

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 90 (2015)

**Heft:** 11: Holzbau

**Rubrik:** Aktuell

#### **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:** 09.01.2026

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

## Flüchtlinge: Deutsche Wohnungswirtschaft bereitet sich vor

**GDW LEGT RESOLUTION VOR** Der Strom von Menschen, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Ihr Ziel ist zurzeit vor allem Deutschland. Die dortige Wohnungswirtschaft engagiert sich denn auch dafür, die Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd unterzubringen. Bereits zwei Drittel der rund 3000 Mitglieder des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) setzen Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung ein. Ihr Hauptmotiv: soziale Verantwortung, wie weit über neunzig Prozent der Wohnungsunternehmen bestätigen.

«In der aktuellen Notsituation wird jedoch häufig vergessen: Es geht nicht allein um die Erstunterbringung, sondern auch um die längerfristige Integration», erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. «Diese Frage wird immer drängender. Wir brauchen Lösungen mit Hand und Fuss, damit zum einen Bauvorgänge deutlich schneller günstiger werden – sowohl für den Neubau als auch für die Instandsetzung bereits stillgelegter Gebäude. Zum anderen muss die soziale Betreuung von Zuwanderern so ausgestaltet werden, dass sie ein Teil unserer Gesellschaft werden können.»

Im Vorfeld des vom Bund am 6. September beschlossenen Gesamtkonzepts zur Flüchtlings- und Asylpolitik (siehe Kasten) hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft deshalb eine umfassende Resolution mit konkret notwendigen Massnahmen veröffentlicht. Sie verlangt unter anderem, dass der Bund unmittelbar für die Wohnraumförderung zustän-

dig sein solle. Ausserdem müssten die rechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung an die aktuelle Ausnahmesituation angepasst werden, damit umgehend mehr bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in Deutschlands Städten entstehen kann.

«Es muss jetzt gebaut werden, denn rund die Hälfte der zu uns kommenden Flüchtlinge wird dauerhaft in Deutschland bleiben», so Axel Gedaschko. Bund und Länder sollen daher die Baustandards befristet absenken und die Energieeinsparverordnung bis zum Jahr 2020 auf das Niveau der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 einfrieren. Darüber hinaus müssten die Verfahren für den Bau von Unterkünften und für die Unterbringung drastisch beschleunigt werden.

Quelle: Wohnungspolitische Informationen des GdW 37/2015. Die Resolution ist unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) aufgeschaltet.



**«Es muss jetzt gebaut werden, denn rund die Hälfte der zu uns kommenden Flüchtlinge wird dauerhaft in Deutschland bleiben», so GdW-Präsident Axel Gedaschko.**

## GESAMTKONZEPT ZUR FLÜCHTLINGS- UND ASYLPOLITIK

Am 6. September hat die deutsche Bundesregierung erstmals ein Gesamtkonzept zur Bewältigung des wachsenden Flüchtlingsstroms vorgelegt. Sie spricht weitere drei Milliarden Euro für Länder und Kommunen und appelliert daneben an die Solidarität der internationalen Staatengemeinschaft. Die temporäre und die dauerhafte Unterbringung der Flüchtlinge ist in diesem Konzept ein wichtiges Thema. So sicherte Bundes-

kanzlerin Angela Merkel den Ländern und Kommunen Unterstützung beim Bau von 150 000 «menschenwürdigen Erstaufnahmeeinrichtungen» zu. Der aktuelle Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern verstärkt den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Der Bund werde Länder und Kommunen beim Neubau von Wohnungen und bei der Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen unterstützen.

## Wohnungs-Bewertungs-System ist aktualisiert worden

### BUNDESAMT FÜR WOHNUNGWESEN (BWO)

Das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) ist ein wichtiges Planungsinstrument im gemeinnützigen Wohnungsbau. Das BWO wendet es für die Prüfung der Gesuche für Darlehen aus dem Fonds de Roulement an. Auch andere Fördermittel werden nach den Kriterien des WBS vergeben. Die Qualitätsvorstellungen haben sich in den letzten Jahren allerdings verändert. Zersiedelung, Energiekonsum und Bevölkerungswachstum verlangen, dass die Wohnbautätigkeit in neue Bahnen gelenkt wird. Anzustreben sind kompakte Quartiere mit einem Wohnungsangebot, das unterschiedliche Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten einbezieht.

Das BWO hat diese Anliegen aufgenommen und das WBS überarbeitet. Gegenüber der Vorgängerversion haben die Einbettung des Wohnobjekts in das bestehende Angebot und sein Beitrag zur Quartierentwicklung einen höheren Stellenwert. In der Nähe erreichbare Dienstleistungsangebote und Mobilitätskonzepte werden stärker betont. Neu eingeführt ist ein Kriterium für die Beurteilung der Partizipation, denn Mitwirkung ist häufig eine unumgängliche Voraussetzung für erfolgreiche Verdichtungsprozesse. Im gleichen Kontext erhält die Qualität des Außenbereichs als Ort des Austauschs eine stärkere Beachtung. Zudem wird nicht mehr nur eine minimale, sondern auch eine maximale Nettowohnfläche pro Wohnungsgröße thematisiert.

Trotz Ausweitung des Blickwinkels ist das WBS 2015 schlanker und die Handhabung einfacher und flexibler. Gerade noch 25 Kriterien dienen der Beurteilung von Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnungen. Daraus lässt sich der Gebrauchswert einer Überbauung herleiten. Als Anreiz für die Realisierung unkonventioneller Lösungen können neu bei allen Kriterien auch Innovationspunkte erzielt werden. Das WBS 2015 ist abrufbar auf [www.wbs.admin.ch](http://www.wbs.admin.ch). Wohnbauprojekte können mit einem Online-Tool beurteilt werden. Über dieselbe Adresse kann die umfassende gedruckte Version bestellt werden.

## BAUGENOSSENSCHAFTEN

## Spatenstich in der Sturzenegg



Visualisierung der Neubausiedlung Sturzenegg, die 2017 bezugsbereit wird.

**WBG ST. GALLEN** 69 Genossenschaftswohnungen baut die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen an der Sturzeneggstrasse. Im Herbst 2017 werden sie voraussichtlich bezugsbereit sein. Am 9. Oktober durfte Präsident Konstantin Köberle über 60 Mitglieder und Gäste der Genossenschaft zum Spatenstich begrüssen. Damit endet eine fünfjährige Planungsphase. Mehrere Einsprachen hatten die Bewilligung des Gestaltungsplanes verzögert.

Sabine Bär von Wild Bär Heule Architekten AG stellte das Projekt vor, das als Sieger aus einem Wettbewerb hervorgegangen war. Es besticht unter anderem durch zweiseitig orientierte Wohnungen, die über zwei Balkone verfügen. Peter Jans, Stadtrat Direktion Technische Betriebe, und Marco Huwiler, Bereichsleiter Innovation und Geothermie der St. Galler Stadtwerke, skizzieren die innovativen energetischen Massnahmen, die im Rah-

men dieses Projektes zusammen mit der WBG St. Gallen umgesetzt werden. Dafür werden – im Sinne des Energiekonzepts 2050 der Stadt St. Gallen – bewährte Technologien eingesetzt, die in dieser Kombination in St. Gallen bislang einzigartig sind. Ziel ist, die nachhaltige WärmeverSORGUNG und die lokale Stromproduktion zu fördern.

Bauen auf der grünen Wiese ist ein Eingriff in die Natur. Die WBG St. Gallen hat sich darum für ein Projekt entschieden, das die vorhandene Fläche zwar gut ausnützt, aber trotzdem Räume für eine ansprechende und naturnahe Aussengestaltung freispiebt. Darüber hinaus will sie noch etwas mehr tun und unterstützt das Engagement des NVS St. Gallen für den Schutz und die Pflege naturbelassener Naherholungsgebiete mit einem Förderbeitrag. Deren Präsident, Robert Schmid, nahm diesen persönlich entgegen.

## BAUWIRTSCHAFT

## Minergie vor strategischer Neuausrichtung

**MINERGIE** Die veränderten Rahmenbedingungen in der Schweizer Energiepolitik mit der Energiestrategie 2050 und den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich MuKEn 2014 machen eine Neuausrichtung des Minergie-Labels notwendig. Der Vorstand hat deshalb einen Strategieprozess initialisiert. Die heutige Organisationsform müsse überdacht und an die zukünftigen Aufgaben des Vereins angepasst werden, heißt es in einer Pressemitteilung. Mit fast 40 000 zertifizierten Bauten hat sich Minergie

auf dem Schweizer Baumarkt als erfolgreichster Standard etabliert. Ohne die Vorarbeit von Minergie wären die strengeren Mustervorschriften der Kantone nicht möglich gewesen. Darauf ist der Verein Minergie stolz. Gleichzeitig hat er damit aber einen Teil seines Auftrags gemäss Vereinsstatuten erfüllt. Das «Change-Management» nehme noch einige Zeit in Anspruch. Deshalb sind auf den 1. Januar 2016 noch keine Veränderungen an den Minergie-Standards vorgenommen worden.

## MARKT

## Abdeckung nach Mass



Baugenossenschaften, die bei der Produktwahl auf Qualität setzen, belohnen sich doppelt: Die Mieter haben mehr Freude an Geräten und Installationen und der Aufwand für den Unterhalt sinkt. In der Küche sind Langlebigkeit und Widerstandsfähigkeit besonders wichtig. Die Franke Küchentechnik AG setzt mit Edelstahl seit je auf ein Material, das diese beiden Attribute verbindet. Zudem lässt es sich zu hundert Prozent rezyklieren. Die Spezialisten von Franke realisieren Küchenabdeckungen mit integriertem Spül- und Rüstplatz, Rückwände und andere Küchenmodule nach Mass. Dabei bietet der Schweizer Hersteller Lösungen für ganz unterschiedliche Preissegmente. [www.franke.ch](http://www.franke.ch)

## Freies Kombinieren im Bad



Sind Sie mit einem Um- oder Neubau beschäftigt und überlegen, ob Sie die Bäder mit oder ohne Möbel ausstatten? Das Programm Alterna day by day von Sanitas Troesch umfasst alle Produkte, die es für ein modernes Bad braucht. Alle «Nebelinien» sind frei miteinander kombinierbar. Auch im Bad werden die Produkte stark beansprucht. Darum lohnt es sich, auf Qualität zu setzen. Wichtig ist der Blick fürs Wesentliche. Es braucht nicht immer das volle Programm. Ist im WC beispielsweise ein Möbelunterbau unabdinglich? Ein solcher wird aber sicherlich beim Doppellavabo besonders geschätzt, weil er viel Stauraum bietet. [www.sanitastroesch.ch](http://www.sanitastroesch.ch)

## Baupreise gesunken

Der von Statistik Stadt Zürich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2014 und April 2015 um 1,2 Prozent gesunken. 2014 hatte der Index einen Anstieg von 0,5 Prozent verzeichnet, 2013 hingegen einen Rückgang von 0,6 Prozent. In der Hauptgruppe Gebäude sank das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozent. Die grössten Abnahmen verzeichneten der Rohbau (-1,9%), die Elektroanlagen (-1,7%) und die Transportanlagen (-6,4%). Die Hauptgruppen Vorbereitungsarbeiten und Umgebung verblieben praktisch auf dem Vorjahrsstand. Die Baunebenkosten sanken wegen der tieferen Baukreditzinse um 7,6 Prozent.

Als Gründe für den Rückgang der Baupreise nannten die Firmen vor allem tiefere Materialpreise, nicht zuletzt aufgrund des starken Frankens. Im Weiteren scheinen sich die etwas getrübten Konjunkturaussichten dämpfend auszuwirken. Dies obwohl die Baufirmen in Zürich nach wie vor gut ausgelastet sind.

## Glossar online

Das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich hat ein Glossar zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Zürich zusammengestellt. Es beantwortet Fragen wie: Was ist ein Abschreibungsbeitrag? Was ist unter einem Baurecht zu verstehen? Wie wird die Kostenmiete bei städtischen Wohnungen berechnet? Was ist der Unterschied zwischen einer subventionierten und einer freitragenden Wohnung?

In der Stadt Zürich sind rund 50 000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Stiftungen, Baugenossenschaften oder der Stadt. Im Zusammenhang mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau treten – gerade auch in der politischen Diskussion – immer wieder Unklarheiten und Missverständnisse auf. Aus diesem Grund hat das Büro für Wohnbauförderung die wichtigsten Begriffe zusammengetragen. Das Glossar, das nun stetig erweitert wird, kann unter [www.stadt-zuerich.ch/glossar-wbf](http://www.stadt-zuerich.ch/glossar-wbf) abgerufen werden.

## Jetzt unterschreiben!

Seit dem 4. September läuft die Unterschriftensammlung für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. Sie verlangt insbesondere eine Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen und wird deshalb vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt. Trotz dem Anfangserfolg fehlen noch viele Unterschriften. Unterschriftenbogen sind zum Download unter [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch) bereit, alle Argumente finden sich unter [www.bezahlbarewohnungen.ch](http://www.bezahlbarewohnungen.ch).

Erstmals werden zudem Unterschriften mit einem eCollector gesammelt. Innerhalb weniger Tage haben dann auch Tausende via soziale Medien ihre Unterstützung für die Initiative zugesagt. Mehr dazu findet sich unter [www.facebook.com/wohninitiative](http://www.facebook.com/wohninitiative).



ANZEIGE



... Entdecken, welches Potenzial in jedem Stück Land steckt.

Als einer der führenden Immobiliendienstleister suchen wir auch in Zukunft Land. Wir schaffen als finanziert starker Investor und erfahrener Entwickler hochwertige Wohn- und Arbeitsräume. Dabei bilden das Expertenwissen unserer Mitarbeitenden, die finanzielle Unabhängigkeit sowie die kurzen Entscheidungswege die Grundlage für individuelle Lösungen.

Räume voller Leben

**Alfred Müller**