

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 1: Finanzierung ; Management

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>

Neue Gesichter im Dachverband



Nadja Eich

Wir freuen uns, zwei neue Gesichter im Team von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu begrüßen.

Nadja Eich hat Anfang

Jahr die Stelle als Assistenz Kurswesen und Events angetreten. In dieser Funktion unterstützt sie die Geschäftsstelle in der Planung, Organisation und Administration von Weiterbildungen und Veranstaltungen sowie in den

Zentralen Diensten. Nach ihrem Studium in Anglistik, Soziolinguistik und Öffentlichem Recht sammelte Nadja Eich als Assistentin der Geschäftsleitung in einer Nonprofitorganisation und in ehrenamt-

lichen Projekten im In- und Ausland erste Berufserfahrungen. Sie ersetzt Cristina Cereghetti, die den Verband Ende 2022 für eine neue berufliche Herausforderung verlassen hat.

Asella Keiser ist seit Januar als Fachfrau Finanzen beim Verband tätig. Mit ihrem BWL-Studium an der Universität Zürich und langjähriger Berufserfahrung in der Finanzbranche bringt sie fundiertes Fachwissen mit. Asella Keiser unterstützt Kathrin Schriber in der Fondsverwaltung und Gründungs- sowie Finanzierungsberatung mit einem 80%-Pensum. Sie lebt mit ihrem Mann und ihren beiden Söhnen (11 und 14 Jahre) in Uitikon Waldegg.

Wir heissen die neuen Kolleginnen herzlich willkommen und freuen uns auf die Zusammenarbeit!



Asella Keiser

Fordernde Zeiten

Der Dachverband hat ein intensives 2022 hinter sich – und ein anspruchsvolles Jahr vor sich. Das zeigten die Präsentationen und Diskussionen an der Delegiertenversammlung Ende November in Bern. Vizepräsidentin Rebecca Omoregie erinnerte an erreichte Meilensteine wie die Lancierung des Finanzierungsmarktes oder die Fortschritte zum Baurecht: Der Verband konnte sich mit den SBB auf Rahmenbedingungen für gemeinnützige Baurechte einigen und an einer Tagung den neuen BWO-Leitfaden zum Thema vorstellen. Beschäftigt haben auch die Flüchtlings- und die Energiekrise, die viele Anfragen auslösten, die Umsetzung des IT-Projekts und vor allem der Strategieprozess, der seit geraumer Zeit läuft. Dieses Jahr sollen nun Nägel mit Köpfen gemacht werden. Überdies, so Omoregie, wolle der Verband mit der Bodenstiftung Soliterra einen neuen Finanztopf vor allem für junge Genossenschaften schaffen. Soliterra soll Land kaufen und im Baurecht abgeben.

Vorschlag Organisationsstruktur

Vorstandsmitglied Peter Schmid, der Präsidentin Eva Herzog vertrat, orientierte über den Stand zum Strategieprozess. Nach einer erster Euphorie über die Vision einer grundlegenden Veränderung des Verbands – Stichwort Ersatzneubau statt Sanierung – sei nun die Phase der Ernüchterung gekommen. Kerngruppe und Vor-



Strategie und Finanzen wurden an der DV kontrovers diskutiert.

stand hätten versucht, pragmatische Lösungen zu entwickeln. Schmid präsentierte einen Modellvorschlag für die künftige Struktur: Die Organisation als Ganzes soll gestrafft werden, mit einem starken nationalen Kompetenzzentrum, das für übergeordnete Themen zuständig ist und Dienstleistungen für Regionalverbände sowie Mitglieder erbringt. Die Regionen ihrerseits gelte es zu professionalisieren, mit weniger, aber stärkeren Regionalverbänden mit eigenen Geschäftsstellen. Für die lokale Vernetzung sorgen könnten mehr Interessengemeinschaften (IGs).

Im Rahmen der möglichen Umstrukturierung steht auch ein «Haus des Wohnens» zur Diskussion, wo der Dach- und der Regionalverband Zürich gemeinsam wirken. So könnten gemäss Schmid Synergien geschaffen werden, was auch den anderen Regionen zugute komme. Und neue Gefässe für Geschäftsleitungen und Vorstände der Verbände könnten die Zusammenarbeit über die Regionen hinweg



Machtspiel Wohnpolitik

In der bz Basel vom 27. Dezember 2022 behauptete die Soziologin und Stadtplanerin Joëlle Zimmerli in einem Interview, dass die Linke in Sachen Wohnungsbau ein Machtspiel betreibe. Es brauche zwar durchaus preisgünstigen Wohnraum, aber in Massen. Vielerorts würde versucht, mit der Wohnpolitik Versäumnisse in der Bildungs-, Sozial- und Integrationspolitik zu kompensieren. Anstatt möglichst viel preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, solle die linke Politik dafür sorgen, dass sich möglichst viele Menschen die Marktpreise leisten könnten. Ein Denken gegen den allgemeinen Mainstream.

Hat Zimmerli recht? Die markante Steigerung der Bodenpreise der letzten Jahre ist nicht einfach ein Effekt von Angebot und Nachfrage. In erster Linie ist die Bodenspekulation, verstärkt durch die Negativzinsen, für den extremen Run auf Immobilien als ertragreichste Anlage verantwortlich. Die so entstandenen «Marktpreise» hinzunehmen und indirekte Subventionen danach auszurichten, ist zu teuer und heizt den Immobilienboom weiter an.

Viel zielgerichteter ist es, Land günstig an Genossenschaften abzugeben, als Kanton oder Gemeinde selber preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und der öffentlichen Hand ein Vorkaufsrecht zu gewähren. Und den Flächenverbrauch zu senken. Dazu bringt die aus Zürich stammende ehemalige Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher in der NZZ vom 9. November einen spannenden Vergleich: Würden wir heute gleichviel Wohnfläche verbrauchen wie 1960, müssten wir im Moment nichts zusätzlich bauen! Auch hier gehen Genossenschaften und öffentliche Hand mit gutem Beispiel voran, indem sie die Quadratmeter pro Wohnung beschränken und Mindestbelegungsziffern anwenden. Zimmerlis Rezept mag der Immobilienbranche gefallen – für die Gesellschaft ist es keine Lösung.

*Eva Herzog, Präsidentin
Wohnbaugenossenschaften Schweiz*

verbessern. Zu klären, so Schmid, sei allerdings noch die Finanzierung. Der Modellvorschlag geht nun in die Vernehmlassung bei den Regionen, ebenso wie die Frage, ob die Delegierten durch eine Mitgliederversammlung abgelöst wird. Noch 2023 sollen Entscheide fallen.

Defizit zeichnet sich ab

Die Vorschläge zur Organisationsstruktur lösten einige Diskussionen aus. Das galt auch für das Budget 2023, das Schmid

vorstellte. Die Entwicklungen der letzten Jahre – insbesondere ausgeweitete Leistungen, höherer Personalaufwand und Teuerung – haben trotz Umsatzwachstum die Überschüsse schrumpfen lassen. Deshalb werden 2023 Beratungsansätze, Kursgebühren und Abopreise von *Wohnen* leicht erhöht. Trotzdem bleibe ein Defizit von 65 000 Franken. Der veranschlagte Verlust könne aus Reserven und mit Rückstellungen getragen werden, so Schmid. In Zukunft sei eine ausgeglichene

ne Rechnung aber nicht mehr zu erwarten; Massnahmen würden nun geprüft. Die Delegierten bewilligten das Budget mit 14 Ja-Stimmen und 6 Enthaltungen, forderten aber mehr Transparenz im künftigen Budgetprozess und eine Sparrechnung. Schmid sicherte beides zu.

BWO-Direktor Martin Tschirren prognostizierte eine weitere Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt. Die Frage von Versorgung und Bezahlbarkeit von Wohnraum werde noch drängender. *lp*

Fachtagung Zürich

Emissionen als Verhandlungssache

War ein Ersatzneubau früher die Regel, bekommt heute Weiterbauen im Bestand immer mehr Gewicht. Doch was gibt den Ausschlag für Sanieren, für An- oder Aufbauten? Dies diskutierten die Referentinnen und Referenten Anfang Dezember an der elften Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zum Thema «Weiterbauen». Organisiert wurde sie von Wohnbaugenossenschaften Zürich, dem Amt

für Hochbauten der Stadt Zürich und der Genossenschaft «Mehr als Wohnen».

Wie eine Bergwanderung komme ihm der Weg zu Netto-Null vor, sagte Stadtrat André Odermatt. Das Ziel sei klar, doch den Weg kenne man noch nicht. Die Stadt habe viel Erfahrung mit Sanierungen und Ersatzbauten sowie beim Energiesparen, es gebe aber noch viel zu tun. Auf einen Abriss-Atlas, in dem Zürich den Spitzen-

platz belegt, verwies Palle Petersen, Leiter Nachhaltigkeit bei Herzog & de Meuron. «Wir sind zu reich, nicht zu viele, und wir wollen zu viel Platz und Komfort», sagte er. Klimaneutral zu bauen, sei nicht möglich. Da CO₂ bei der Erstellung anfallt und die Kippunkte beim Klima schon in einigen Jahren erreicht würden, müsse man sich überlegen, Neubauten zu vertagen.

Anhand von Erneuerungsbeispielen wurden Lösungswege und Zielkonflikte aufgezeigt. So war die Aufstockung der Siedlung Weissbau in Oerlikon für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof (GBRZ) mit diversen Schwierigkeiten verbunden. Künftig werde sie Aufstockungen nicht mehr vorziehen, so ihr Fazit. Als gelungen betrachtet die Stadt die Gesamtinstandsetzung der Siedlung Paradies in Wollishofen. Heute wohnen dort 150 Menschen mehr als früher, und dank sparsamer Eingriffe konnten bei grauer Energie und Treibhausgasen fast fünfzig Prozent eingespart werden. Für eine Kombination von Sanierung, Aufstockung und Ersatzbau entschied sich die Baugenossenschaft Wiedikon bei ihrer Siedlung Kolonie. So konnten mehr Wohnungen erstellt und graue Energie erhalten werden.

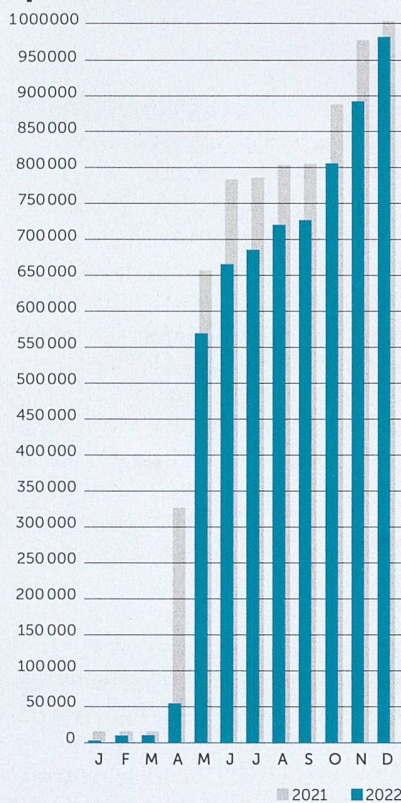
Für Yvonne Züger, Portfoliomanagerin von Liegenschaften Stadt Zürich, können Ersatzneubauprojekte durchaus Sinn machen. Beim Portfoliomanagement müsse man das Ganze im Auge behalten: Mal gebe die graue Energie, mal eine grosse Ausnutzungsreserve den Ausschlag. Nicht immer könnten alle Ziele zugleich erreicht werden, betonte Niko Heeren vom Amt für Hochbauten: Ökologie sei neben Verdichtung und Lärm nur ein Kriterium. Dass für das komplexe Problem keine simplen Lösungen in Sicht sind, war dann auch das Fazit des Plenums. Petersen riet, die Ziele unbedingt in Ausschreibungen zu nehmen: Die Bestellung sei ein Riesenhebel, Emissionen seien – wie alles andere – Verhandlungssache. *Stefan Weber Aich*

Solidaritätsfonds

Neubau für Menschen 50+ in Zollikofen (BE)

Die Wohnbaugenossenschaft «Das Andere Wohnen» (DAW) wurde 2020 gegründet, um Menschen ab Fünfzig ein selbstbestimmtes, erfülltes und finanziell tragbares Wohnen und Leben in einer Gemeinschaft zu ermöglichen. Bewohnerinnen und Bewohner organisieren sich in einer Hausgemeinschaft, die das tägliche Zusammenleben regelt. Für die Realisierung von zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit total 21 Wohnungen erhält die Genossenschaft Land im Baurecht von der Einwohnergemeinde Zollikofen. Vorgesehen sind Wohnungen mit einem bis vier Zimmern, deren Grösse durch flexibel zuteilbare Zimmer verändert werden kann, sowie ein grosser Gemeinschaftsraum mit Küche und Bad, zwei Joker-/Gästezimmer und eine Veloeinstellhalle. Die Siedlung ist autoarm und verfügt lediglich über drei Gästeparkplätze mit Ladestation; ein Mobility-Standort befindet sich direkt neben dem Grundstück. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist gross, so waren bereits bei der Gesuchsprüfung zwanzig Wohnungen reserviert. Neben dem Fonds de Roulement unterstützt der Solidaritätsfonds das Neubauprojekt mit einem Darlehen von 210 000 Franken.

Spendenbarometer (in CHF)



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