

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 90 (2015)
Heft: 6: Haustechnik

Rubrik: Verband

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: 18.03.2025

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

Jetzt anmelden: 6. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

Nun ist es da, das Programm des 6. Forums der Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Der grösste Branchenanlass der Genossenschaftsszene widmet sich dieses Jahr ganz dem Thema «Energie». Hier besteht dringender Handlungsbedarf, schliesslich will die Schweiz bis ins Jahr 2050 aus der Atomenergie aussteigen. Wir zeigen, was die Energiewende für die Baubranche und insbesondere für die gemeinnützigen Bauträger bedeutet. Hochkarätige Referenten zeigen auf, weshalb es eine neue technische Revolution braucht und wie wir in Zukunft bauen und wohnen könnten.

In praxisnahen Workshops stellen wir beispielhafte Projekte vor und diskutieren technische Aspekte und Möglichkeiten des Bauens für die Energiewende. Ein grosser Marktplatz bietet Gelegenheit, sich über die vorgestellten Projekte oder die neusten Branchentrends zu informieren und auszutauschen. Neu schliesst das Forum mit einem Ausklungs-Apéro im Foyer des KKL.

Einheitliche Datenbanklösung, vielseitiger Onlineauftritt

Am 7. Mai trafen sich Vertreterinnen und Vertreter der Regionalverbände in Zürich Oerlikon zur dritten Konferenz der Regionalverbände. Sie diskutierten, wie sie ihre Kräfte weiter bündeln und wo sie zusätzliche Synergien nutzen können – sei es bei gemeinsamen Datenbanklösungen, im Webauftritt oder auf strategischer Ebene.

Michael Regtien vom Regionalverband Zürich präsentierte den gut zwanzig Anwesenden die Zürcher Datenbanklösung. Die kürzlich entwickelte Software vereinfacht die Mitgliederverwaltung und erlaubt es den einzelnen Genossenschaften beispielsweise, eigene Veranstaltungen in einen Kalender einzutragen. Der Regionalverband Zürich hofft, mit der neuen Datenbank den Verwaltungsaufwand für die Adressmutationen künftig stark reduzieren zu können. Er ist bereit, das Programm allen anderen Regionalverbänden zur Verfügung zu stellen. Die einheitliche Erfassung der Daten würde auch dem Dachverband die Arbeit erleichtern.

Wir freuen uns, wenn auch dieses Jahr möglichst viele unserer Mitglieder die Gelegenheit nutzen, am wichtigsten Branchenanlass Inspirationen und Tipps zu erhalten und Kontakte zu Kollegen und Fachleuten zu knüpfen. Das ausführliche Programmheft liegt dieser Ausgabe von *Wohnen* bei. Ausserdem haben alle Verbandsmitglieder in diesen Tagen eine persönliche Einladung erhalten. Bitte melden Sie sich mit dem Anmeldetalon im Programmheft oder unter www.forum-wohnen.ch möglichst rasch an. rom

6. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

25. September 2015
8.30 bis ca. 17 Uhr, anschliessend Apéro
KKL Luzern, Europaplatz 1, 6005 Luzern,
www.kkl-luzern.ch

Kosten:
Tagung und Verpflegung inklusive Apéro:
CHF 200 für Verbandsmitglieder,
CHF 380 für Nicht-Mitglieder

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.forum-wohnen.ch

Danach orientierte Rebecca Omoregie vom Dachverband über das Projekt multimediales Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Mit dem neuen Online-Portal sollen die Webseiten der Regionalverbände und jene des Dachverbandes besser miteinander verbunden sein und die Besucher – egal ob sie über den Regional- oder den Dachverband einsteigen – zu den gewünschten Informationen geleitet werden. Zum Schluss stellte Verbandsdirektor Urs Hauser die strategischen Ziele und Entwicklungslinien des Verbandes vor und forderte die Regionalverbände auf, diese in ihren Vorständen kritisch zu diskutieren.

Im Anschluss hatten die Vertreter der Regionalverbände Gelegenheit, die neue Genossenschaftssiedlung «mehr als wohnen» kennenzulernen. Peter Schmid (Präsident) und Andreas Hofer (Geschäftsleitungsmitglied) zeigten auf, wie dieses Leuchtturmprojekt zum Fliegen kam und welche Überlegungen dahinter stecken. lg



Missachteter Volkswille

Der Bevölkerung wird nichts geschenkt, den Wohnbaugenossenschaften auch nicht. Das erfahren sie aktuell in der Stadt Luzern. 2012 sagten die Stimmberechtigten im Verhältnis 58 zu 42 ja zur Volksinitiative «Für zahlbaren Wohnraum». Sie verlangt, dass bis in 25 Jahren im Minimum 16 Prozent des Wohnungsbestandes gemeinnützig zu vermieten seien.

Heute liegt der Wohnanteil gemeinnütziger Wohnbauträger in der Stadt bei 13 Prozent. Die Umsetzung des Volksbegehrens bedeutet, dass bis 2040 mindestens jede vierte neu gebaute Wohnung den Kriterien der Gemeinnützigkeit entsprechen muss. Kein leichtes Unterfangen.

Nun legte der Stadtrat dem Parlament eine erste Tranche vor. An der oberen Bernstrasse könnten 135 relativ günstige Wohnungen entstehen. Die Stadt gäbe dafür ihre Grundstücke den Baugenossenschaften ABL (Baurecht) und Matt (Verkauf) ab. Der Konjunktiv ist nötig, weil sich nun ein Luzerner Anwalt und Investor vor Kantonsgericht gegen das Ja des Parlaments wehrt.

Er könne diese Wohnungen günstiger erstellen, sagt er, und wirft den Behörden Begünstigung der Genossenschaften vor. Politisch fährt er damit frontal gegen den Volksentscheid. Bekäme er Recht, könnte der Stadtrat die Initiative nicht umsetzen, weil in jedem anderen Fall das gleiche Vorgehen drohte. Die angepeilte Gemeinnützigkeit wäre toter Buchstabe.

Ob er die gleiche Anzahl Wohnungen in analoger Qualität günstiger bauen könnte, ist offen. Sicher wäre ein privater Investor bei der Mietzinsgestaltung frei, die Kostenmiete bliebe frommer Wunsch. Auch alle weiteren Vorteile des Genossenschaftsmodells würden entfallen (mehr als Wohnen, Mitbestimmung). Es ist zu hoffen, dass die Demokratie vor Gericht obsiegt.

Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat

GV: Vorwärtsstrategie fortführen

Nicht von ungefähr wählte der Regionalverband Bern-Solothurn die Stadt Biel als Schauplatz für seine diesjährige Generalversammlung: Gerade hier hat sich im vergangenen Jahr viel bewegt – und stehen auch in naher Zukunft wichtige Entscheide an. Die IG Biel hat im Rahmen der Baurechtsverhandlungen mit der Stadt erreicht, dass die künftige Zusammenarbeit in einer Charta geregelt ist, die es nun umzusetzen gilt.

Stadtpräsident Erich Fehr betonte in seiner Gastrede, dass ihm die Genossenschaftsidee am Herzen liege. Gemeinsam mit den Genossenschaften gelte es, die Rahmenbedingungen für ein zeitgemässes und durchmisches Wohnungsangebot zu schaffen. Die Stadt wolle und brauche den gemeinnützigen Wohnungsbau. Biel sei aber auch auf die privaten Bauträger und die Steuerkraft des oberen Mittelstands angewiesen.

Trotz dieser Zusicherungen wollte der Stadtpräsident nicht konkreter werden, als Jürg Sollberger, Präsident von Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn, ihn auf die Initiative zum Gurzelen-Areal ansprach. Die IG Biel, der Gewerkschaftsbund und der Mieterverband verlangen, dass die Hälfte dieses Areals an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben wird. Der zweite Teil der Doppelinitiative fordert ausserdem, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in Biel bis 2035 auf mindestens zwanzig Prozent zu steigern.

Auch aus den übrigen Regionen beeindruckte die Rückschau auf das Jahr 2014,

die Präsident Jürg Sollberger präsentierte. Neben Erfolgen wie der haushoch angenommenen städtischen Wohninitiative in Bern musste der Verband allerdings auch Rückschläge einstecken. Nach der Aufhebung des Gesetzes über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG) fehlen dem Regionalverband die Mittel für die Förderstelle. Er lässt sich dadurch aber nicht entmutigen, sondern will seine Vorwärtsstrategie fortführen. Anstelle der Förderstelle baut er ein Kompetenzzentrum auf (siehe *Wohnen* 1-2/2015), das er mit anderen Mitteln finanzieren will.

Neben Beiträgen des Dachverbands, Leistungsverträgen mit Städten, Auftragsarbeiten und allenfalls auch Sponsoring umfasst die neue Finanzstrategie auch eine Erhöhung des Mitgliederbeitrags um drei Franken pro Wohnung. Die anwesenden Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter stimmten der neuen Strategie und damit auch der Beitragserhöhung einstimmig zu. Auch die übrigen statutarischen Geschäfte passierten zügig und ohne Gegenstimmen. Neuer Delegierter beim Dachverband ist Andreas Saurer, vorher Ersatzdelegierter, neuer Ersatzdelegierter wird Peter Aeschli-mann.

Am Nachmittag hatten die Besucher die Gelegenheit, ein Stück der jüngsten Bieler Genossenschaftsgeschichte live zu erleben und die autofreie Siedlung Fabrikgässli der Genossenschaft FAB-A zu besichtigen. rom

GV im Zeichen von «wohnen & mehr»

Präsident Jörg Vitelli konnte im Seegarten der «Grün 80» gegen 150 Genossenschaftler, Gäste und dem Verband nahestehende Organisationen begrüßen. Das Interesse an der weiteren Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Nordwestschweiz ist gross. Dies zeigt sich auch an der neu gegründeten Baugenossenschaft wohnen & mehr. Initiant Richard Schlägel verfolgt mit diesem neuen Gefäss nachhaltige Ziele in Bezug auf die Bereiche Gesellschaft, Soziales, Ökologie sowie Stadt- und Quartierentwicklung. Die Baugenossenschaft will ihr erstes, wegweisen-

des Wohnprojekt in Grossbasel-West realisieren und dafür das Felix Platter-Areal im Baurecht übernehmen (vgl. *Wohnen* 5/2015). 500 Wohnungen können auf diesem Areal erstellt werden. Jörg Vitelli zeigte weiter die verschiedenen neuen Projekte auf, die in den nächsten Jahren in der Region realisiert werden. Im Rahmen der ordentlichen Traktanden wurde Christian Egeler für eine weitere Amtsperiode im Vorstand des Regionalverbandes bestätigt. Als Delegierte des Dachverbandes wurde als Ersatz für die zurückgetretene Jennifer Molnar Monica Willin gewählt. uh

GV mit Rekordaufmarsch

In Rekordzeit ist in Chur letztes Jahr ein Mehrfaches der notwendigen Unterschriften für die Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» gesammelt worden. Und in Chur haben die Mitglieder des Regionalverbands Ostschweiz für eine Rekordbeteiligung an der Generalversammlung gesorgt. Eine motivierende Kulisse für die erste Bilanz zum Projekt «Genossenschaft der Genossenschaften», die im Mittelpunkt des Anlasses stand!

«Von Chur habe ich bis heute den Bahnhof vom Umsteigen her gekannt», war eine häufige Aussage nach der Altstadtführung. Die EBG Chur hatte ein attraktives Rahmenprogramm auf die Beine gestellt. Die Begrüssung durch die Alphornguppe Arcas war eine gelungene Überraschung, die Begegnung mit der ältesten Stadt der Schweiz eine Einladung zum Wiederkommen, und das Romantik Hotel Stern bot den passenden Rahmen für das nachgelagerte Networking.

Präsident Thomas Zogg bedankte sich beim abtretenden Vorstandsmitglied Edgar Stürm für das jahrelange Engagement. Die Versammlung applaudierte anhaltend. Als Präsident der aktiven Genossenschaft zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (GFW) in Gossau SG bleibt Edgar Stürm dem Verband erhalten. Alle anderen Amtsträger wurden wiedergewählt. Einen Wechsel gab es im Amt für Wohnbauförderung der Kantone AI, SG und TG. Thomas Zogg erwähnte das gute Einvernehmen mit dem scheidenden Amtsinhaber, Kaspar Hug, und hofft auf die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Nachfolger, Markus Seiler.

Im Fokus stand die «Genossenschaft der Genossenschaften». Sie soll dort aktiv werden, wo mögliche gemeinnützige Wohnbauprojekte von den Mitgliedern nicht realisiert werden. Die Mitglieder des Regionalverbands waren denn sechs Wochen vor der GV auch eingeladen worden, Anteile zu zeichnen. Zum Zeitpunkt der GV waren zwanzig Prozent des benötigten Startkapitals zugesagt. An einem realen Beispiel zeigte der Geschäftsführer des Regionalverbands die Finanzkraft auf, über die viele Mitglieder gemäss veröffentlichten Abschlüssen verfügen. Die Ausführungen verfehlten ihre Wirkung nicht. Seit der GV hat sich der Betrag der zugesagten Mittel nicht weniger als verdoppelt.

Jacques-Michel Conrad

SOLINVEST

Mit wenig Mitteln Grosses Bewirken

Die Stiftung Solinvest hat das Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen. Sehr erfreulich ist, dass sie zwei von insgesamt drei Gesuchen um Überbrückungskapital gutheissen konnte. Der Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau, Bern, wurde eine Beteiligung von 125 000 Franken und der Genfer Coopérative d'habitation Équilibre eine Beteiligung von 150 000 Franken zur Finanzierung der Bauphase bis zur Fertigstellung der Neubauten gewährt. Im Berichtsjahr konnten die Überbrückungsbeteiligungen der eben genannten Équilibre, der Genossenschaft Lutertalpark sowie der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz ausbezahlt werden, womit die Stiftung per Ende 2014 über vier Beteiligungen von insgesamt 520 000 Franken verfügt.

Der ordentliche Ertrag ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert, da dieselben Beträge aus den Beteiligungen und Finanzanlagen ausgeschüttet wurden. Die Aufwendungen erhöhten sich leicht, weil 2014 eine Stiftungsratssitzung mehr als im Vorjahr stattgefunden hat und unter anderem auch die Kosten für die Rechenschaftsablage der Stiftungsaufsicht für die Jahre 2009 bis 2013 erst im Jahr 2014 bezahlt wurden. Das Ergebnis vor ausserordentlichem Erfolg betrug knapp eine halbe Million Franken und liegt im Rahmen des Vorjahrs.

In den Anfangsjahren der Stiftung mussten bereits Rückstellungen gemacht werden. Einerseits drohten in gewissen Kantonen Handänderungssteuern aus den Käufen der Aktien der Logis Suisse AG

vom Bund, obwohl die Stiftung steuerbefreit ist. Andererseits gab es eine rechtliche Auseinandersetzung mit einer anderen Stiftung, bei der verschiedene Auffassungen über die Höhe von Dividendenzahlungen und Zinsen von Aktien der Logis Suisse AG bestanden. Nun erhielt die Stiftung Solinvest auch vom letzten betroffenen Kanton die Verfügung, dass keine Steuern geschuldet sind. Im Streitfall haben sich die Stiftungsräte der beteiligten Parteien aussergerichtlich geeinigt. Somit konnten im Berichtsjahr alle Rückstellungen aufgelöst werden, was zu einem Ertragsüberschuss von 849 980 Franken führte. Dieser wird dem Eigenkapital zugeschlagen, wodurch sich das Stiftungsvermögen auf rund 4,36 Millionen Franken erhöht.

An der Delegiertenversammlung am 18. November 2014 stellten sich die bestehenden Mitglieder des Stiftungsrats für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Salome Zimmermann trat auf den 2. März 2014 zurück. Als Ersatz wählten die Delegierten lic. iur. Ruedi Schoch. Ausgehend von der Idee, die Stiftung verstärkt mit den Zielen des Dachverbandes zu verknüpfen, hat der Stiftungsrat das Statut und die beiden Reglemente überprüft und in Teilen modifiziert. Das Statut muss nun von der Delegiertenversammlung im November 2015 verabschiedet und von der eidgenössischen Stiftungsaufsicht genehmigt werden.

Kathrin Schriber, Geschäftsführerin der Stiftung Solinvest

ZÜRICH

Erneuerungsstrategien für kleinere Genossenschaften

Ein beträchtlicher Teil der genossenschaftlichen Bauten in der Stadt Zürich muss in den nächsten Jahren erneuert werden. Das ist eine grosse Herausforderung für die Bauträger und die betroffenen Bewohner. Im Unterschied zu den grossen Genossenschaften verfügen kleinere jedoch oft nicht über eine umfassende Erneuerungsstrategie. Diese kann dabei helfen, Fehlentscheide oder Erneuerungseingpässe zu vermeiden. Energieforschung Stadt Zürich lanciert deshalb das Angebot «Erneuerungscluster für kleine und mittlere Wohnbaugenossenschaften». Es unterstützt gemeinnützige Bauträger dabei, eine Liegenschafts- und Erneuerungsstrategie zu entwickeln. Das Projekt wird von der Firma econcept geleitet und erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband Zürich.

Situation und Bedürfnisse der teilnehmenden Genossenschaften werden in einem Vorgespräch erfasst, danach finden zwischen August 2015 und Januar 2016 drei Workshops statt. In diesen werden Informationen zu Erneuerungsthemen vermittelt, ein Vorgehensplan entwickelt und Erfahrungen austauscht. Die Strategiearbeit erfolgt durch die Genossenschaften oder beauftragte Dritte zwischen den Workshops und nach deren Abschluss. Anmeldeschluss ist am 30. Juni. Der Unkostenbeitrag beträgt sechs Franken pro Wohnung oder maximal 1500 Franken. Projektbeschreibung: www.energieforschung-zuerich.ch/genossenschaften, Informationen und Anmeldung: meta.lehmann@econconcept.ch. pd

SOLIDARITÄTSFONDS

Stiftungsrat gesucht

An der Verbands-Delegiertenversammlung vom 17. November 2015 steht eine Ersatzwahl für den Stiftungsrat der Stiftung Solidaritätsfonds an. Vier der bisherigen fünf Mitglieder stellen sich wieder zur Verfügung. Jean-Pierre Kuster, Mitglied des Stiftungsrats seit dem Jahr 2000, tritt zurück. Interessierte können ihre Kandidatur bis zum 10. August einreichen. Das Anforderungsprofil und ein Anmeldeformular findet sich unter www.wbg-schweiz.ch/finanzierung/solidaritaetsfonds. ks

BWO

Referenzzinssatz sinkt

Der Durchschnittszins der Hypothekendarforderungen ist gegenüber dem Vorquartal von 1,89 Prozent auf 1,86 Prozent gefallen. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit gerundet 1,75 Prozent. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittssatz 1,63 Prozent unter- oder 1,87 Prozent überschreitet. Da der Referenzzinssatz im Vergleich zum Vorquartal um 0,25 Prozentpunkte gesunken ist, ergibt sich für die Mietenden im Grundsatz ein Senkungsanspruch im Umfang von 2,91 Prozent. pd

EGW

Tiefstzins im Jubiläumsjahr

Am 29. April hat die Emissionszentrale EGW zwei Anleihen von total 337 Mio. Franken am Kapitalmarkt platziert. 54 gemeinnützige Wohnbauträger haben sich daran beteiligt. Die Serie 51 mit 119,8 Mio. Franken läuft über zehn Jahre; die All-in-costs liegen bei lediglich 0,215 %. Die Serie 52 hat eine Laufzeit von 15 Jahren und ein Volumen von 217,5 Mio. Franken; die All-in-costs betragen 0,449 %. Am 18. Juni begeht die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger ihr 25-Jahr-Jubiläum (www.egw.ccl.ch). pd