

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 88 (2013)  
**Heft:** 6: Fenster

**Artikel:** "Der Mitgliedernutzen ist unser Kompass"  
**Autor:** Schelbert, Louis / Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-390602>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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



Illustration: Tom Tirabosco

Louis Schelbert, Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, zieht Zwischenbilanz

# «DER MITGLIEDER- NUTZEN IST UNSER KOMPASS»

Vor fünf Jahren ist Nationalrat Louis Schelbert zum Präsidenten des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) gewählt worden. Seither hat der Verband nicht nur seinen Namen in Wohnbaugenossenschaften Schweiz geändert, sondern auch neue Dienstleistungen entwickelt und wichtige Zukunftsaufgaben angepackt. Doch es gibt noch viel zu tun – denn das wichtigste Ziel ist nicht erreicht.

Interview: Richard Liechti und Liza Papazoglou

Beim genossenschaftlichen Wohnen zählen nicht nur wirtschaftliche Aspekte. Der Verband will deshalb die Vorteile, die Baugenossenschaften auf der Ebene des Zusammenlebens bieten, besser gegen aussen kommunizieren.

**Wohnen: Der Bundesrat will Massnahmen treffen, damit der gemeinnützige Wohnungsbau leichter an Bauland kommt (vgl. Rubrik «Aktuell»). Fast alle grösseren Städte setzen im Kampf gegen die Wohnknappheit auf Baugenossenschaften. Entsprechende Initiativen finden überwältigende Mehrheiten.**

**Das alles war vor fünf Jahren noch nicht so.**

Louis Schelbert: Ich denke, dass das Thema Wohnen generell stärker ins Bewusstsein der Menschen gerückt ist. Das hat sicher in hohem Mass mit der Zunahme der Bevölkerung und der grösseren Konkurrenz bei der Wohnungssuche zu tun. Natürlich gab es diesen Druck auf verschiedene gesellschaftliche Schichten schon vor fünf Jahren. Doch nun ist er auch beim Mittelstand angekommen, beim Durchschnitt der Bevölkerung.

**Davon profitieren nun die Baugenossenschaften.**

Und dies zu Recht, denn wir haben wirklich etwas zu bieten! Den Baugenossenschaften eröffnen sich durch die positive Volksstimmung neue Chancen. Diese gilt es zu nutzen – auch auf Verbandsebene.

**Die Begeisterung beschränkt sich allerdings auf die Städte. Vom Boom, den die Baugenossenschaften etwa in der Stadt Zürich erleben, ist vielerorts nichts zu spüren.**

Zürich besitzt von der Geschichte her bessere Voraussetzungen als jeder andere Kanton und als jede andere Stadt. Dort ist ein Trend, der schon lange besteht, durch Volksabstimmungen gestärkt worden. Positive Abstimmungen zu genossenschaftsfreundlichen Volksinitiativen hatten wir unlängst aber nun auch in der Stadt Luzern. Doch es ist schon so: Ausserhalb von Zürich wird es enger. Nehmen wir meinen Heimatkanton Luzern: Hier ist die Wohnungsfrage von der offiziellen Politik an den Rand gedrückt worden. Luzern hat kein eigenes Amt für Wohnungswesen mehr, dieses wird vom Aargau aus betrieben. Wir bekämpften das vergeblich, die Offenheit für Wohnungsfragen ist hier bei bürgerlichen Parteien gering. Das war früher anders, ist doch der Verband der liberalen Baugenossenschaften einst in Luzern gegründet worden. Das zeigt: Die Wohnungsfrage sollte nicht nach dem Links-Rechts-Schema abgehandelt werden. Wohnen ist gemäss unserer Verfassung ein Menschenrecht.

**Als Nationalrat sind Sie heute in der Bundespolitik zu Hause. Für welche Fördermassnahmen setzen Sie sich ein?**

Wir setzen einerseits auf die bewährten Förderinstrumente Fonds de Roulement und Emis-

ionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) mit der Bürgerschaft des Bundes. Doch der Verband erwartet auch im Bereich der Raumplanung Massnahmen. Ich arbeite hinter den Kulissen seit langem daran, dass entsprechende Bestimmungen in das Raumplanungsgesetz einfließen. Dort soll beispielsweise festgelegt werden, dass Gemeinden Bauland für das preisgünstige Wohnen ausscheiden können. Es gibt nämlich Kantone, die das gar nicht zulassen. Weiter fordern wir die Abgabe von Bauland, das im Besitz des Bundes, von Bundesbetrieben oder der verselbständigten Bundesbetriebe ist. Hier geht es auch darum, dass der Bund eine Vorbildrolle spielt. Ein weiterer Punkt betrifft das Steuerrecht. Es ist in manchen Kantonen so unglücklich konzipiert, dass Baugenossenschaften in Schwierigkeiten geraten, wenn sie Rücklagen für die Erneuerung bilden wollen. Hier könnte der Bund via Bundessteuer- und Steuerharmonisierungsgesetz eingreifen.

**Im Wohnen-Interview in der Januar-Ausgabe sagte Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, dem Bund seien die Hände gebunden. Die Raumplanung sei vor allem Kantons- und Gemeindegache. Und die Bundesbetriebe seien verpflichtet, beim Landverkauf Gewinne zu erzielen, sonst müsse der Steuerzahler die Zeche zahlen.**

Es ist doch das Parlament, das dem Bund die Hände gebunden hat! Und es ist auch am Parlament, diese Bänder zu lockern. Die Verwaltung ist immer an die gesetzlichen und politischen Vorgaben gebunden. Im Rat haben wir jedoch die Kompetenz, die Regeln den neuen

## ZUR PERSON



**Louis Schelbert** (61) ist in Luzern in einer Eisenbahnerfamilie aufgewachsen und studierte Deutsch, Philosophie und Geschichte an der Universität Bern. Er blickt auf eine langjährige politische Karriere zurück, zuerst in den Parlamenten von Stadt und Kanton Luzern und seit 2006 im Nationalrat, wo er der

grünen Fraktion angehört. Im Jahr 2008 übernahm er das Präsidium des damaligen Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW), der seit 2012 Wohnbaugenossenschaften Schweiz heisst. Louis Schelbert ist verheiratet, hat drei erwachsene Kinder und lebt in Luzern.



Bild: Patrick Clémenton

Das besondere Augenmerk des Verbands gilt der Romandie, wo der Regionalverband mehrere Kantone umfasst. Auch hier entstehen immer wieder herausragende Projekte – wie der Neubau der Baugenossenschaft Domus in Prilly (VD).

Verhältnissen anzupassen. Die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler wollen auch angemessen wohnen können.

**Noch vor wenigen Jahren herrschte vor allem im Nationalrat ein garstiges Klima gegenüber der Wohnbauförderung. Stellen Sie ein Umdenken fest?**

Es ist klar: Die Politik – und damit natürlich in hohem Mass der Bundesrat – darf die deutlichen Abstimmungsergebnisse in verschiedenen Kantonen und Gemeinden nicht einfach ignorieren. In grossen Teilen der Bevölkerung ist ein Unbehagen vorhanden – darauf muss man als Politiker reagieren. Trotz der Kaskade von positiven Volksabstimmungen zu unseren Gunsten dürfen wir uns aber nicht auf der sicheren Seite wähnen: Politische Erfolge muss man immer erkämpfen.

**Der Fonds de Roulement, der gemeinnützigen Bauträgern günstige Darlehen verschafft, wird derzeit nicht ausgeschöpft, da die Bankfinanzierung nach wie vor zu tiefen Zinssätzen möglich ist. Sollten die Zinsen steigen, könnte das rasch ändern. Doch der Rahmenkredit für den Fonds läuft bald aus.**

Wenn der Rahmenkredit ausgeschöpft ist, werden sich rund 500 Millionen Franken in diesem Fonds-Topf befinden. Nach Auffassung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz soll dann ein neuer Rahmenkredit aufgelegt werden. Das wird sicher eine politische Auseinandersetzung auslösen, denn es ist derzeit sehr schwierig, neue Ausgaben im Rat durchzubringen. Doch soweit sind wir noch lange nicht: Dieses Geschäft muss vorher noch verschiedene verwaltungsinterne Hürden nehmen. Es ist deshalb wichtig, dass wir das Terrain jetzt schon umsichtig bearbeiten, damit der Fonds weiter geäuft wird.

**Kommen wir zur Fünfjahresbilanz der Verbandsarbeit. Zunächst die ganz naive Fragen: Was macht eigentlich ein Verbandspräsident?**

Meine Hauptaufgabe ist es, Vorstand und Delegiertenversammlung zu leiten, die aus Vertreterinnen und Vertretern aller Regionalverbände und Landesteile zusammengesetzt sind. Gemeinsam versuchen wir, die wichtigen Fragen herauszuschälen und Antworten zu finden, die den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterbringen. In diesen Gremien verstehe ich mich zu einem guten Teil als Moderator. Auch mache ich in Arbeitsgruppen mit und vertrete den Verband nach aussen.

**Wir haben es bereits angesprochen: Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist von den jeweiligen regionalen**

**Verhältnissen abhängig. Wie trägt der Verband dem Rechnung?**

Der Vorstand arbeitet gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der verschiedenen Regionen an einer Stärkung der Regionalverbände. Sie sind naturgemäss näher an den Mitgliedgenossenschaften als der Dachverband. Allerdings stellen sich auch innerhalb der Regionalverbände strukturelle Fragen. Ich realisierte vor vier Jahren an einer Vorstandssitzung der damaligen Sektion Romandie, dass da Vertreter aus so unterschiedlichen Gegenden wie Sion, Genf oder Delémont am Tisch sitzen. Da ist es natürlich viel schwieriger, gemeinsam etwas auf die Beine zu stellen als das in einem Regionalverband mit einem einzigen Kanton wie in Zürich möglich ist. Das Gleiche gilt für die Verbände Ostschweiz, Zentralschweiz oder Bern-Solothurn. Es ist deshalb einerseits wichtig, die Regionalverbände zu stärken. Aber es braucht auch innerhalb mancher Regionalverbände eine Art Brücke zu einzelnen Kantonen und Gemeinden. So wie dies der Regionalverband Bern-Solothurn mit verschiedenen Interessensgruppen in regionalen Zentren wie Biel oder Thun tut.

**Im vergangenen Jahr hat der Vorstand eine externe Unternehmung mit einer Standortbestimmung der Verbandsarbeit beauftragt. Welche Schwachstellen wurden erkannt?**

Man kann das aus der Reorganisation der Geschäftsstelle ablesen, die bald abgeschlossen ist. Wir haben einerseits die Hierarchien verflacht und die Kommunikationswege verkürzt.

Gleichzeitig wurde das Potenzial der Geschäftsstelle optimiert. Dies bedeutete etwa, einzelne Aufgabenportfolios anzupassen, was durch verschiedene Personal-

«Verband und Geschäftsstelle haben die Hausaufgaben gemacht.»

wechsel und Pensionierungen erleichtert wurde. Letztlich geht es auch darum, Mittel freizuspielen, um neue Aufgaben angehen zu können. Wenn ich trotzdem irgendwann vor die Delegierten treten muss, um zusätzliche Mitgliederfranken zu beantragen, will ich sagen können: Vorstand und Geschäftsstelle haben die Hausaufgaben gemacht.

**Der Verband hat eine neue Stelle für die Öffentlichkeitsarbeit geschaffen. Auch das politische Lobbying soll verstärkt werden. Im Gegensatz zu bewährten Dienstleistungen wie der Beratung in Finanz- und Rechtsfragen oder dem Weiterbildungsangebot bringen diese neuen Bereiche dem einzelnen Mitglied keinen direkten Nutzen.**

Grundsätzlich gilt: Der Verband ist nie Selbstzweck, sondern für seine Mitglieder da. Mit diesem Kompass im Kopf, nämlich den Mitgliedernutzen zu verbessern, gehen wir alle Veränderungen an. In den Bereichen Öffent-

lichkeitsarbeit/Politik besteht ein Manko. Wir sind einerseits zuwenig in der Lage, flexibel zu reagieren. Andererseits geht es darum, den Auftritt gegen aussen zu verstärken, um besser wahrgenommen zu werden und den Einfluss zu vergrössern. Die bisherigen Dienstleistungen geraten dadurch nicht in Gefahr. Das ist schon daran abzulesen, dass der Personalbestand in diesen Bereichen unverändert geblieben ist. Teils werden die Angebote sogar ausgebaut, etwa bei der Weiterbildung, wo wir nach der Einführung des Managementlehrgangs neu auch einen Lehrgang Finanzen anbieten.

**Der gemeinnützige Wohnungsbau feiert zwar in den Städten Erfolge, verliert aber gesamtschweizerisch immer noch an Terrain. Diesen Trend gelte es zu stoppen, haben Sie vor fünf Jahren im *Wohnen*-Interview als wichtigstes Ziel der Verbandstätigkeit genannt.**

Das haben wir leider bis jetzt trotz der anerkanntwertigen Anstrengungen vieler Genossenschaften nicht erreicht. Der Vorstand arbeitet daran, das ist eine Daueraufgabe. Immerhin ist es unserem Verband in Zusammenarbeit mit andern und dank der Gründung der Stiftung Solinvest gelungen, den Wohnungsbestand der Logis Suisse AG dem gemeinnützigen Segment zu erhalten. Es sind viele Mosaiksteine, die dazu beitragen, dem Trend entgegen zu wirken: Wir versuchen intern, uns zu verbessern, wir arbeiten auf den politischen Ebenen und wir kommunizieren nach aussen, was wir gut machen. Hilfreich ist überdies die gute Zusammenarbeit mit dem Verband «Wohnen Schweiz».

**Bauen müssen jedoch die Genossenschaften.**

Wir müssen uns auch als Verband noch stärker darum kümmern und die Mitgliedgenossenschaften ermutigen und motivieren, nicht nur ihre Liegenschaften weiterhin gut zu verwalten, sondern Neues anzupacken. Eine hervorragende Gelegenheit dazu bietet unser Managementlehrgang, wo wir in direktem Kontakt mit den Verantwortlichen nicht nur Verwaltungsfragen behandeln, sondern neue Perspektiven aufzeigen und erarbeiten. Eines ist allerdings klar: Die Frage des Marktanteils muss man langfristig betrachten. In drei, vier Jahren lässt sich keine Wende bewerkstelligen.

**Gibt es nicht einfach zu wenige grosse Genossenschaften, die Projekte anpacken könnten, die zahlenmässig etwas bewirken?**

Das mag stimmen. Aber es geht etwas! In Zürich oder in Luzern werden aktuell in Zusammenarbeit mit den politischen Behörden grössere gemeinnützige Bauträger gegründet oder neu lanciert, damit die in den Volksabstimmungen beschlossene Erhöhung des Anteils an Genossenschaftswohnungen

erreicht wird. Doch dies soll auf keinen Fall bedeuten, dass die kleineren Genossenschaften nicht ebenso wertvoll wären. Natürlich ist das Ökonomische wichtig. Doch es gibt immer auch die Ebene des Zusammenlebens, des Genossenschaftsgedankens. Und dort weisen gerade diese Genossenschaften grosse Qualitäten auf. Das abgelaufene Uno-Jahr der Genossenschaften hat eine ausgezeichnete Gelegenheit geboten, diese genossenschaftlichen Werte einer breiten Öffentlichkeit zu vermitteln. Diesen Weg wollen wir weiterverfolgen. ■

«Der Verband ist nie Selbstzweck.»

ANZEIGE



**WIR SIND KLEIN GENUG, UM AUCH GANZ GROSSE PROJEKTE FLEXIBEL UND EFFIZIENT ZU STEUERN!**

Die Sonne verwöhnt uns fast den ganzen Tag. Auf die heissen Tage folgen laue Nächte: der Sommer hält Einzug.

Seit mehr als vier Jahrzehnten überzeugt Ammann + Schmid AG als flexibler Heizungsspezialist mit innovativer Technik und Offenheit gegenüber den Energietrends. Neugierig? Wir freuen uns auf Sie!

**ammann+**  
**SCHMID AG**