

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 89 (2014)  
**Heft:** 12: Renovation  
  
**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:** 01.04.2025

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

## DV im Zeichen der Verbandsstiftungen

Am 18. November trafen sich die Delegierten der Regionalverbände von Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Bern zur 20. Versammlung. Verbandspräsident Louis Schelbert eröffnete die Veranstaltung mit einer kurzen Rückschau auf das erfolgreiche erste Regionalforum in Fribourg vom 26. September. Weniger Freude bereitet das jüngste Politgeschehen. Der Bundesrat habe vorgeschlagen, die Einlage in den Fonds de Roulement im kommenden Jahr um zehn Millionen Franken zu kürzen. Dies sei nicht nachzuvollziehen, habe sich die Landesregierung doch eben erst für eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgesprochen. Weiter stünden zwei wichtige Geschäfte an: Zunächst werden die Räte über die Weiterführung der Staatsbürgerschaft für die Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) bestimmen (siehe *Wohnen* 11/2014). In wenigen Jahren werde zudem eine Neuauflage des Kreditrahmens für den Fonds de Roulement notwendig. Louis Schelbert rief die Delegierten dazu auf, in ihrer Region Lobbyarbeit zu betreiben.

### Genossenschaften ideal für Integration

Gastreferentin Annalis Dürr wandte sich mit einem Thema aus dem Wohnalltag an die Delegierten, nämlich der Integration sozial Benachteiligter. Sie ist Geschäftsleiterin der Stiftung Domicil, die bedürftigen Menschen bei der Wohnungssuche hilft. Dabei leistet sie eine Solidarhaftung und sorgt auch nach erfolgreicher Vermittlung für ein reibungsloses Mietverhältnis. Annalis Dürr verwies darauf, dass

Integration ohne die existentiellen Grundlagen – wozu eine angemessene Wohnung gehört – nicht möglich sei. Integration sei ein Geben und Nehmen und erfordere auch seitens der Wohnungsanbieter soziale und interkulturelle Kompetenz. Die Partizipation, wie sie in vielen Genossenschaften gelebt wird, stelle eine ideale Grundlage dar.

Verbandsdirektor Urs Hauser orientierte die Anwesenden über den Auftrag und die Befugnisse der Delegierten. Neben der Oberaufsicht über den Verband oder der Finanzkontrolle liegt deren wichtigste Aufgabe in der Sicherstellung der Interessen der jeweiligen Region. Urs Hauser bat die Delegierten denn auch, sich einzubringen und die verschiedenen Instrumente zur Intervention zu nutzen. Die ordentlichen Geschäfte passierten fast diskussionslos. Robert Schwarzenbach, Finanzverantwortlicher auf der Geschäftsstelle des Verbands, durfte ein Budget präsentieren, das wiederum ein ausgeglichenes Ergebnis vorsieht.

### Koordinierte Finanzinstrumente

Die beiden verbandseigenen Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest standen im Mittelpunkt der Versammlung. Ihre Aufgaben hat der Verband klarer strukturiert und mit dem dritten Finanzierungsinstrument, dem Fonds de Roulement, koordiniert. Peter Schmid, Präsident Stiftung Solinvest, stellte kurz deren Geschichte und Zweck vor. 2008 gegründet, um den Wohnungsbestand der Logis Suisse für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sichern, beteiligt sich die Stiftung heute an Genossenschaften, um



**Einstimmigkeit herrschte an der 20. Delegiertenversammlung.**



### Blick über den Tellerrand

Den Jahreswechsel nehme ich zum Anlass für einen Blick über den Tellerand hinaus. Klar, dass unser Verband auch Kontakte zu internationalen Organisationen des Wohnungswesens unterhält, sich mit ausländischen Genossenschaften austauscht und die internationale Solidarität pflegt. Auch treffen Anfragen für Zusammenarbeiten ein und Gesuche um finanzielle Unterstützung. In solchem Austausch kann Wohnbaugenossenschaften Schweiz neue Eindrücke gewinnen und von Erfahrungen anderer lernen; und wir können eigene Erfahrungen weitergeben. Das erweitert in aller Regel die Horizonte beider Seiten und ergibt ein buntes und mit der Zeit wachsendes Kaleidoskop von Beziehungen.

In Abständen werden diese Engagements angeschaut. Das hat der Vorstand Ende Jahr wieder gemacht. Er bestätigt, dass zur Pflege der internationalen Solidarität auch genossenschaftliche Wohnbauprojekte insbesondere in Entwicklungsländern finanziell unterstützt werden können. Der Bedarf muss ausgewiesen und es sollen Engagements über zwei, besser drei Jahre sein. Die Mittel dafür sind indessen beschränkt.

Mit Mitgliedschaften in internationalen Gremien ist der Verband generell zurückhaltend. Er geht nicht beliebig Engagements ein und die Zahl muss übersichtlich bleiben. Delegationen und Besuche aus dem Ausland sind insbesondere dann willkommen, wenn es sich um überregionale oder nationale Organisationen handelt, die sich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau interessieren. Da auch das Bundesamt für Wohnungswesen Kontakte ins Ausland unterhält, werden dessen Erfahrungen nach Möglichkeit genutzt, namentlich für Reisen in andere Länder.

Im neuen Jahr wünsche ich Ihnen viel Glück und alles Gute – im In- wie im Ausland!

*Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat*

deren Eigenkapitalbasis zu stärken. Im Stiftungsrat war ein Wechsel zu verzeichnen. Als Ersatz für Salome Zimmermann wählten die Delegierten den Rechtsanwalt und Mediator Ruedi Schoch, ehemaliger Leiter des Verbandsrechtsdienstes.

Danach stellten Jean-Pierre Kuster (Präsident Stiftung Solidaritätsfonds) und Kathrin Schriber (Geschäftsleiterin Stiftung Solidaritätsfonds) die älteste Verbandsstiftung vor. Ergänzend zum Fonds de Roulement gewährt der von den Verbandsmitgliedern geäußerte Soidaritätsfonds günstige Darlehen für Bauprojekte. Dabei ist er freier als der staatlich kontrollierte Fonds und wendet sich insbesondere auch an junge, finanzschwache Baugenossenschaften. Zudem darf er neu den ganzen Nettoertrag für A-fonds-perdu-Unterstützungen einsetzen (bisher Begrenzung auf die Hälfte).

### Fünf Stossrichtungen

Urs Hauser berichtete anschliessend über die Ergebnisse der jüngsten Retraite des Verbandsvorstands, wo man fünf Zielsetzungen festgelegt habe. Ein Dauerbrenner ist die Steigerung des Marktanteils der gemeinnützigen Wohnbauträger. Dafür fehle es jedoch in verschiedenen Regionen an «Motoren», die neue Projekte tragen könnten. Deshalb will der Verband nun gezielt solche Gefässe schaffen. Das Projekt einer «Genossenschaft der Ge-

nossenschaften» für die Regionalverbände Ostschweiz und Winterthur ist bereits aufgegleist. Um den Bekanntheitsgrad des genossenschaftlichen Wohnens zu verbessern, hat der Verband weiter ein Projekt an Berufsfachschulen lanciert. Um ein weiteres Ziel zu erreichen, nämlich die Verbesserung der politischen Rahmenbedingungen, ist eine 50-Prozent-Stelle geschaffen worden. Gestärkt werden sollen schliesslich die Verantwortlichen der gemeinnützigen Wohnbauträger. Zudem soll der Mehrwert, den Baugenossenschaften für die Bewohnenden schaffen, vermehrt ins Zentrum rücken. Hier will der Verband selbst Zusatzleistungen für kleinere Bauträger anbieten. Mit einer Umfrage wird nun der Bedarf ermittelt.

Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, schloss die Delegiertenversammlung mit einer kurzen Orientierung über die wichtigsten Geschäfte, die seine Dienststelle zurzeit im Bereich gemeinnütziger Wohnungsbau beschäftigen. Neben der Abstimmung zur EGW-Bürgschaft – siehe oben – ist dies vor allem die Fortführung des wohnungspolitischen Dialogs, den der Bund mit den Kantonen und Gemeinden aufgenommen hat. Dort werde man unter anderem die Rolle und Verantwortung des gemeinnützigen Wohnungsbaus definieren. *rl*

## GF-Konferenz: Zwischennutzung und Vermietungsreglement

Der diesjährige GeschäftsführerInnen-Treff vom 28. Oktober stellte zwei Themen in den Mittelpunkt: die Zwischennutzung und das Vermietungsreglement. Nach der Einführung von Direktor Urs Hauser erläuterte Fabiano Marchica vom Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz die rechtlichen Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen. Er beleuchtete die verschiedenen Möglichkeiten (Nichtstun, befristete Vermietung, Gebrauchsleihe und Zusammenarbeit mit einer Organisation) und ihre Vor- und Nachteile.

Anschliessend forderte Patrik Suter vom Verein Jugendwohnhilfe Zürich die Anwesenden dazu auf, bei Zwischennutzungen immer auch an seine Organisation zu denken. Für eine befristete Vermietung an seine Organisation spreche Vieles: Die jungen Menschen sind extrem flexibel und interessieren sich auch für sehr kurzfristige Verträge. Der Verein berät und begleitet die jungen Mieterinnen und Mieter, und der Vermieter kann mit pünktlichen Mietzinszahlungen rechnen.

Nach einem musikalischen Zwischen-spiel von Zé Oliveira stellten drei Referenten die Vermietungsreglemente ihrer jeweiligen Organisation vor. Den Anfang machte Jesús Turiño von der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL). Die ABL kennt ein Punktesystem. Schon in frühester Kindheit kann man Mitglied der Genossenschaft werden und über die Jahre Punkte sammeln, was später die Chancen auf eine Wohnung unter Umständen entscheidend erhöht.

Stefan Weber-Aich ist Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Erlenchbach, deren Bestand mehrheitlich auf Baurechtsland liegt. Die Zürichsee-gemeinde habe deshalb die Frage, ob denn die «richtigen» Leute in den Wohnungen lebten, immer lauter gestellt. Die Genossenschaft entschloss sich darum, selber aktiv zu werden und das Vermietungsreglement zu überarbeiten. Dies habe massgeblich dazu beigetragen, die schwierige Beziehung zwischen Gemeinde und Genossenschaft zu verbessern. Fernand Raval schliesslich, Leiter von Immobilien

## BUND KÜRZT WOHN-RAUMFÖRDERUNG 2015

Auf Antrag des Bundesrats hat der Nationalrat am 27. November beschlossen, die Einlage in den Fonds de Roulement nächstes Jahr von 30 auf 20 Millionen Franken zu kürzen. «Das ist ein unverständlicher Entscheid und ein widersprüchliches Signal des Bundesrats», betont Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz, in einer Stellungnahme des Verbandes. Der Bund stehe derzeit mit verschiedenen Akteuren in einem wohnungspolitischen Dialog. Aus diesem gehe klar hervor, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gestärkt werden solle.

BWO

## Referenzzins unverändert

Der Durchschnitt aller inländischen Hypothekarforderungen ist im dritten Quartal 2014 von 1,95 auf 1,92 Prozent gesunken. Der Referenzzinssatz, der für die Berechnung der Mietzinse gilt, bleibt damit auch per 1. Dezember bei 2,0 Prozent. Er würde erst auf das nächste Viertelprozent ab- beziehungsweise aufgerundet, wenn er 1,88 Prozent unter- oder 2,12 Prozent überschreiten würde.

Stadt Bern, blickte zurück auf die turbulente Phase, als die Vermietungspraxis der Stadt Bern in den Medien stark kritisiert wurde. Dies teils zu Recht, denn es wurde festgestellt, dass 40 Prozent der günstigen Wohnungen fehlbelegt waren. Um dies zu korrigieren, sprach Immobilien Stadt Bern in der Folge 142 Kündigungen aus. Ab 2015 würden nun jährliche Kontrollen sicherstellen, dass die geforderten Kriterien stets eingehalten werden. Der Apéro riche bot Gelegenheit, lange nicht mehr gesehene Bekannte zu begrüssen und die Themen des Nachmittags weiter zu vertiefen. *dk*



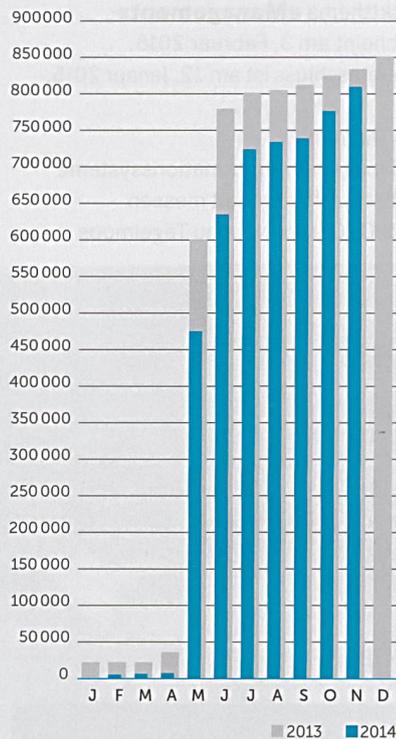
Zé Oliveira sorgte für das unterhaltsame Zwischenspiel.

## WAK Elgg wacker am Expandieren

Die Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung (WAK) wurde 2001 gegründet und bezweckt den Erhalt sowie den Betrieb von Liegenschaften in der Elgger Altstadt, wo sie inzwischen vier Gebäude besitzt. Das historisch wertvolle Städtchen Elgg liegt im oberen Eulachtal, rund zwölf Kilometer östlich von Winterthur, unmittelbar an der Grenze zum Kanton Thurgau. Zurzeit realisiert die WAK ihren ersten Neubau, ebenfalls in der geschützten Elgger Altstadt. Für die Projektierungskosten hat die Stiftung Solidaritätsfonds 2009 einen Planungskredit von 40 000 Franken gewährt, der natürlich mittlerweile zurückbezahlt ist.

Doch die WAK ruht nicht. Im letzten Sommer wurde der Genossenschaft zugetragen, dass ein aus dem Jahr 1928 stammendes Dreifamilienhaus an der Hintergasse zum Verkauf ausgeschrieben werden soll. Die WAK war sofort an einem Erwerb interessiert, um die drei Wohnungen zu erhalten und dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzuführen. So will sie auch Menschen mit geringem Einkommen ermöglichen, in der Elgger Altstadt zu wohnen. Der Verkäufer ist der Idee des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Genossenschaft gegenüber positiv eingestellt und weiss nun, dass die Mieten auf einem günstigen Niveau bleiben werden. Er war sogar bereit, das Haus etwas billiger abzugeben und liess alle weiteren Verkaufsinserate stoppen. Neben der klassischen Bankfinanzierung nimmt die WAK auch die Unterstützung

## Spendenbarometer (in CHF)



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

der gemeinnützigen Finanzierungsinstrumente in Anspruch: Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) gewährte eine Bürgschaft für die zweite Hypothek, der Fonds de Roulement sprach ein Darlehen von 30 000 Franken pro Wohnung und die Stiftung Solidaritätsfonds ergänzt den Fonds de Roulement mit einem Darlehen von 10 000 Franken pro Wohnung.

## AUSLAND

### 90 Jahre GdW: «Zukunft beginnt zu Hause»

Unter dem Motto «Zukunft beginnt zu Hause» feierte der Bundesverband der deutschen Wohnungsunternehmer (GdW) in Berlin sein 90-jähriges Bestehen. Im GdW sind 2000 Wohnungsbaugenossenschaften sowie 1000 weitere kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen. Über 13 Millionen Menschen leben in den rund 6 Millionen Wohnungen dieser Anbieter. Das sind 30 Prozent aller Mietwohnungen Deutschlands. Die Verantwortlichen des GdW stellen in Deutschland

eine Renaissance des Genossenschaftsgedankens fest. Dabei haben Wohnmodelle, die ein würdiges Leben bis ins hohe Alter ermöglichen, sowie Dienstleistungsangebote für die verschiedensten Zielgruppen eine hohe Priorität. Die am Verbandstag diskutierten Schwerpunktthemen wie Energieversorgung, Bildung, Integration sozial Benachteiligter, demographische Entwicklung und digitale Kommunikation haben für Deutschland wie für die Schweiz eine hohe Relevanz für die Zukunft des Wohnens. *uh*

# primobau

beraten\_planen\_bauleiten

Mit Primobau bauen –  
auf Referenzen bauen

#### ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen  
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen  
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

#### ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen  
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen  
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen  
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

#### BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Halde Zürich

18 Projekte zwischen 1981 und 2012  
rund 600 Wohnungen umfassend  
Neubau Siedlungslokal

#### Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

#### Baugenossenschaft SUWITA, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Waidberg, Zürich

Siedlung Tannenrauch 165 Wohnungen

#### Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen  
Bau einer Wohnstrasse

#### GEWOBAG

#### Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen  
Glattsteigweg Zürich mit 12 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich

Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen  
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)  
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

#### Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

#### Wohnbaugenossenschaft Halberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühlach, 180 Wohnungen

#### Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

#### PRIMOBAG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80