? Was muss dabei beachtet werden? Dieses Wissen müssen Sie hegen und pflegen. Dazu gehören die Weiterbildung, die gute Organisation und die Nachwuchspla-

nung. Diese Dinge lernen und vertiefen Sie in unseren Weiterbildungskursen.

Nutzen Sie unser Angebot! Machen Sie Ihre Kolleginnen und Kollegen auf das Angebot an Kursen aufmerksam, pflegen und teilen Sie das Wissen! Sorgen Sie für den Nachwuchs und die Zukunft der Genossenschaft. Wer sich austauscht, vernetzt und bildet, kann diese Zukunft mit gestalten. Wer nur verwaltet und für den Moment schaut, hinterlässt den Nachkommen in der Regel ein schweres Erbe.

Genossenschaften brauchen langfristig eine solide Finanzierungsbasis. Dazu gehören eine gute Genossenschaftsführung, eine Finanzplanung, die auf einer klaren Immobilienstrategie beruht, die Fähigkeit, sich in Finanzierungsverhandlungen zu behaupten, und eine seriöse, auf lange Sicht ausgerichtete Mietzinskalkulation.

Melden Sie sich darum noch heute für unsere Lehrgänge «Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau» (Beginn 6. Juni) und «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» (Beginn 27. August) oder für einen der Einzelkurse an! ■

Details, weitere Kurse und Anmeldung unter www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung.html, weiterbildung@wbg-schweiz.ch

Telefon 044 362 42 40

Kursnummer	Kursdatum/Zeit	Veranstaltung	Ort	Kosten * Mitglied ** Nichtmitglied
15-10	Sa, 6. Juni 2015 bis Sa, 16. Januar 2016	Lehrgang Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau Alles was Sie als Verantwortliche zum Thema Finanzierungen wissen müssen.	Olten	CHF 1860.- * CHF 2450.- **
15-11	Sa, 6. Juni 2015 9.15 bis 16.00 Uhr	Immobilienfinanzierungen für Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Wohnbauträger (Pflichtmodul PM 1F) Die Immobilienfinanzierung aus der Sicht des Kreditnehmers und des Kreditgebers.	Restaurant Buffet, Bahnhof Olten	CHF 580.- * CHF 780.- **
15-33	Mi, 10. Juni 2015 9.00 bis 17.00 Uhr	Wohnungsabnahme Der, die Verantwortliche bei der Wohnungsabnahme muss sattelfest sein, alle Formulare kennen, sie zur Hand haben und über die wichtigsten Gesetze Bescheid wissen. Dies spart Zeit und Nerven.	Restaurant Buffet, Bahnhof Olten	CHF 460.- * CHF 575.- **
15-12	Do, 18. Juni 2015 17.30 bis 21.15 Uhr	Sparen bei der Finanzierung und Risiko reduzieren bei der Zinsabsicherung (PM2F) Lernen Sie Finanzierungsprodukte zu vergleichen.	Restaurant Aarhof, Olten	CHF 340.- * CHF 460.- **
15-31	Fr, 26. Juni 2015 9.00 bis 17.00 Uhr	Einführung in das Genossenschaftswesen Ein Kurs über die Herkunft und die aktuellen Herausforderungen der Wohnbaugenossenschaften.	Alterssiedlung Pila- tusstrasse, Basel	CHF 460.- * CHF 575.- **
15-39	Do, 20. August 2015 17.30 bis 20.00 Uhr	Wohnbaugenossenschaften in Kleinhüningen-Klybeck Ein Quartierrundgang zum Kennenlernen und zum Austausch über Herausforderungen, die sich den Genossenschaften im Quartier stellen.	Haltestelle Klein- hüningeranlage, Basel	Gratis mit Apéro
15-41	Di, 25. August 2015 18.00 bis 20.00 Uhr	Solarstrom selber nutzen Der Trend geht dahin, den auf Genossenschaftsdächern erzeugten Solarstrom selber zu nutzen. Wie das geht und auf was Sie dabei achten müssen, erfahren Sie an diesem Abend.	Kirchenzentrum St. Josef, Zürich	CHF 150.- * CHF 200.- ** mit Apéro
15-04	Do, 27. August 2015 bis Mi, 23. März 2016	Lehrgang Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern Die Rundumeinführung für Vorstandsmitglieder, Führungskräfte und Mitarbeitende mit strategischer Verantwortung im gemeinnützigen Wohnungsbau.	Kirchenzentrum St. Josef, Zürich	CHF 2055.- * CHF 2780.- **
15-05	Do, 27. August 2015 17.30 bis 21.00 Uhr	Gemeinnützige Wohnbauträger: ihre Besonderheiten und ihre Rolle (PM 1M) Das Einführungsmodul im Managementlehrgang – auch als Einzelkurs buchbar.	Kirchenzentrum St. Josef, Zürich	CHF 320.- * CHF 420.- **
15-45	Mi, 2. September 2015 18.00 bis 21.00 Uhr	Baurechtsverträge unter der Lupe Für gemeinnützige Bauträger ist es wichtig, die verschiedenen Baurechtsmodelle zu kennen und zu wissen, worauf bei der Verhandlung über Baurechtsverträge zu achten ist.	Residenz Au Lac, Biel	CHF 250.- * CHF 335.- **
15-13	Do, 3. September 2015 17.30 bis 21.00 Uhr	Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau (PM3F) Wozu dienen Fonds de Roulement und die andern Förderinstrumente, und wie funktionieren sie? Was müssen Sie bei Finanzierungsgesuchen beachten?	Restaurant Aarhof, Olten	CHF 320.- * CHF 450.- **
15-34	Do, 10. September 2015 9.00 bis 17.00 Uhr	Wohnungsabnahme Siehe Kurs Nr. 15-33.	Hotel Engimatt, Zürich	CHF 460.- * CHF 575.- **
15-15	Do, 17. September 2015 17.00 bis 21.15 Uhr	Erfolgreich mit Kreditgebern verhandeln Dieser Workshop verleiht Ihnen Selbstsicherheit in Finanzierungsverhandlungen.	Restaurant Buffet, Bahnhof Olten	CHF 385.- * CHF 545.- **
15-06	Do, 24. September 2015 17.30 bis 21.00 Uhr	Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern (PM2aM) Welche Aufgaben und welche Verantwortung habe ich als Vorstandsmitglied? Wie organisiere ich mich, damit ich nicht auf Glätteis gerate? Wie arbeiten wir zusammen?	Kirchenzentrum St. Josef, Zürich	CHF 320.- * CHF 420.- **
15-18	Mo, 28. September 2015 9.15 bis 16.30 Uhr	Genossenschaftsrecht/Mietrecht Genossenschafts- und Mietrecht geraten manchmal in Konflikt. Dieser Kurs führt in beide Gebiete ein und zeigt genossenschaftskompatible Lösungen auf.	Hotel Glockenhof, Zürich	CHF 390.-
15-43	Di, 29. September 2015 18.00 bis 20.00 Uhr	Neues Rechnungslegungsrecht und neuer Muster-Kontenplan für den gemeinnützigen Wohnungsbau Der Kurs zum Aufgleisen der notwendigen Änderungen in Buchhaltung und Jahresrechnung.	Zürich	CHF 230.- * CHF 300.- **
15-14	Do, 1. Oktober 2015 18.00 bis 21.15 Uhr	Mietzinskalkulation bei gemeinnützigen Wohnbauträgern (PM4F) Wer die Kostenmiete zu knapp kalkuliert, verbaut sich die Zukunft.	Restaurant Aarhof, Olten	CHF 300.- * CHF 410.- **
15-49	Mo, 5. Oktober 2015 8.30 bis 17.00 Uhr	Genossenschaftskunde für Lernende Genossenschaften sind auch Lernbetriebe. In diesem Kurs erhält Ihr Nachwuchs Hintergrundinformationen über den genossenschaftlichen Wohnungsbau.	ABZ Siedlungslokal Kanzlei, Zürich	CHF 300.- * CHF 400.- **
15-29	Di, 20. Oktober 2015 8.45 bis 16.30 Uhr	Hauswart-Servicekurs: Unterhalt von Armaturen, Keramik und Sanitärapparaten Energie sparen, Schäden erkennen, Fehler beheben, richtig reinigen. Lernen Sie das Innenleben von WC und Wasserhahn kennen und auf das Wichtige zu achten!	Trainingscenter Keramik Laufen, Laufen	CHF 30.- * CHF 40.- **
15-47	Di, 20. Oktober 2015 18.00 bis 21.00 Uhr	Was darf die Genossenschaftsverwaltung kosten? Welche Benchmarks können wir zum Vergleich unserer Verwaltungskosten verwenden? Was müssen wir für die Verwaltung aufwenden, damit sie unseren Qualitätsanforderungen genügt?	Hotel Waldstätterhof, Luzern	CHF 250.- * CHF 335.- **
15-07	Do, 22. Oktober 2015 17.30 bis 21.00 Uhr	Führungsinstrumente für Genossenschaften (PM2bM) In diesem Kurs erhalten Sie einen Überblick und eine Einführung in Führungsinstrumente, die Ihnen helfen, Risiken zu erkennen und Massnahmen rechtzeitig zu planen.	Kirchenzentrum St. Josef, Zürich	CHF 320.- * CHF 420.- **
15-40	Fr, 23. Oktober 2015 13.30 bis 17.00 Uhr	Energie-Contracting: Auf was müssen Sie achten? Von der sorgfältigen Vorbereitung und Planung bis zur Wirtschaftlichkeitsrechnung.	Kirchenzentrum St. Josef, Zürich	CHF 320.- * CHF 420.- **
15-16	Do, 29. Oktober 2015 18.00 bis 21.00 Uhr	Immobilienbewertungen (WM2F) Wie werden Immobilien bewertet und was müssen gemeinnützige Wohnbauträger bei Schätzungen beachten?	Restaurant Aarhof, Olten	CHF 250.- * CHF 335.- **
15-42	Mi, 4. November 2015 18.00 bis 20.00 Uhr	Solarstrom selber nutzen Siehe Kurs Nr. 15-41.	Hotel St. Gotthard, Basel	CHF 150.- * CHF 200.- **
15-48	Do, 5. November 2015 17.30 bis 21.00 Uhr	Anforderungsprofile für Vorstandsmitglieder und Verwaltungen Was müssen unsere Leitungsmitglieder eigentlich können? Wie finden wir die richtigen Leute? Instrumente zur Beantwortung dieser Fragen erhalten an diesem Abend.	Hotel Walhalla, Zürich	CHF 320.- * CHF 420.- **
15-35	Di, 10. November 2015 9.00 bis 17.00 Uhr	Wohnungsabnahme Siehe Kurs Nr. 15-33.	FHS St. Gallen, St. Gallen	CHF 460.- * CHF 575.- **
15-17	Fr, 13. November 2015 8.30 bis 17.00 Uhr	Praxisnahe Buchhaltung für Genossenschaften Die beliebte Einführungsveranstaltung für alle, die mit Zahlen zu tun haben! Hier lernen Sie die Tücken der Genossenschaftsbuchhaltung kennen.	Restaurant Aarhof, Olten	CHF 540.- * CHF 730.- **
15-08	Mi, 18. November 2015 17.30 bis 21.00 Uhr	Rechnungslegung, Kennzahlen und Finanzanalyse (PM3M) Dieser Kurs bietet eine Einführung in die wichtigsten Finanzkennzahlen, und Sie lernen eine Genossenschaftsbuchhaltung kritisch zu lesen.	Kirchenzentrum St. Josef, Zürich	CHF 320.- * CHF 420.- **
15-27	Do, 19. November 2015 8.30 bis 17.00 Uhr	Hauswart – Psychologe im Treppenhaus? Anteilnahme und Abgrenzung sind in heiklen (Treppenhaus-)Situationen sehr wichtig und oft eine Gratwanderung. Holen Sie sich die Tipps und Tricks für diese Wanderung!	Hotel St. Gotthard, Basel	CHF 460.- * CHF 575.- **