

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Zeitschrift:</b> | Wohnen  |
| <b>Herausgeber:</b> | Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger |
| <b>Band:</b>        | 99 (2024)   |
| <b>Heft:</b>        | 9: Neubau   |
| <b>Rubrik:</b>      | 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:** 23.12.2025

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





## Viele kleine Akteure

In der Schweiz sind rund 200 000 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger. Wie aus der neusten Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) hervorgeht, sind 43,9 Prozent der gemeinnützigen Bauträger Kleinst-Wohnungsanbieter mit einem Wohnungsbestand von maximal 30 Wohnungen. Nur gerade 71 gemeinnützige Wohnbauträger haben mehr als 500 Einheiten; zusammen vereinen sie fast die Hälfte aller Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf sich. Diese Struktur ist eine Besonderheit in der Schweiz. In Deutschland beispielsweise gibt es nur wenige gemeinnützige Wohnbauträger, die weniger als 5000 Wohnungen besitzen.

Die Vielzahl von kleinen Akteuren in der Schweiz hat Vorteile und Nachteile. Kleine Akteure können in der Regel gezielter auf die unterschiedlichen Bedürfnisse einzelner Haushalte eingehen, und das Beziehungsnetz unter der Bewohnerschaft ist oft grösser als in Grosssiedlungen. Die grossen Wohnbauträger hingegen verfügen über professionelle Verwaltungen. Sie können bei baulichen Entwicklungen Umsiedlungen vornehmen und bieten Zusatzleistungen wie zum Beispiel Betreuungsangebote für bestimmte Zielgruppen, Kindertagesstätten oder Angebote für ältere Menschen. Zudem besitzen sie in der Regel mehr finanzielle und personelle Ressourcen, um zu wachsen und sich quantitativ weiterzuentwickeln. Dies ist auch der Grund, warum wir uns als Verband zum Ziel gesetzt haben, kleinere Wohnbauträger zu stärken und mögliche Kooperationsmodelle zu begleiten und zu unterstützen.

Trotzdem, mit allen Vor- und Nachteilen: Die vielseitige Struktur in unserer Branche sehe ich als Stärke. Sie spiegelt die Vielseitigkeit unseres Landes und unserer unterschiedlichen Kulturen.

*Urs Hauser, Direktor  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz*



**wohnbagenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Dachverband: 2. Regionenkonferenz

## Engere Zusammenarbeit

Die Regionenkonferenz, das neu gebildete Gremium von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, fand im November in Olten bereits zum zweiten Mal statt. Im Vordergrund stand der gegenseitige Informationsaustausch über Aktuelles aus den Regionen und wichtige Verbandsprojekte. Der Dachverband präsentierte erstmals eine Skizze, wie das neue Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau als zentrale Koordinationsstelle aussehen könnte: Insbesondere in den Bereichen Dienstleistungen, Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation, Politik/Lobbying und Vernetzung/Veranstaltungen will er enger mit den Regionalverbänden zusammenarbeiten.

Ausserdem informierte der Dachverband über erste Erkenntnisse einer Arbeitsgruppe zum Thema Akquisition: Diese hat Interviews mit allen Regionalver-

bänden sowie eine Umfrage bei Wohnbaugenossenschaften mit über 100 Wohnungen durchgeführt. Fazit: Drei Viertel der grösseren Genossenschaften wollen wachsen, nur 37 Prozent allerdings suchen aktiv. Die meisten wollen nur lokal wachsen, ein Drittel könnte sich vorstellen, das Einzugsgebiet zu vergrössern. Hindernisse für Wachstum sind meist fehlendes oder zu teures Bauland, aber auch mangelnde personelle Ressourcen. Die Arbeitsgruppe schlägt als mögliche Massnahmen etwa die Schaffung von Vermittlungs- und Beratungsstellen sowie eine verstärkte Sensibilisierung und Weiterbildung vor. Die Vorschläge sollen nun in den Regionalverbänden diskutiert werden. Schliesslich stellte der Dachverband das geplante Projekt zur Entwicklung einer neuen Corporate Identity und eines neuen Corporate Designs vor. *rom*

Dachverband

## Verband gegen Kürzungen

Um 20 Prozent will der Bund ab 2025 seine Beiträge an die Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger kürzen – trotz angespanntem Wohnungsmarkt und entgegen den Zielen im «Aktionsplan Wohnungsknappheit». Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat sich schon früh dagegen gewehrt und sich an die zuständigen Kommissionen des National- und Ständerats gewandt. Verabschiedet wird das Geschäft in der Wintersession, wo der Verband sich weiterhin gegen die Abbaupläne stellt. Den Rotstift ansetzen will das Parlament zudem bei der Förderung der Verbandspresse und vergünstigte Zustelltarife ersatzlos streichen. Betroffen wären auch die Zeitschriften *Wohnen* und *Habitation*. Der Verband fordert deshalb die zuständige Ständeratskommission auf, die bisherige Förderpraxis fortzuführen. *sg*

Dachverband

## Neu im Team

**Steven Goldbach** hat im November die Nachfolge von Lea Gerber als Leiter Politik/Grundlagen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz



Steven Goldbach

angetreten. In dieser Funktion trägt er zur Interessenvertretung und zu einem wirksamen politischen Lobbying für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau bei. Er unterstützt unseren Vorstand, unsere Geschäftsleitung und die zehn Regionalverbände bei der politischen Arbeit.

Steven Goldbach studierte Politik- und Sozialwissenschaften und war die letzten fünf Jahre als Geschäftsführer der Grünen Partei des Kantons Zürich tätig. Zuvor arbeitete er unter anderem in Stiftungen und Verbänden. *rom*

Bild: zvg.

## Anpassungen Fonds de Roulement (FdR)

Auf Januar 2025 aktualisiert das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die FdR-Vergabebedingungen. Neu kann etwa bei Verdichtungen ein Bonus geltend gemacht werden, strengere Anforderungen gelten bei Energiezertifi-

katen. Über die Neuerungen im Detail informiert das nächste *Wohnen*. Am 10. Januar 2025 endet die nächste Frist für die Eingabe von Darlehensgesuchen. Danach können bis Ende Juni erneut Gesuche eingereicht werden. *ks*



## Neuauftritt und kostenlose Zusatz-Abos

Im nächsten Jahr erscheint *Wohnen* im 100. Jahrgang! Anlass genug, unsere Verbandszeitschrift mit angepasster Struktur, neuem Auftritt und zusätzlichen Inhalten aufzuwerten. Unsere Leser:innen dürfen sich nicht nur auf ein Heft in gewohnter Qualität und neuer Frische sowie einen Newsletter freuen: Bestehende Abonnent:innen profitieren zudem von einer Spezialaktion und erhalten ein Jahr lang alle zusätzlichen Abos kostenlos. Sorgen Sie so dafür, dass Ihre Vorstandsmitglieder, Mitarbeitenden, Siko-Engagierten und weitere Interessierte informiert sind über das Geschehen in der Branche. Für Zusatzbestellungen wenden Sie sich bitte an



*daniel.krucker@wbg-schweiz.ch*. Und melden Sie sich schon heute mit dem QR-Code für den neuen *Wohnen*-Newslet-

ter an, der Sie mit Brancheninfos versorgt und unter anderem in jeder Ausgabe eine Rechtsfrage beleuchtet. *dk*

### Schicken Sie uns Ihre Leserfrage

Künftig beantwortet die Redaktion in jeder *Wohnen*-Ausgabe eine Frage ihrer Leser:innen. Was wollten Sie schon immer rund um Genossenschaftsthemen wissen? Von Finanzierung bis Partizipation, Gebäudetechnik bis Architekturwettbewerb, Vermietung bis Baurecht: Die Redaktion geht Ihrer Frage auf den Grund und liefert zusammen mit Branchenexpert:innen eine kompetente Antwort. Schicken Sie einfach Ihre konkrete Frage an *redaktion@wbg-schweiz.ch*. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

## Ohne KI bald K. o.?



Bild: zVg.

Künstliche Intelligenz (KI) setzen wir alle längst im Alltag ein, um etwa Texte zu übersetzen oder im Auto zu navigieren. Wie aber sieht es in der Immobilienbranche mit der Nutzung von KI aus? Wissenswertes dazu war Ende Oktober an der Konferenz der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer im Volkshaus Zürich zu erfahren. Peter Kirchschräger, Leiter des Instituts für Sozialethik der Universität Luzern, beleuchtete Chancen und Risiken. Die Fähigkeiten von Maschinen, grosse Datenmengen zu verarbeiten und Rechenaufgaben zu lösen, seien etwa in der Medizin von grossem Nutzen. Als Defizite der KI sieht er hingegen das Fehlen von Moral, sozialer und emotionaler Intelligenz. Zudem bestehe dringender Handlungsbedarf, weil wenige Akteure den KI-Markt beherrschen und dies schamlos ausnützen würden. Kirchschräger zog zwei Schlüsse: Datenbasierte Systeme sollten sich an den Menschenrechten orientieren, zudem müssten sie international von den Vereinten Nationen kontrolliert werden.

### KI stagniert im Immo-Bereich

Laut Joachim Baldegger von pom + Consulting AG, einer Informatikdienstleisterin für die Immobilienbranche, stagniert die Digitalisierung in der Branche. Aufgrund einer Studie aus Deutschland beziffert er den Investitionsbedarf von Immobilienunternehmen in KI auf 5,7 Prozent des Umsatzes; ein Grossteil wende dafür jedoch nur 1 bis 1,5 Prozent auf. Grosses Potenzial für den KI-Einsatz sieht Baldegger bei administrativen Prozessen und der Buchhaltung, etwas weniger im Immobilienmanagement und in der Projektentwicklung. Für einen effizienten KI-Einsatz brauche es eine solide Hard- und Software-Infrastruktur, zudem müsse man «Silos» vermeiden.

Anschauungsunterricht boten Praxisbeispiele aus der Hotellerie und dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Abschliessend diskutierten die Teilnehmenden in Kleingruppen, wohin sich Genossenschaften bei Digitalisierung und KI-Anwendung entwickeln sollten, und formulierten einen passenden Slogan dazu. Gewonnen hat «Ohne KI bald K. o.». *dk*

### Solidaritätsfonds

## GISSH erwirbt zweite Liegenschaft in Schaffhausen

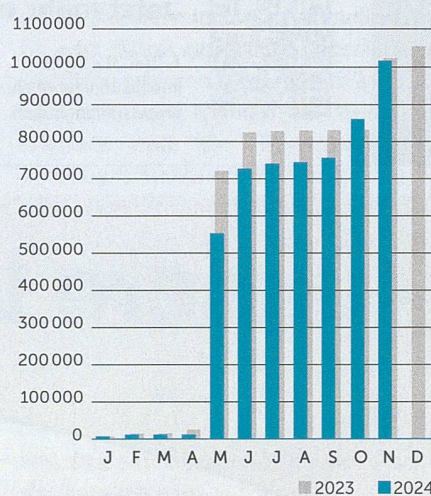
Letztes Jahr hat die noch junge Gemeinnützige Immobilien-Stiftung Schaffhausen (GISSH), vom Solidaritätsfonds mitunterstützt, eine Liegenschaft gekauft. Bereits ein Jahr später konnte sie ein zweites Haus in Schaffhausen erwerben. Die Altstadt-Liegenschaft «Im Weissen Wind» an der Oberstadt 13 war jahrzehntelang eine stadtbekannte Papeterie. Sie wurde 1989/90 durchgehend umgebaut, saniert und seither gut unterhalten. Eine Gebäudesanierung soll 2025/2026 die Energieeffizienz verbessern.

Heute befindet sich im Erd- und im ersten Obergeschoss ein Geschäftslokal, das vom Roten Kreuz als Secondhand-Kleiderladen gemietet wird. Darüber besteht eine offene Wohnstruktur auf vier Geschossen. Künftig soll das Gebäude als Wohnhaus für junge Menschen in Ausbildung dienen. Der Laden benötigt nur noch die Fläche im EG, dafür wird der Wohnbereich mit sechs Einzel- sowie drei Doppelzimmern auf vier Geschosse verteilt. Eine Gemeinschaftsküche mit Esszimmer wird sich im zweiten Stock befinden, gemeinschaftlich genutzte Sanitäranlagen in den übrigen Wohngeschossen. Ein Wohn- und Aufenthaltsraum mit Dachterrasse steht im fünften Stock zur Verfügung, der Keller ist als Atelier nutzbar.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft erhält die GISSH weiteren preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum mit einfachem und nachhaltigem Standard in der Region Schaffhausen. Dabei ist sie ihrem Ziel treu, in den Ortszentren soziale und demografische Vielfalt zu fördern.

Die Solidaritätsfonds unterstützt den Kauf mit einem Darlehen von 150 000 Franken.

### Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 044 360 26 57, [www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds](http://www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds)



Neubau  
Pestalozzistrasse 95, Thun

BWG  
NÜNENEN

## Bistro-Betreiber/-in für Quartierbistro Nüeneu

Wir suchen Dich als Gastgeber/in ab November 2025 für unser neues Quartierbistro mit 40–50 Plätzen, einem kleinen Aussenbereich und einer voll ausgestatteten Küche.

Hast Du Lust und das Know-How in unserer Siedlung etwas Neues aufzubauen oder bringst Du Anregungen für eine neue Realisierungs-idee mit, dann sende Deine Bewerbung inkl. einem Betriebskonzept an:

sekretariat.nuenenen@gmail.com

BWG Nüenen

Pestalozzistrasse 95 | 3600 Thun | [www.nuenenen.ch](http://www.nuenenen.ch)



## Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladen alles anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen.

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



## Zu vermieten: 370 m<sup>2</sup> zentrale Büro- und Gewerbefläche beim Bahnhof Stettbach

Ihre Ausbauwünsche können jetzt noch berücksichtigt werden. Eine perfekte Infrastruktur mit Kundenparkplätzen erwartet Sie. Setzen Sie noch heute Ihre Geschäftsidee in einem dynamischen Quartier um.



### Jetzt mehr erfahren!

T. 044 317 20 20  
[info@sunnigehof.ch](mailto:info@sunnigehof.ch)  
[www.sunnigehof.ch](http://www.sunnigehof.ch)



**SUNNIGE HOF**

# Ihr Problem - unsere Lösung

zuverlässig, persönlich, flexibel

**Hauswartung & Gartenpflege**



 **HUGG**

Hauswartung & Gartenpflege

[info@hugg.ch](mailto:info@hugg.ch)

044 830 19 29

[www.hugg.ch](http://www.hugg.ch)