

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 10: Energie

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: 06.05.2025

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

Identität und Wachstum

Wie und weshalb sollen Wohnbaugenossenschaften wachsen? Wie können sie ihre Identität stärken und nutzen, um sich besser zu positionieren? Antworten auf diese Fragen suchten Vertreter des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Rahmen der Internationalen Genossenschaftswissenschaftlichen Tagung (IGT) in Luzern. Dieser Grossanlass richtet sich an die gesamte Genossenschaftsbranche und fand vom 14. bis 16. September erstmals überhaupt in der Schweiz statt.

Das Tagungsthema bietet Wohnbaugenossenschaften einigen Diskussionsstoff, wie eine halbtägige Veranstaltung aufzeigte. Dies liegt am grossen Graben, der zwischen dem Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus einerseits, seinem Marktanteil und Image andererseits klafft. Darauf wies etwa ABZ-Präsident Peter Schmid in einem Referat hin. Denn nicht nur Bewohnende profitierten, zum Beispiel in Form von günstigen Mieten oder guter Nachbarschaft, sondern auch eine breitere Öffentlichkeit – etwa, weil Sozialkosten vermieden werden und verdichtet sowie nachhaltig gebaut wird. Trotzdem schaffe es die Branche nicht, ihren aktuellen Marktanteil von wenigen Prozenten zu halten oder gar zu erhöhen.

Gutes tun und darüber reden

Bei der Diskussion möglicher Lösungswege waren sich die Branchenvertreter einig, dass Wohnbaugenossenschaften nicht nur Gutes tun, sondern dies auch besser verkaufen müssen. Ihre Nachhaltigkeit sei dabei ein gutes Argument. Die Identität nach innen sei vielerorts vorhanden, könnte allerdings oft noch besser gelebt und kommuniziert werden. Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossen-



Am Podium diskutierten (v.l.) Peter Schmid, René Gansewig, Hans Rupp und Urs Hauser.

schaften Schweiz, verwies auf den Versorgungsauftrag der Gemeinnützigen, betonte aber auch, dass es nicht nur um Quantität, sondern auch um qualitatives Wachstum gehe. Kleinere Baugenossenschaften seien dafür nicht immer gewappnet, deshalb brauche es «Motorengefässe» und noch mehr Zusammenarbeit mit Institutionen und Kommunen.

Dass dies zu guten Resultaten führt, zeigten Beispiele aus Dortmund und München. Als besonders erfolgreich erweisen sich dort – ähnlich wie hierzulande – die Abgabe von Land im Baurecht, ein vorgegebener Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Planungsgebieten, kommunale Förderdarlehen und Bestgebotsverfahren für die Vergabe. René Gansewig, Vorstandsmitglied der brandenburgischen Neuwoba, plädierte aber auch für Eigenverantwortung. Es brauche Menschen, die für ihr Anliegen kämpften und dort, wo sich der Staat zurückziehe, bedarfsgerechte Angebote entwickelten. Genau das sei die grosse Stärke der Baugenossenschaften und verschaffe ihnen Vorbildcharakter. Die Neuwoba etwa beschreitet neue Wege mit Wohngruppen für Menschen mit Autismus oder mit grossen Wohnprojekten für Flüchtlinge. *lp*

Zentrale Dienste

Neue Mitarbeiterin

Im September hat **Yvonne Sutter** (39) ihre Tätigkeit bei den zentralen Diensten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz angetreten. Sie bringt eine fundierte Ausbildung und breite Erfahrung als kaufmännische Angestellte, Assistentin und Projektleiterin mit. Yvonne Sutter ist Dienstleisterin aus Leidenschaft und hat sich über viele Jahre in Non-Profit-Organisationen engagiert. Wir freuen uns sehr, sie als Mitarbeiterin in unserer Geschäftsstelle willkommen zu heissen. Yvonne Sutter löst **Annamarie Egger** ab, die

dreizehn Jahre lang für die zentralen Dienste verantwortlich war. Während dieser Zeit hat sie die Verbandsmitglieder, die Verbandsorgane und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle in vielfacher Weise unterstützt und wesentlich dazu beigetragen, eine hohe Dienstleistungsqualität sicherzustellen. Für ihren grossen Einsatz danken wir ihr an dieser Stelle herzlich. *uh*



Yvonne Sutter.



Bezahlbare Wohnungen

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist «in». Jetzt ist die eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zustande gekommen. Sie verlangt eine Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtbestand: Zehn Prozent der neu erstellten Wohnungen müssen laut Initiativtext im Eigentum gemeinnütziger Träger sein. Kantone und Gemeinden dürften für sich ein Vorkaufsrecht einführen, ebenso für Grundstücke im Eigentum des Bundes und von bundesnahen Betrieben.

Eines der grossen Ziele von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist es, den Anteil am Wohnungsbestand zumindest zu halten und wenn möglich zu steigern. Die vorgeschlagene Verfassungsbestimmung würde unsere Arbeit beflügeln. Die Delegiertenversammlung hatte daher die Unterstützung der Initiative beschlossen und nach der Einladung durch den Hauptinitianten, den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, ihren Präsidenten ins Initiativkomitee delegiert.

Auch in den Kreisen unserer Genossenschaften sind Unterschriften gesammelt worden. Ich danke allen, die mitgeholfen haben, sei es durch das Leisten der Unterschrift oder sogar durch aktives Sammeln. Mit der Einreichung der Unterschriften ist ein erstes Etappenziel erreicht. Das ist wie eine Bergankunft in der Tour de Suisse. Doch das Rennen geht weiter. Ich möchte es mit einem Zitat von Bertolt Brecht sagen: Die Mühen der Berge liegen hinter uns, vor uns liegen die Mühen der Ebenen.

Jetzt geht es darum, die Basis für die Initiative zu verbreitern, Verbündete zu finden, eine Kampagne vorzubereiten und schliesslich die Stimmberechtigten zu überzeugen. Der Weg zum Ziel ist noch weit und dauert einige Jahre. Aber wir dürfen ihn mit Zuversicht unter die Füsse nehmen.

Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat

EBG-Treffen

Gut unterwegs

Die Eisenbahner-Baugenossenschaften (EBG) sind wichtige Akteure der baugenossenschaftlichen Branche und des Verbandes. Dies zeigte sich auch wieder am diesjährigen Treffen in Bern, an dem sich die Verantwortlichen aus den verschiedenen Regionen der Schweiz ausgetauscht haben. In der Neubautätigkeit, insbesondere aber mit dem sorgsamsten Umgang des Liegenschaftsbestandes, leisten sie Vorbildliches. Vorgestellt wurde etwa der gelungene Umbau der EBG Bern, deren Wohnblock Fellerhut 54 Wohnungen beherbergt. Trotz umfassender Sanierung konnte das Erscheinungsbild des Gebäudes aus den 1970er-Jahren mit seinen Waschbetonelementen erhalten bleiben. Dank zurückhaltenden Eingriffen, auch in den Wohnungen, bleiben die Mieten deutlich unter den Marktmieten (vgl. *Wohnen* 12/2015). Interessant war auch die anschliessende Besichtigung des Berner Generationenhauses im ehemaligen Bургerspital. Die Teilnehmenden erhielten nicht alltägliche Lösungen aufgezeigt, wie auch heute ein positives Zusammenarbeiten verschiedener Akteure und Generationen möglich ist. uh



Vorbildlich saniert: Fellerhut in Bern.

Wohnprojektetag Region Basel

Aufbruchstimmung am Rheinknie

Der jährliche Wohnprojektetag bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, um sich über den gemeinnützigen Wohnungsbau in den beiden Basler Halbkantonen zu informieren. So strömten am 9. September wieder viele Interessierte in den Ackermannshof. An Infotischen liessen sie sich die neusten genossenschaftlichen Projekte von den Initiantinnen und Initianten erläutern. Einen Überblick über den Aufbruch bei den Wohngenossenschaften bot Jörg Vitelli, Präsident des mitorganisierenden Regionalverbands Nordwestschweiz, in seinem Referat. Tatsächlich entstehen in Basel in den nächsten Jahren tausend neue Genossenschaftswohnungen. Das ist nicht selbstverständlich, da die lokalen Wohngenossenschaften, die meist nur über wenige Häuser verfügen, seit längerem kaum mehr neu gebaut haben.

Die Wende brachte das Wohnbauförderungsgesetz von 2014, das unter anderem Bürgschaften des Kantons für genossenschaftliche Neubauten oder einen Projektentwicklungsfonds umfasst. Kürzlich ist die Förderung noch konkreter geworden: Der Kanton Basel-Stadt tritt den Genossenschaften das Areal des Felix-Platter-Spitals ab, wo mit «wohnen & mehr» ein vielfältiges Quartier mit 500



Informationen aus erster Hand.

Wohnungen entstehen soll. Daneben verfolgen nicht nur die zwei grössten gemeinnützigen Player, WGN und Wohnstadt, verschiedene Neubauprojekte, sondern vermehrt auch kleinere Genossenschaften. Ein weiteres Grossprojekt entsteht in Pratteln, wo die Logis Suisse das Coop-Areal erwerben konnte, das Raum für 440 Wohnungen und 20 000 Quadratmeter Gewerbefläche bietet. Ein Konsortium von Wohngenossenschaften möchte dort einen Grossteil der Wohnungen übernehmen.

In ihrer Grussadresse gratulierte Regierungsrätin Eva Herzog den Genossenschaften denn auch zum Mut, die Innovation anzupacken. Gastreferent Peter Schmid zeigte vielfältige Praxisbeispiele aus seiner Heimat Zürich auf. Sie sind ebenfalls das Ergebnis eines «Aufbruchs», der an der Limmat vor einigen Jahren eingesetzt hat. Die Architektin Regine Nyfe-

Anzeige

Beraten.
Planen.
Steuern.

RAPP



Damit alle voll auf ihre Kosten kommen.

Die Ansprüche an Komfort und Lebensqualität sind individuell. Für Ihr Energiedatenmanagement bieten wir ein bedarfsgerechtes Leistungspaket. Mit integraler Dienstleistungsorientierung und modernster Techno-

logie erfassen wir Verbrauchsdaten präzise, sorgen für Abrechnungstransparenz und reduzieren Ihren Verwaltungsaufwand – nachhaltiger Aftersale-Service inklusive. Wann dürfen wir auch Sie überzeugen?

Rapp Enserv AG | Basel | Münsingen | Affoltern a. Albis | Lugano | T +41 58 595 77 44 | enserv@rapp.ch | www.rapp.ch

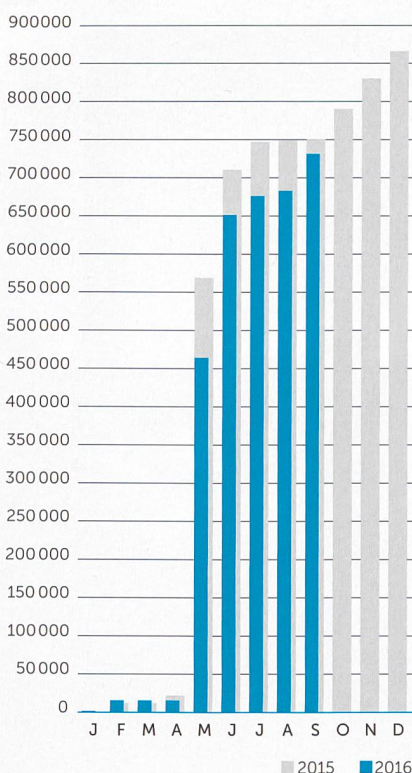
Solidaritätsfonds

Erster Erfolg der GdG

Im April wurde in St. Gallen die «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz» (GdG) als Motorengefäss gegründet. Als Gemeinschaftsprojekt der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz bezweckt sie das Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in beiden Regionen. So will sie Projekte realisieren, an denen keine bestehende Genossenschaft interessiert ist, und sie bietet gründungswilligen Interessengruppen ein Dach.

Die GdG hat verschiedene Liegenschaften zum Kauf angeboten erhalten und geprüft. Nun kann sie erstmals ein geeignetes Objekt erwerben: ein fünfstöckiges Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen und einer Tiefgarage in Niederuzwil (SG). Es wurde 1982 erstellt und ist gut unterhalten. Als kurzfristige Renovation steht die Flachdachsanierung an. Wenn diese durchgeführt wird, kann gleichzeitig die Dachterrasse der Attikawohnung erweitert werden. Der Solidaritätsfonds ergänzt das Darlehen vom Fonds de Roulement mit 200 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft.

Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57, www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

Verband Wohnen Schweiz

Neuer Geschäftsführer

Der Verband Wohnen Schweiz – neben Wohnbaugenossenschaften Schweiz die zweite hiesige Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus – erhält einen neuen Geschäftsführer. Im November tritt der Betriebsökonom **Hanspeter Käppeli** die Nachfolge von **Rudolf Baranzelli** an, der seine Funktion 23 Jahre lang innehatte und nun pensioniert wird.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz möchte sich an dieser Stelle bei Rudolf Baranzelli für die gute Zusammenarbeit bedanken. Das Ziehen am gleichen Strick hat sich nicht nur bei den von beiden Verbänden gemeinsam getragenen Weiterbildungsangeboten und Anlässen bewährt, sondern hat auch der gemeinsamen Sache gedient, setzen sich doch beide Dachorganisationen für die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. Wir wünschen dem neuen Geschäftsführer Hanspeter Käppeli einen guten Start und freuen uns auf eine weiterhin fruchtbare Zusammenarbeit. *uh*



Hanspeter Käppeli (rechts) tritt im November die Nachfolge von Rudolf Baranzelli an.

ler, Vizepräsidentin SIA Basel, bewies, dass auch in der Nordwestschweiz schon viel Beispielhaftes entstanden ist. Am abschliessenden Podium gesellten sich Regula Küng, Fachstelle Wohnraumentwicklung BS, und Klara Kläusler von der

Stiftung Abendrot dazu. Gemeinsam lotete man die Erfolgsfaktoren für genossenschaftliche Wohnprojekte und deren besondere Qualitäten aus, die nicht umsonst so oft mit dem Wörtchen «mehr» umschrieben werden. *rl*

Anzeige

Wir sind klein genug, um schon heute ein grosses Zeichen für morgen zu setzen.

**ammann
SCHMID**

HEIZEN MIT VERSTAND.

Die Kinder von heute entwickeln die Innovationen von morgen.

Mit der Ausbildung und Förderung junger Fachkräfte leisten wir einen aktiven Beitrag für die Energiezukunft der Schweiz.

ammann-schmid.ch

VINCI
ENERGIES



Bilder: Martin Bichsel

Rund 280 Gäste füllten den stimmungsvollen Sternensaal in Bümpliz.

2. Regionalforum in Bern zu Städten im Wandel

Zusammenarbeiten und Bewohner einbeziehen

«Metamorphose Bern – Städte im Wandel. Herausforderungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau»: Unter diesem Titel lud das zweite Regionalforum die Verbandsmitglieder am 23. September nach Bern Bümpliz, einer Hochburg genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Dieser erlebt seit kurzem ein Revival. Damit das gelingt, müssen alle Akteure zusammenarbeiten und Bewohner einbezogen werden – so der Tenor der Referate. Spannende Exkursionen führten zudem ins Quartier.

Von Liza Papazoglou und Richard Liechti

Im voll besetzten Sternensaal in Bümpliz begrüsst **Urs Hauser**, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz, rund 280 Gäste. Er betonte, wie wichtig für das Gewohnheitstier Mensch gerade bei Veränderungen ein gutes Zuhause und Sicherheit seien. Wandel löse immer

etwas aus, erst recht, wenn ganze Quartiere betroffen seien. Baugenossenschaften müssten bei der Bewältigung solcher Veränderungen eine Vorbildfunktion übernehmen. Sie seien dazu prädestiniert, weil sie den Menschen ins Zentrum stellen und per se nachhaltig seien.

Erwartungen gerecht werden

Gastgeber **Jürg Sollberger**, Präsident Regionalverband Bern-Solothurn, beleuchtete Bern West als Brennpunkt des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der in der Stadt etwa zehn Prozent des Wohnungsbestands ausmacht. Mehr als die Hälfte der Genossenschaftswohnungen liegen in Bern West, die meisten davon stammen aus den 1940er- bis 1970er-Jahren. Danach wurde es ruhig um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Eine Wiederbelebung brachten das Uno-Jahr der Genossenschaften 2012 und die Berner Wohninitiative, die 2014 mit hohem Jastimmenanteil angenommen wurde. Sie fordert eine aktive städtische Wohnungspolitik und einen gemeinnützigen Wohnanteil bei neuen Überbauungen. Jürg Sollberger gemahnte daran, dass dieser Erfolg grosse Erwartungen geweckt habe. Es liege nun an den Bauge-



Am 2. Regionalforum gab es viel Hörenswertes – in den Referaten, in Gesprächen und nicht zuletzt musikalisch.

nossenschaften, einen quantitativen wie auch einen qualitativen Beitrag an generationenübergreifendes, gemeinschaftliches und gutnachbarschaftliches Wohnen zu leisten.

Bewohner einbeziehen

Rachel Picard von der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem sagte, der Stadtteil stehe in einem ähnlich zweifelhaften Ruf wie Zürich Schwamendingen. Neunzig Prozent der Leute lebten aber gerne im ursprünglich bäuerlichen Quartier, das sich in den letzten Jahrzehnten enorm entwickelt hat. Trotz grosser sozialer Vielfalt, vielen Jugendlichen und dreissig Prozent Menschen mit Migrationshintergrund sei die Quartieridentität ausgeprägt. Weil Infrastrukturen und energetischer Stand veraltet seien, bestehe aber Handlungsbedarf: Praktisch der gesamte Stadtteil muss gleichzeitig verdichtet, erweitert und erneuert werden. Diese Herausforderung sei nur erfolgreich zu bewältigen, wenn man die Bedürfnisse der Bewohnenden beachte und sie in den Entwicklungsprozess miteinbeziehe.

Zu ähnlichen Befunden kommt **Michael LaFond** aus Berlin. Der Cohousingexperte verwies auf den in vielen Städten zunehmenden Druck durch steigende

Mieten und Verdrängung. Politik und Verwaltung seien gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, die der Segregierung entgegenwirkten. Gleichzeitig brauche es aber auch die Zivilgesellschaft und «jede Menge Innovationen von unten». Ein hoher Grad an Selbstorganisation und Partizipation schaffe integrierende und nachhaltige Nachbarschaften. Auch er verwies auf die Unabdingbarkeit, Bewohnende früh in Projekte einzubeziehen, die überdies eine gute Moderation und Projektsteuerung bräuchten.

Nachholbedarf beim Wohnungsbau ortete **Ursula Wyss**, Berner Gemeinderätin (Exekutive). Sie freue sich, dass die Berner Baugenossenschaften grosse Projekte wie Wämbächli oder Viererfeld gemeinsam angingen und auch neue Genossenschaften gegründet würden. Es brauche nun das Bekenntnis aller Beteiligten, den Prozess gemeinsam zu gestalten. Die Stadtverwaltung müsse noch mehr Pioniergeist entwickeln und das vorhandene Wissen besser nutzen. Zudem solle sie Planungsprozesse vereinfachen und den Baugenossenschaften mehr Verantwortung überlassen. Von den gemeinnützigen Bauträgern erwarte sie, dass sie mit mutigen Projekten Zeichen setzen, aber auch denjenigen Men-

schen Sorge tragen, die es schwer auf dem Wohnungsmarkt haben.

Instrumente

Bevor ein gemeinnütziges Bauprojekt in die Tat umgesetzt werden kann, braucht es viel Vorarbeit. Dafür steht den Baugenossenschaften eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung. Das Nachmittagsprogramm stellte vier davon vor: **Daniel Blumer** vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau des Regionalverbands Bern-Solothurn präsentierte das «ABC gemeinnütziger Projektentwicklung und Architekturverfahren», das im Frühjahr 2017 erscheinen wird. Zielpublikum sind vor allem kleinere Baugenossenschaften, die über wenig Wissen rund um die bauliche Erneuerung verfügen.

Der Architekt **Hanspeter Bürgi** stellte das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vor, das kürzlich in einer aktualisierten Form erschienen ist. Mit diesem Instrument, das für die Prüfung der Förderungswürdigkeit von Bauprojekten entwickelt wurde, lässt sich die Qualität eines Wohnbaus mit einem Punktesystem ermitteln. Dabei steht der Gebrauchswert im Zentrum. Das WBS 2015

ist sowohl in gedruckter Form als auch digital verfügbar (www.wbs.admin.ch).

Martin Zulauf stellte die Stiftung Wohnqualität vor. Sie will die Idee des selbstverwalteten Wohnens, wie es etwa die Wogeno-Genossenschaften leben, über den Kreis der Baugenossenschaften hinaus propagieren. Die Mieterschaft soll in Wohnung, Haus und Garten mitgestalten dürfen oder Nachmieter selbst auswählen. Dies erfordert spezielle Verträge und Statuten – und genau diese bietet die Stiftung an (www.wohnqualitaet.ch).

Ein wichtiges Instrument, um die Finanzierung von genossenschaftlichen Bauprojekten sicherzustellen, ist die verbandseigene Stiftung Solidaritätsfonds, die 2016 ihr 50-Jahr-Jubiläum feiert (siehe *Wohnen* 9/2016). Gespeist wird sie durch die Spenden der Mitgliedgenossenschaften. **Georges Baehler**, Präsident, und **Kathrin Schriber**, Geschäftsführerin, schlossen denn auch mit einem Solidaritätsappell an jene fünfzig Pro-

zent der Mitglieder, die die Stiftung noch nicht unterstützen.

Renaissance der Stadt

In seinem Grundsatzreferat stellte der Ethnologe **Heinz Nigg** die Frage: «Braucht die Stadt eine Renaissance?» Noch in den 1990er-Jahren seien viele Menschen wegen sozialer Probleme und Verkehrsflut aus der Stadt geflüchtet. Sie hätten inzwischen oft miterlebt, wie sich die Vororte in eintönige Agglomerationen verwandelt. Heute habe man die Vorteile der Urbanität wiederentdeckt. Dieser Aufwertungsprozess bedeute aber auch, dass Preise steigen und Menschen mit tiefem Einkommen verdrängt würden. Dabei seien es gerade die Genossenschaften, die dafür sorgten, dass ein soziales und ökologisch nachhaltiges Wohnen in der Stadt noch möglich sei.

Nach einem musikalischen Intermezzo der Konsi Big Band setzte **Louis Schelbert**, Nationalrat und Präsident Wohnbauge-

nossenschaften Schweiz, das Schlusswort. Er betonte, Baugenossenschaften seien besonders geeignet, den rasanten Wandel in unseren Städten mitzugestalten, sei ihr Wirken doch seit je auch mit qualitativen Fragen verbunden. Allerdings müssten auch quantitative Ziele erreicht werden. Umso wichtiger sei deshalb die Neuauflage eines Rahmenkredits für den Fonds de Roulement, aber auch die Unterstützung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Für neue Ideen sei der Verband offen. Die Genossenschaftsbranche solle den Wandel aber so gestalten, dass sie ihren Grundsätzen treu bleibe. «Das gelingt uns bislang gut, so wollen wir fortfahren», schloss er. ■

Die Referate und weitere Bilder sind abrufbar unter www.forum-wohnen.ch.

Das nächste reguläre Forum der Wohnbaugenossenschaften findet am 22. September 2017 im KKL Luzern statt, das dritte Regionalforum wird am 21. September 2018 zu Gast in Basel sein.



Auch beim währschaften Imbiss boten sich viele Gelegenheiten zum Austausch.

Exkursionen in Berns Westen

Stapfenstrasse 45

Modern war seinerzeit das 1973 von der Wohnbaugenossenschaft Bümpliz an der Stapfenstrasse 45 erbaute Hochhaus – zwanzig Stockwerke hoch, mit 134 teils zweistöckigen Wohnungen. Nach über vierzig Jahren war eine umfassende Sanierung erforderlich, bei der unter anderem die Wohnungen in bewohntem Zustand modernisiert wurden und die Erdbebensicherheit verbessert wurde. Vor allem im Energiebereich bewies die WBG Bümpliz

Pioniergeist: Sie hat das gesamte Hochhaus mit einer Photovoltaikfassade in Kombination mit einer Mikrogasturbine ausgestattet. Diese kann mit Bio- oder Erdgas betrieben werden und erzeugt Strom, die Abwärme ist für Heizung und Warmwasser nutzbar. Der gesamte Gebäudestrom sowie die Wärme für Heizung und Warmwasser werden nun vor Ort produziert, gleichzeitig konnten alle Verbräuche massiv gesenkt werden. (lp)



Tscharnergut

Die bekannteste Überbauung in Bern West ist das Tscharnergut. Die Grosssiedlung wurde in den 1950er-Jahren geplant und verfügt über mehr als 1100 Wohnungen. Die Teilnehmenden der Führung wurden nicht nur mit Zahlen und Fakten, sondern auch mit Anekdoten einer ehemaligen Bewohnerin unterhalten. So litt das Quartier etwa in den 1970er-Jahren unter den Launen der 1000 Tscharnergut-Jugendlichen; bei der Wohnungsvergabe 1959 waren

praktisch ausschliesslich Familien mit Kleinkindern berücksichtigt worden, die etwa alle gleichzeitig in die Pubertät kamen. Über 5000 Menschen lebten damals in der Siedlung. Heute sind die gute Durchmischung und die einstige Lebendigkeit bedroht, vor allem wegen der teils rigiden Vorschriften der Denkmalpflege. Damit sind den Hauseigentümerinnen praktisch die Hände gebunden, zeitgemässe Wohnungen anzubieten. (dk)

Brünnen

Das Forum führte auch ins Quartier Brünnen, welches angrenzend an die Gäbelbach-Hochhäuser aus den 1960er-Jahren neu auf der grünen Wiese und einem Autobahndeckel entwickelt wurde. Vieles würde man heute anders machen, sagte Christoph Rossetti vom Berner Stadtplanungsamt in seinem Rückblick auf Planung und Bebauung. Die Ausgangslage war schwierig. Der erste Umzonungsplan scheiterte 1984 vor dem Volk. Es gab viele Landbesitzer und eine Autobahn, die das Gebiet zerschnitt. Das Geld, das für Lärm-

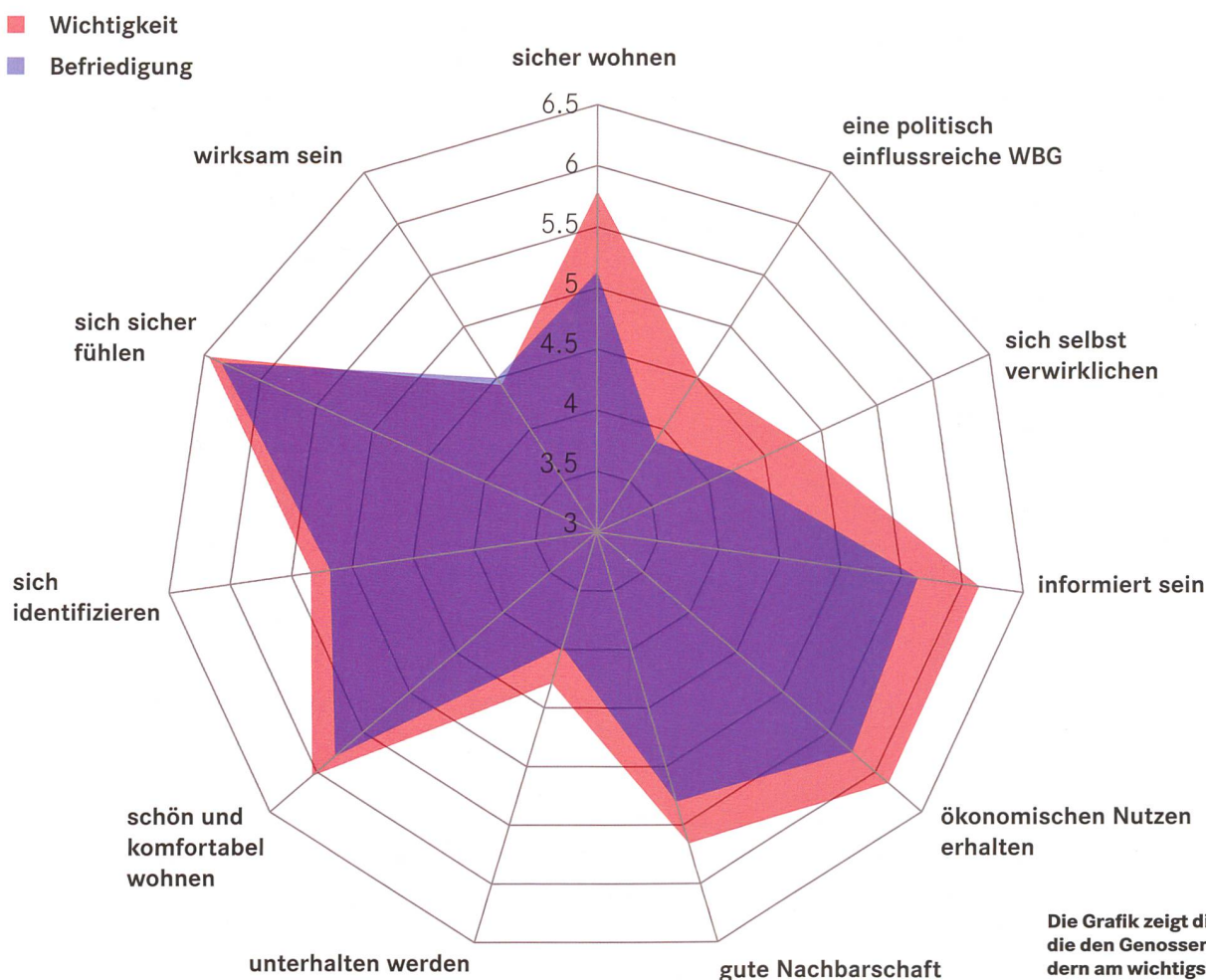
schutzmassnahmen vorgesehen war, verflüchtigte sich irgendwo. Die Immobilienkrise der 1990er-Jahre verzögerte alles noch einmal, und der Preis des Autobahndeckels hinterlässt noch heute seine Spuren bei den Mietzinsen. Hinzu kommt, dass die ganze Quartierplanung auf das Einkaufszentrum Westside ausgerichtet war. Die Stadt versäumte damals den Griff zu Instrumenten, die einen vielfältigeren Wohnungsmix und eine bessere Belebung des Quartiers erlaubt hätten. (ho)



Stöckacker Süd

1946 entstand in Bern zum letzten Mal eine städtische Siedlung. Nun ist die Überbauung Stöckacker Süd die erste, die abgebrochen und neu gebaut wird. Anstelle von 108 Altwohnungen entstehen 146 zeitgemässe «Town houses» und Geschosswohnungen. Dabei hat sich die Wohnfläche verdoppelt. Das Angebot spricht sowohl Familien als auch alte Menschen an. Mit rund 1600 Franken netto für eine 4½-Zimmer-Wohnung von 100 Quadratmetern Fläche sind die Mieten moderat. Keine Abstriche machte man bei

der Nachhaltigkeit, entsprechen die Bauten doch den Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft – ein Novum für Bern – und den Kriterien des Labels Minergie-P-Eco. Projektleiter Renato Bomio von Immobilien Stadt Bern verriet, dass die CO₂-Ziele viel schwerer zu erreichen waren als die Energievorgaben. Mit nur gerade 15 Parkplätzen wendet man sich denn auch an eine umweltbewusste Mieterschaft. Sie kann dafür über nicht weniger als 515 Veloabstellplätze verfügen. (rl)



Fazit zur Member-Value-Studie

Was die Mitglieder wollen

Wer in einer Wohnbaugenossenschaft lebt, weiss, dass Wohnen dort weit mehr bietet als lediglich günstige Mieten und ein Dach über dem Kopf. Doch was ist Mitgliedern wirklich wichtig und wie zufrieden sind sie mit ihrer Genossenschaft? Das untersuchte eine gross angelegte Studie, die das Verbandsmanagement Institut (VMI) der Universität Freiburg in Kooperation mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz durchgeführt hat (siehe *Wohnen* 11/2015). Detaillierte Auswertungen liegen nun vor.

Von Peter Suter, VMI

Bei der Studie haben 120 Wohnbaugenossenschaften und über 1500 Bewohnerinnen und Bewohner teilgenommen. Aus der Umfrage geht hervor, dass es für die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften am wichtigsten ist, sich sicher zu fühlen und von der Genossenschaft ausreichend informiert zu wer-

den, zum Beispiel, wenn eine Sanierung geplant wird. Selbstverständlich spielen auch die Mietpreise eine wichtige Rolle, sie folgen aber erst an dritter Stelle.

Dabei zeigt sich allerdings, dass die Wichtigkeit von günstigen Mieten mit der Grösse der Wohnbaugenossenschaft einhergeht: Je grö-

ser diese ist, desto wichtiger ist den Bewohnenden ein niedriger Mietzins. Zudem stellen Mitglieder von Grossgenossenschaften mit mehr als vierhundert Wohnungen höhere Erwartungen an ihre Genossenschaft als die Bewohner-schaft von kleineren Einheiten. Erstere wünschen sich öfter einen verstärkten Mieterschutz, ein politisches Engagement und ein gutes Ver-anstaltungsangebot, etwa Siedlungsanlässe. Demgegenüber legen Mitglieder von kleineren Genossenschaften grösseren Wert auf eine gute Nachbarschaft und den Zusammenhalt.

Sich engagieren wollen und dürfen

Die Studie untersuchte nicht nur, was Mitglie-dern wichtig ist bei ihrer Wohnbaugenossen-schaft, sondern wollte von ihnen auch Aus-künfte über ihr freiwilliges Engagement dort. Hier stellt sich heraus, dass sich Mitglieder ins-besondere in älteren und grösseren Wohnbau-genossenschaften weniger stark einbringen. Es erweist sich als zentral, Mitwirkungs- und Aus-tauschplattformen – etwa Siedlungskommis-sionen oder Arbeitsgruppen – schon bei der Gründung der Genossenschaft anzudenken und zu verankern. Denn solche Gremien zu ei-nem späteren Zeitpunkt zu etablieren, ist ein schwieriges Unterfangen. Seitens der Mitglie-der sind die Möglichkeiten, die eigene Meinung in die Genossenschaft einzubringen, spannen-de Erfahrungen zu sammeln und Selbstbestäti-gung für das persönliche Handeln zu erleben, besonders wichtig. Dies zeigt sich insbesonde-re bei älteren Menschen, die im Berufsleben eine eher geringe Wirksamkeit erfahren und sich entsprechend umso mehr in der Genos-senschaft einbringen. So kann die ältere Gene-ration vielerorts als eigentliches Rückgrat der Wohnbaugenossenschaft betrachtet werden.

Ob sich Mitglieder wirksam in die Genossen-schaft einbringen, hängt von zwei Faktoren ab. Einerseits müssen sie selber den Willen haben, sich zu engagieren, andererseits muss die Wohnbaugenossenschaft dies auch zulassen. Dass dieses Wollen und Dürfen Hand in Hand gehen, bestätigen die Studienresultate: Wer das Gefühl hat, mit seiner Stimme nichts bewirken zu können, bringt sich kaum ein, und gleichzei-tig sinkt die Motivation für einen erneuten Ver-such. Dagegen hilft auch ein starkes Gemein-schaftsgefühl wenig. Das Eingebundensein in das soziale Gefüge ist zwar ein wichtiger Aspekt, von grösserer Bedeutung aber ist das Gefühl, individuell etwas bewegen zu können.

Ansatzpunkte für Verbesserungen

Der enge Zusammenhang zwischen dem, was Mitglieder wollen, und den Leistungen seitens der Genossenschaft zeigt sich auch in anderen Bereichen. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Erwartungshaltung gegenüber der Genossen-schaft immer leicht höher ist als die wahrgenommene Zufriedenheit. Zum Beispiel fühlt man sich in der Nachbarschaft wohl, aber ei-

Ein Mehrwert mit Potenzial



Als das VMI mit dem Anliegen auf uns zukam, bei den Schweizer Wohnbauge-nossenschaften eine Member-Value-Studie durchzuführen, unterstützten wir dies gerne. Denn die Diskussion des Mitgliedernutzens ist für den stra-tegischen Entwicklungsprozess einer Wohnbaugenossenschaft entschei-dend. In diesem Sinne war die Auswer-tung aus der Befragung ihrer Mitglie-der für die einzelnen Genossenschaf-ten zweifellos sehr wertvoll. Aber auch die Zusammenfassung der Resultate aus der ganzen Schweiz ist für uns als Verband interessant: Sehr wichtig für die Zufriedenheit der Be-wohnenden ist offenbar das Zugehö-rigkeitsgefühl und die Möglichkeit, an partizipativen Prozessen teilzuneh-men. Hier möchten wir ansetzen: Wel-che Chancen gibt es, das Potenzial be-züglich Mitwirkung, Entwicklung von neuen Angeboten oder Befähigung von

Siedlungsverantwortlichen zu fördern? Zu diesen Fragen haben wir bereits erste Workshops mit Partnerorganisa-tionen durchgeführt.

Überrascht waren wir, wie hoch Mit-glieder die Aspekte Sicherheit und In-formation gewichten. Es ist eine grosse Leistung von Wohnbaugenos-senschaften, ihren Mitgliedern eine hohe Wohnsicherheit zu bieten. Dies bedeutet aber auch viel Verantwor-tung, insbesondere im Zusammenhang mit grösseren Bauprojekten. Auch eine professionelle und transparente Kom-munikation ist äusserst wichtig. Für den Verband bedeutet dies, dass wir uns überlegen, wie wir unsere Mitglie-der im Bereich der strategischen Pla-nung und bei Kommunikationsfragen noch stärker unterstützen können. Von Bedeutung ist auch das Potenzial der älteren Generation. Diese Themen und die Frage nach einer guten und siche-ren Wohnraumversorgung werden auch in der Diskussion um die künftige Positionierung des Verbands eine Rolle spielen.

Wir danken dem VMI und allen Wohn-baugenossenschaften und ihren Mit-gliedern, die an der Umfrage teilge-nommen und damit wertvolle Erkennt-nisse über unsere Branche ermöglicht haben!

Urs Hauser
Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Member-Value-Studie des VMI

In den Jahren 2014 und 2015 führte das Verbandsmanagement-Institut der Uni-versität Freiburg (VMI) bei den Mitglie-dern von Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine Studie durch. Ziel war es, herauszufinden, welche Eigenschaften und Leistungen von Wohnbaugenossen-schaften die Genossenschaftsmitglie-der als Nutzen wahrnehmen (eben den Member Value) und welche Bedürfnisse sie bezüglich des Wohnens haben. Aus-serdem interessierte, wie sich das Enga-gement der Mitglieder erklären lässt: Steht dieses im Zusammenhang damit, wie hoch sie den Member Value wahr-nehmen, oder spielen andere Faktoren eine Rolle?

Die Studienleiter führten qualitative In-terviews mit Experten aus dem gemein-

nützigen Wohnungsbau durch. Aufgrund dieser Gespräche erarbeiteten sie einen Onlinefragebogen für das Management der Wohnbaugenossenschaften sowie eine separate Befragung für die Mitglie-der. Ausgewertet wurden nur die Daten-sätze derjenigen Genossenschaften, bei denen sowohl das Management als auch die Mitglieder geantwortet hatten. Damit liessen sich die beiden Befra-gungen kombinieren. Das traf auf 51 Wohnbaugenossenschaften zu. Jede Wohnbaugenossenschaft erhielt eine separate Auswertung mit den (anony-misierten) Resultaten aus ihrer Genos-senschaft.

Die Schlussauswertung der Studie kann ab Ende Oktober heruntergeladen werden unter www.wbg-schweiz.ch/publikationen.

Welche Faktoren beeinflussen, ob sich jemand für die Genossenschaft engagiert?

Positiver Einfluss	Negativer Einfluss
wirksam sein können	Hohe Zahl an Wohnungen der Genossenschaft
sich selbst verwirklichen können	Hohes Alter der Genossenschaft
sich identifizieren	Dauer, in der das Genossenschaftsmitglied schon in der Wohnung lebt
gute Nachbarschaft	Management, das eher Werte erhalten als neue Werte etablieren will
Genossenschaft als politisch einflussreich wahrnehmen	
Bildungsniveau des Mitglieds	
Integrationspolitik der Genossenschaft	

gentlich würde man sich noch etwas mehr Kontakt wünschen; oder die Veranstaltungen sind einem nicht so wichtig, aber dennoch könnte das Angebot etwas ausgeweitet werden.

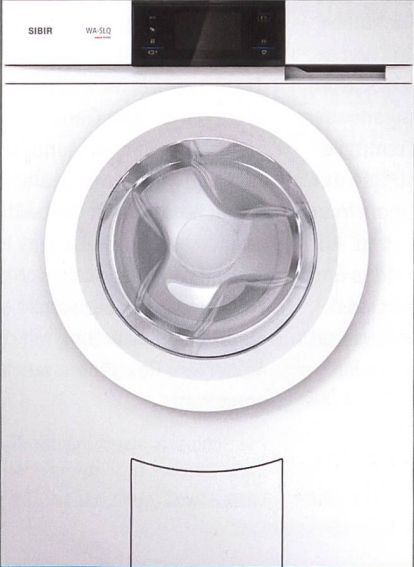
Der Unterschied zwischen der Erwartungshaltung der Mitglieder und dem Erfüllungsgrad ist meist bescheiden, und insgesamt zeigen sich die Mitglieder sehr zufrieden mit ihren Ge-

nossenschaften. Allerdings gibt es auch Bereiche, in denen die Unterschiede grösser sind; dort besteht also Verbesserungs- beziehungsweise Handlungspotenzial. Gemäss der Umfrage betrifft dies insbesondere die Aspekte Information und Wohnsicherheit. Wohnbaugenossenschaften, die den Member Value ihrer Bewohnerinnen und Bewohner verbessern möchten, sind also gut beraten, wenn sie diese offen und transparent über Veränderungen informieren und frühzeitig kommunizieren. Dies steht in Verbindung mit dem zweiten Aspekt des sicheren Wohnens. Für viele Bewohner stellen die Sicherheit, nicht von heute auf morgen vor die Tür gesetzt zu werden, und die Möglichkeit, je nach veränderter Lebenslage die Wohnung innerhalb der Genossenschaft wechseln zu können, ein starkes Bedürfnis dar.

Diese kumulierten Ergebnisse zeigen selbstverständlich nur Tendenzen auf; individuelle Ansatzpunkte und Verbesserungspotenziale unterscheiden sich zwischen den verschiedenen Wohnbaugenossenschaften deutlich. Daher wurde jeder Wohnbaugenossenschaft, deren Mitglieder sich an der Umfrage beteiligten, eine individuelle Auswertung ausgehändigt, damit sie spezifische Massnahmen einleiten kann. ■

Anzeige

SIBIRGroup



SIBIR

Mit Lieblingsprogramm

Speichern Sie Ihre fünf am meisten benutzten Programme und rufen Ihre Favoriten bequem ab. Eines von vielen Features, die sich um Ihre Wäsche kümmern – einfach perfekt.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG

www.sibirgroup.ch