

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 90 (2015)

**Heft:** 12: Renovation

**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:** 09.01.2026

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

SCHWEIZ

## DV: Ersatzwahl Solifonds im Fokus

Die Delegierten trafen sich am 17. November im Alten Spital Solothurn zu ihrer zweiten jährlichen Versammlung. Verbandspräsident Louis Schelbert ging in seinen Begrüssungsworten auf die Fachtagung der Grenchner Wohntage ein, die nur wenige Tage zurücklag (siehe Seite 5). «Wohnminister» Johann Schneider-Ammann sei dort immerhin auf die Leistungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu sprechen gekommen, auch wenn er keine Zugeständnisse an die Wohnbauförderung mache. Die Ausgangslage sei angesichts der neuen Mehrheitsverhältnisse im Nationalrat nicht einfacher geworden. Allerdings sei es auch in der Vergangenheit immer wieder gelungen, politische Differenzen zu überwinden und Mehrheiten zu finden.

### Viel Positives aus der Region Bern

Jürg Sollberger, Präsident des Gastgeberverbands Bern-Solothurn, beleuchtete die jüngste Entwicklung in der Region. Nach der Abschaffung der Wohnbauförderung im Kanton Bern habe der Regionalverband eine neue Strategie finden müssen. Die Konzentration auf die grösseren Städte habe sich als richtig erwiesen. Dies gilt insbesondere für die Stadt Bern, wo in den nächsten Jahren mehrere hundert neue gemeinnützige Wohnungen entstehen. Fortschritte hat man aber auch in Biel oder Thun erzielt (siehe dazu Beitrag in *Wohnen 7-8/2015*). In der Stadt Solothurn laufen Verhandlungen um eine Beteiligung am grossen Entwicklungsvorhaben «Weitblick». Der Regionalverband Bern-Solothurn ist weiter daran, ein neues Finanzierungsmodell für sein Kompetenzzentrum, die vormalige Förderstelle,

zu finden. Um die kantonalen Gelder zu kompensieren, sucht man die Zusammenarbeit mit ausgewählten Fördermitgliedern. Weiter will der Regionalverband mit Gemeinden Leistungsvereinbarungen für Projektentwicklungen schliessen, was in der Stadt Bern bereits gelungen ist.

Peter Suter vom Verbandsmanagement-Institut (VMI) der Universität Freiburg stellte die Ergebnisse der «Member Value»-Studie vor, die der Dachverband in Auftrag gegeben hatte. Dafür sei auf den Bericht in *Wohnen 11/2015* verwiesen – die Ergebnisse werden zudem später noch detailliert vorgestellt. Nach den Pariser Attentaten erschien dabei zumindest ein Ergebnis in neuem Licht. Gemäss Umfrage messen die Bewohnerinnen und Bewohner dem Aspekt der Sicherheit in ihrer Wohnstätte nämlich die grösste Priorität ein – noch vor einem günstigen Mietzins.

### Präsenz eingefordert

Vorstandsmitglied Bruno Koch eröffnete die ordentlichen Geschäfte mit dem Budget für das kommende Jahr. Es sieht wiederum ein ausgeglichenes Ergebnis vor und wurde denn auch diskussionslos genehmigt. Mehr zu reden gab die Wahl eines neuen Mitglieds in den Stiftungsrat der Stiftung Solidaritätsfonds, hatten sich dafür doch drei Kandidaten und eine Kandidatin beworben. Die Mehrheit der Delegierten entschied sich für Andreas Herbster, Geschäftsführer der Wohnstadt in Basel. Verschiedene Delegierte drückten allerdings ihren Unmut darüber aus, dass der Gewählte nicht anwesend war – dies im Gegensatz zum Zweit- und zur Drittplatzierten. ➔



Links: Jean-Pierre Kuster trat als Präsident des Stiftungsrats der Stiftung Solidaritätsfonds zurück. Rechts: Die Verbandsleitung lauscht dem Referat von Peter Suter, VMI.



### Mehr als wohnen

Wohnbaugenossenschaften sind in der Öffentlichkeit wieder höher im Kurs. Das zeigte sich in diversen Volksabstimmungen. Was sind die Gründe? Vielen Menschen sind die Stärken der Genossenschaften stärker ins Bewusstsein getreten. Als Pluspunkte zählen sicher günstige Mieten, wichtig sind aber auch die sogenannten weichen Faktoren wie etwa die Nachbarschaftshilfe.

Diese finden sich im freien Mietmarkt weniger, da unterliegt zu vieles dem Zufall. Tatsächlich ist die Qualität des Zusammenlebens für das Ansehen der Genossenschaften bedeutend. Dass sich ihr Sinn nicht im günstigen Mietzins erschöpft, erhöht ihre Anerkennung. In Zürich gingen die Stadt und die Genossenschaftsbewegung mit der Gründung der Genossenschaft «mehr als wohnen» diesen Weg mit Erfolg. Ihr Name wurde zum Programm.

Gegenseitige Unterstützung findet unter Genosschafterinnen und Genosschaftern verbreitet statt. Viele Genossenschaften helfen durch flankierende Massnahmen mit, dass die Kinderbetreuung geteilt, ein Mittagstisch eingerichtet oder der Einkauf für ältere Mitbewohner organisiert werden kann. Es kann auch eine Weihnachtsfeier im Gemeinschaftsraum zusammen mit anderen sein.

In der Tat sind in diversen Genossenschaften jene, denen keine Familie vergönnt ist, nicht von festlichen Weihnachten ausgeschlossen. Manche Genossenschaften nehmen die Chance zu einer Öffnung wahr. Eine gemeinsame Feier kann alleinstehenden Menschen über eine schwierige Zeit hinweghelfen. Das klingt ausgesprochen christlich – und ist es auch. Letztlich können indessen alle Teilnehmenden etwas mitnehmen, auch die Genossenschaft selbst: Der Anlass stärkt ihre qualitativen Eigenschaften und damit ihre Reputation.

**Louis Schelbert, Präsident wohnbaugenossenschaften schweiz/Nationalrat**

Einstimmig wählten die Delegierten danach das bisherige Vorstandsmitglied Georges Baehler zum neuen Präsidenten. Er ersetzt Jean-Pierre Kuster, der seit 2000 als Mitglied und seit 2013 als Präsident des Stiftungsrats gewirkt hatte. Louis Schelbert dankte ihm für seinen grossen Einsatz und erinnerte daran, dass sich Jean-Pierre Kuster seit Jahrzehnten in verschiedenen Gremien – darunter dem Verbandsvorstand – um den gemeinnützigen Wohnungsbau verdient gemacht hat. Mit der Genehmigung einer Statutenänderung der Stiftung Solinvest schlossen die ordentlichen Geschäfte.

#### Knackpunkt Kostenmiete

Verbandsdirektor Urs Hauser orientierte über die aktuellen Projekte des Verbands.

Zu nennen sind insbesondere die Entwicklung eines Muster-Baurechtsvertrags und die Definition eines nationalen Kostenmietemodells. Beide Vorhaben hätten sich als höchst anspruchsvoll erwiesen, nicht nur wegen der unterschiedlichen regionalen Voraussetzungen, sondern auch wegen der allenfalls weitreichenden rechtlichen Konsequenzen. Eine Reihe von Verbandsprojekten laufen weiter: so etwa die Erarbeitung von Informationsgrundlagen, das Projekt «Genossenschaften machen Schule», die regionale Förderung oder die Schaffung eines Mitgliederportals.

Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, schloss den Reigen. Er hielt fest, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Mo-

naten leicht entspannt habe. Für die nationale Wohnbauförderung, sprich den Fonds de Roulement, seien noch bis 2017 Gelder budgetiert. Deshalb sei nun zu überlegen, wie ein neuer Rahmenkredit aufgegelistet werden könne. Trotz knapper Neumittel seien keine Änderungen bei den Förderbedingungen geplant. *rl*



Die Delegierten genehmigen das Budget.

#### SOLINVEST

#### DomaHabitare, erstes Förderprojekt in der Westschweiz

Die 2010 in Sainte-Croix (VD) gegründete Société coopérative d'habitation DomaHabitare plant den Neubau eines Neunfamilienhauses, das die Grundsätze des ökologisch nachhaltigen Bauens respektiert. So will DomaHabitare den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) einhalten, der zum Ziel hat, die drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichermassen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen und damit den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie phasengerecht zu berücksichtigen.

Das Land konnte die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft 2012 günstig von der Gemeinde erwerben. Sainte-Croix liegt auf rund 1100 Metern über Meer im ländlichen Waadtländer Jura und hat knapp 4700 Ein-

wohner. Die Finanzierung stellte für die Genossenschaft aber eine Herausforderung dar. Anfangs schien keine Bank Interesse daran zu haben, das Projekt zu finanzieren. Die speziellen ökologischen Baumassnahmen verteuern den Neubau naturgemäß, was mit dem in der Region relativ tiefen Marktmietzinsniveau schier unvereinbar ist. Aufgrund der Tatsache, dass DomaHabitare einen beträchtlichen Teil der Anlagekosten in Form von Anteilscheinkapital und langfristigen Darlehen einbringen kann und der Fonds de Roulement das Projekt ebenfalls unterstützt, konnte die Bankfinanzierung jedoch auf einen für die Banken tragbaren Betrag reduziert werden.

DomaHabitare hat zwar bereits einen beträchtlichen Anteil der für die Finanzierung benötigten Eigenmittel aufgetrieben und für

den Landerwerb und die Planungskosten verwendet, aber immer noch fehlen die Einzahlungen des Eigenkapitals der vier noch nicht vergebenen Wohnungen. Hier konnte die Stiftung Solinvest weiterhelfen. Der Stiftungsrat bewilligte eine Überbrückungsfinanzierung von 90 000 Franken. Beim Einzug der Genossenschafter beziehungsweise spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Mehrfamilienhauses wird der gesamte Betrag zur Rückzahlung fällig. Mehr Informationen zum Projekt sind auf der Internetseite [www.domahabitare.ch](http://www.domahabitare.ch) erhältlich.

Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solinvest, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57, [www.wbg-schweiz.ch/finanzierung](http://www.wbg-schweiz.ch/finanzierung)

#### ANZEIGE

Kontaktlinie Zürich

**KONTINUITÄT SCHAFT DAS KLIMA FÜR GUTES WACHSTUM**

Seit 20 Jahren sind wir heute mit rund 90 Mitarbeitern auf das Management von anspruchsvollen Bauvorhaben spezialisiert, geben an vier Standorten täglich unser Bestes. Für die drei Kompetenzbereiche Entwicklung, Realisierung und Gesamtleitung ist unsere umfangreiche Erfahrung der Schlüssel zum Erfolg.

All dies macht uns bei unseren Kunden und Partnern zur ersten Wahl für ihre Projekte. **Wir bauen auf.**

**b+p**  
**baurealisation ag**  
Entwicklung  
Realisierung  
Gesamtleitung  
Eggibühlstrasse 28  
8050 Zürich  
[www.bp-baurealisation.ch](http://www.bp-baurealisation.ch)

1996  
2016  
**JAHRE** **b+p**

# Auf Bundesebene Druck aufbauen

In vielen Schweizer Städten erleben wir gegenwärtig einen Aufschwung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch verschiedene Kantone – etwa Neuenburg, Basel-Stadt oder Zug – setzten in den letzten Jahren verstärkt auf dieses Pferd. Und der Bund? Zwar hat er vor zweieinhalb Jahren einen wohnungspolitischen Dialog mit Vertretern von Bund, Kantonen und Städten ins Leben gerufen. Neben einem Austausch über die Situation der Wohnungsmärkte ging es ihm auch darum auszumachen, ob und auf welcher Ebene ein zusätzlicher wohnungspolitischer Handlungsbedarf besteht.

Die bisherigen Ergebnisse aus dem wohnungspolitischen Dialog sind jedoch ernüchternd. Nehmen wir beispielsweise das Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Die im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs geschaffene Arbeitsgruppe befürwortete grossmehrheitlich ein solches Vorkaufsrecht. Auch das Bundesamt für Wohnungswesen, das zusammen mit dem Bundesamt für Justiz einen Bericht dazu erarbeitete, kam zum Schluss, dass ein klar reglementiertes Vorkaufsrecht sinnvoll wäre.

## Kein Handlungsbedarf?

Trotzdem entschied der Bundesrat letzten Dezember, auf ein solches Vorkaufsrecht zu verzichten. Ähnlich verhält es sich mit Arealen des Bundes und bundesnaher Betriebe. Obwohl die Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog» wiederholt gefordert hat, diese Areale vermehrt für den gemeinnützigen Wohnungsbau abzugeben, hält der Bundesrat an seiner bisherigen Politik fest: So sollen etwa die Bundesbahnen mit ihren Immobilien auch künftig ein bran-

chenübliches Ergebnis erzielen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich diese unbefriedigende Bilanz noch verbessert. Denn der Bundesrat geht davon aus, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt schon bald entspannen werde. Er antwortete auf eine Motion von Thomas Hardegger zum Vorkaufsrecht für Gemeinden, dass sich die Preise und Mieten auf dem Wohnungsmarkt in jüngster Zeit auf hohem Niveau stabilisiert hätten, die Bautätigkeit mit dem Nachfragewachstum Schritt halte und der Leerstand leicht zunehme. Aus diesen Gründen sieht der Bundesrat keinen Handlungsbedarf.

## Initiative schafft Druck

Die Zeichen für eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Bundesebene stehen also zurzeit schlecht. Was es nun braucht, ist Druck von aussen. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», für die sich der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz als Partnerorganisation einsetzt, ist ein solches Druckmittel. Nur über eine nationale Volksinitiative lässt sich der nötige Druck aufbauen, damit der Bund endlich Massnahmen zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus trifft.

Bitte helfen Sie mit, Unterschriften zu sammeln. Flyer können bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz bestellt werden. Unterschriftenbogen sind zum Download auf [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch) aufgeschaltet. Informationen zur Initiative finden sich unter [www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch).

Lea Gerber, Fachbereich Politik



BWO

## Referenzzinssatz bleibt bei 1,75 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz, der für die Mietzinsgestaltung in der Schweiz massgeblich ist, bleibt im nächsten Quartal unverändert. Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) am 1. Dezember mitgeteilt. Der Durchschnittzinssatz ist gegenüber dem Vorquartal von 1,83 Prozent auf 1,80 Prozent

gesunken. Kaufmännisch gerundet verbleibt der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz deshalb bei 1,75 Prozent. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittzinssatz 1,63 Prozent unter- oder 1,87 Prozent überschreitet. Die nächste Erhebung wird am 1. März 2016 publiziert.

# 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  
Holzerhurd 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 Siedlungskanal

### Baugenossenschaft Heubach, Horgen

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

### Baugenossenschaft Sonnengarten, 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

### GEWOBAG

#### 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 Frohholz in Zürich 72 Wohnungen  
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

### Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

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

### Siedlungsbaugenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

### Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 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.

### PRIMOBAU AG

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