

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 98 (2023)  
**Heft:** 9: Neubau  
  
**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:** 15.03.2025

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

## Wichtige Weichenstellung an der DV

Ein wichtiger Meilenstein ist geschafft: An der Delegiertenversammlung vom 21. November sagten die 35 anwesenden Delegierten deutlich Ja zur neuen Organisationsstruktur. Verbandspräsidentin Eva Herzog betonte die Bedeutung dieses Tages: «Mit der Statutenrevision schaffen wir die Grundlage, um in Zukunft schlagkräftiger aufgestellt zu sein.» Die vergangenen Monate und die eidgenössischen Wahlen hätten erneut gezeigt, wie wichtig bezahlbarer Wohnraum sei. Es brauche darum unbedingt mehr gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Statutenrevision ist Teil des Strategieprozesses des Verbands. Damit wird das Ziel verfolgt, inhaltliche Schwerpunkte und die Leistungen auf nationaler und regionaler Ebene zu definieren. Zudem soll die Organisationsstruktur so gestaltet werden, dass diese Leistungen effizient erbracht werden können. Ein zentraler Punkt ist zudem, dass die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Verbandsteilen gestärkt werden und der Dachverband vermehrt eine fördernde und koordinierende Funktion gegenüber den Regionen wahrnehmen soll. Die Mitwirkung der Regionen und der Delegierten ist dabei besonders wichtig.

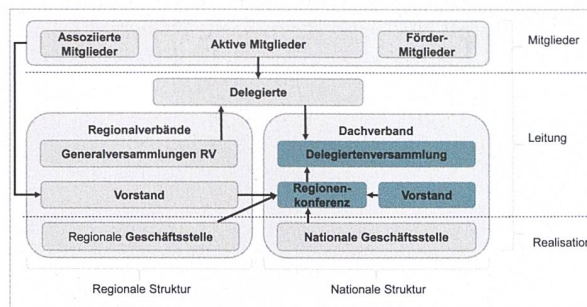
Mit der Statutenrevision kommt neu die Regionenkonferenz als weiteres offizielles Organ des Verbandes dazu. Sie tagt künftig zweimal jährlich, dient der engeren Zusammenarbeit zwischen Dachverband und Regionalverbänden und koordiniert nationale und regionenübergreifende Projekte. Die Regionenkonferenz kann Anträge zuhanden der Delegiertenversammlung stellen sowie Wahlempfehlungen für den Vorstand des Dachverbands abgeben. Damit wird die Mitwirkung der Regionalverbände gestärkt. Dafür gibt es künftig nur noch eine statt zwei Delegiertenversammlungen pro Jahr. Die Budgethoheit liegt neu beim Vorstand und nicht mehr bei den Delegierten.

Die 38. Delegiertenversammlung bot auch Raum, um auf das auslaufende Verbandsjahr zurückzublicken und einige Schwerpunkte für 2024 zu beleuchten. Direktor Urs Hauser betonte das Potenzial, das in einer vermehrten Zusammenarbeit in den Bereichen Beratungen, Akquise von Land und Liegenschaften, aber auch in der Kommunikation und der politischen Arbeit stecke. Mit grosser Vorfreude erwarte die Geschäftsstelle nun den Umzug an die Hofackerstrasse 32 in Zürich. Ab 18. Dezember wird sie zusammen mit dem Regionalverband Zürich gemeinsame Büroräumlichkeiten nutzen.

Zum letzten Mal in dieser Funktion genehmigten die Delegierten das vom Vorstand vorgelegte Budget 2024. *rp*

Zum letzten Mal in dieser Funktion genehmigten die Delegierten das vom Vorstand vorgelegte Budget 2024. *rp*

Zum letzten Mal in dieser Funktion genehmigten die Delegierten das vom Vorstand vorgelegte Budget 2024. *rp*



### Investieren für den Profit oder für Menschen?

Der November war der Monat der Tagungen, bevor sich im Dezember nun alle zu den Weihnachtssessen treffen und zum Endjahresspurt ansetzen. In Davos fanden die NZZ Real Estate Days statt, wo sich jährlich rund 350 Investor:innen der Immobilienbranche treffen, in Biel teilweise gleichzeitig die vom Bundesamt für Wohnungswesen mitorganisierten Wohntage und kurz darauf in Fribourg die Jahrestagung der Stiftung Baukultur.

An sich ging es überall um dasselbe: Wie stellen wir genügend Wohnraum für eine wachsende und alternde Bevölkerung zur Verfügung, für eine steigende Zahl von Haushalten, für eine Bevölkerung, die immer mehr Wohnfläche verbraucht, weil sie es sich – noch – leisten kann?

Interessant waren die Unterschiede und Schnittmengen: Während in Davos Immobilien als Investition im Vordergrund standen und die Mehrheit der Anwesenden genossenschaftlichen Wohnungsbau weiterhin mit Sozialwohnungen gleichsetzte, ging es in Biel unter anderem um Verdichtung und ebenso wie in Fribourg darum, dass diese qualitativ gut umgesetzt wird, damit sich die Menschen trotzdem wohlfühlen. Bei den Schnittstellen zeigte sich, dass auch in Davos Kreislaufwirtschaft und Wohnungen mit geringerer Fläche kombiniert mit klugen Grundrissen Themen waren. Rechnen muss sich das Bauen immer. Die Differenzen zeigen sich dann wieder dort, wo der Mehrwert hinfließt: ob zu den Anlegenden oder ob er über die Kostenmiete bei der Genossenschaft bleibt. Damit die Schnittstellen zunehmen, sollten mehr Investor:innen an die Wohntage pilgern und Genossenschaftler:innen nach Davos!

Nun wünsche ich Ihnen eine schöne Vorweihnachtszeit und freue mich auf unsere Begegnungen im neuen Jahr.

*Eva Herzog, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Schweiz*

Fonds de Roulement

### Darlehensbeträge für Neubauten erhöht

Angesichts der Wohnungsknappheit und der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist der Verband diesen Herbst an Bundesrat Guy Parmelin gelangt. Er hat ihn gebeten, eine Erhöhung der Darlehensbeträge aus dem Fonds de Roulement zu prüfen. Bisher konnten gemeinnützige Bauträger pro Wohnung maximal 50 000 Franken beantragen.

Der Bundesrat ist diesem Anliegen nun entgegengekommen. Neu sind maximal 60 000 Franken pro Wohnung möglich. Um Anreize für den Bau von qualitativ

hochstehenden Wohnungen zu erhöhen, gelten ab Januar 2024 folgende Limiten: Für Neubauten, die dem Standard Minergie P, Minergie A oder SNBS entsprechen beziehungsweise die 2000-Wattkompatibel sind, wird der maximale Darlehensbetrag von 40 000 auf 50 000 Franken pro Wohnung erhöht. Auch Neubauten, die besonders hindernisfrei und altersgerecht sind, sollen höhere Darlehen erhalten: Für die LEA-Zertifikatsstufe Gold gibt es neu 50 000, für die Zertifikatsstufe Platin 60 000 Franken pro Wohnung. *rom*

## Ihr Spezialist für die Bewirtschaftung von Wohnbaugenossenschaften

- Über 2'500 Wohn- und Gewerbeobjekte in der Region Winterthur, Zürich, Frauenfeld
- Umfassende bauliche Beratung
- Wir dürfen mehrere Wohnbaugenossenschaften zu unserer langjährigen Kundschaft zählen



Wintimmo Treuhand  
und Verwaltungs AG  
Bürglistrasse 29  
8400 Winterthur  
Tel. 052 557 57 00  
[www.wintimmo.ch](http://www.wintimmo.ch)

**wintimmo**

# Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!  
[www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## KALDEWEI

### Kaldewei Duschrinne mit Wärmerückgewinnung

Die neue Kaldewei Duschrinne «FlowLine Heat-recovery», gestaltet vom international renommierten Studio Aisslinger, nutzt die Wärme des abfließenden Duschwassers, um damit das kalte Frischwasser auf dem Weg zur Duscharmatur vorzuwärmen. Ein in den Abfluss integrierter Wärmetauscher des Schweizer Technologiepartners Joulia sorgt für eine effiziente Wärmerückgewinnung. Für eine angenehm warme Duschtemperatur muss so deutlich weniger Heisswas-

ser zugemischt werden. Das spart viel Energie, senkt spürbar die Kosten und verringert den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck. Und mit exklusiven Farben und Oberflächen wird die Marken-Rinne zu einem echten Hingucker im Bad.

**Kaldewei**  
**Trendwelt Bad Halle 2.2**  
**Stand A14**  
[www.kaldewei.ch](http://www.kaldewei.ch)



## Im Garten «wohnen».

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 [www.ggz-gartenbau.ch](http://www.ggz-gartenbau.ch)



Konferenz der Geschäftsführenden

## Geballtes Wissen zur neuen Arbeitswelt

«Arbeitswelt im Wandel»: Unter diesem Titel lud der Dachverband am 24. Oktober zur Konferenz der Geschäftsführenden ins Volkshaus Zürich. Drei Inputreferate stimmten die Teilnehmenden auf das Thema ein. Die Arbeits- und Organisationspsychologin Nicole Kopp zählt «New Work» zu den Megatrends der Zukunft und erklärte, was damit gemeint ist: Gute Bedingungen und ein attraktives Umfeld am Arbeitsplatz sowie Arbeitgeber:innen, die Selbstbestimmung und Entwicklungsmöglichkeiten fördern. New Work steht letztlich für Sinnhaftigkeit im Berufsalltag.

Zur Raumgestaltung am Arbeitsplatz stellte die Designerin Manuela Peter sieben Prinzipien vor. So sollten unter anderem Räume verbunden, Interaktion gefördert und Nähe gewährleistet werden. Der Arbeitspsychologe Jan Borer beleuchtete die neue Arbeitswelt aus Arbeitnehmendensicht. Mitarbeitende können dem-

nach ihre Arbeitszeiten dank technischer Möglichkeiten individueller gestalten. Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben habe sich für viele klar verbessert, gleichzeitig überforderten die neuen digitalen Prozesse auch manche. Die hybride Zusammenarbeit berge zudem die Gefahr, dass der Teamzusammenhalt geschwächt werde und bei persönlichen Problemen die Unterstützung durch Kolleginnen und Kollegen am Arbeitsplatz fehle.

Vorgestellt wurden zwei Praxisbeispiele zur Selbstorganisation. Vertreter:innen der Genossenschaft Kraftwerk1 berichteten über ihre Erfahrungen bei der Einführung und Umsetzung eines soziokratischen Kreisorganisationsmodells. Das zweite Beispiel stellte Andrea Reinelt vor, die bei der Spitex Zürich als HR-Leiterin massgeblich am Transformationsprozess beteiligt war. Ist die Selbstorganisation einmal installiert, gibt es im Grunde keine



Bild: Wohnen

klassischen Führungskräfte mehr, sondern Mitarbeitende nehmen wechselnde Rollen ein, je nach Aufgabe, Projekt oder Teamzusammensetzung. Ein solcher Prozess setzt jedoch einen langen Atem voraus: Bei beiden Beispielen war von einer jahrelangen Entwicklung die Rede. Neben den Inputs blieb Zeit für den Austausch unter den Teilnehmenden über eigene Erfahrungen zum Thema. dk

### Solidaritätsfonds

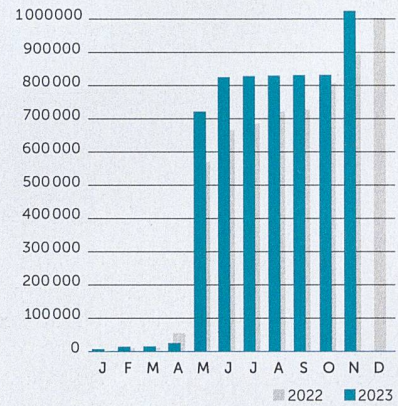
## GFW wächst durch Hauskauf in Arnegg (SG)

Die 1974 gegründete Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaues Gossau (GFW) besitzt über 60 Wohnungen in und um Gossau (SG). Sie ist am Wachsen. Zurzeit realisiert sie einen Neubau für Menschen ab 55 in Gossau. Aber auch mit dem Erwerb von Liegenschaften erhöht die GFW ihren Wohnungsbestand.

Die Genossenschaft interessiert sich seit längerem für ein Wohnhaus an der Bischofszellerstrasse 347 in Arnegg aus dem Jahr 1971. Eine Wohnung wurde allerdings bereits veräussert an die Familie, die die Hauswartung erledigt. Rück-

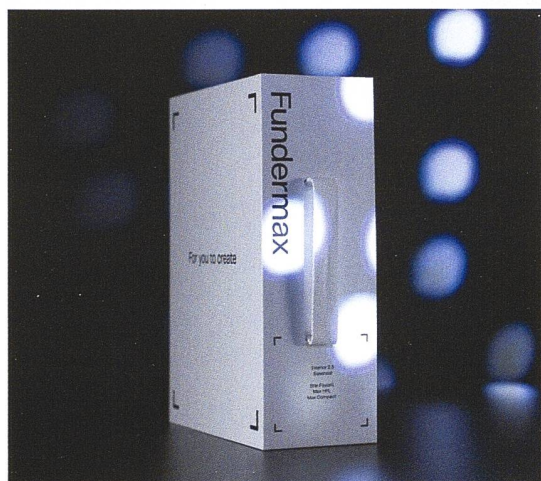
wirkend per 1. Januar 2023 konnte die GFW nun die restlichen fünf Wohnungen kaufen. Sie entschied sich zum Kauf wegen den tiefen Mieten und der Aussicht, die sechste Wohnung auch noch erwerben zu können: Gemäss STWE-Begründung besteht ein Vorkaufsrecht für die Wohnung zugunsten der jetzigen Besitzerin, also der GFW. Diese ist froh, beim Erwerb auf den Solidaritätsfonds zählen zu können. So kann sie mehr Eigenmittel für ihr Neubauprojekt einsetzen. Der Stiftungsrat gewährt ein Darlehen von 50 000 Franken und ergänzt damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

### Spendenbarometer (in CHF)



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

Anzeige



## Die neue Interior Kollektion ist da!

Interior 2.3 | Essential

For you to create

Fundermax

Fundermax Swiss  
infoswiss@fundermax.biz  
www.fundermax.com



Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

**Kontaktieren Sie uns unverbindlich:**

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich  
Dieter Grab, Telefon 044 454 25 00  
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



## KONZENTRIEREN SIE SICH ALS VORSTAND AUF DIE STRATEGISCHE FÜHRUNG (Investitionen, Sanierungen, Entwicklung etc.).

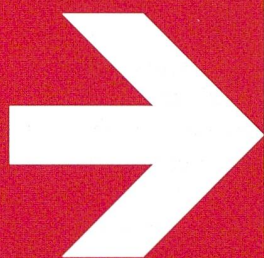
Wir erledigen bereits für verschiedene Genossenschaften die administrativen Arbeiten (Mietvertragswesen, Buchhaltung, Rundschreiben, etc.) und bieten unsere Dienstleistung auch Ihrer Genossenschaft an.

Herr Krebs, Inhaber der Pfannenstiel Immobilien AG, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



**PFANNENSTIEL IMMOBILIEN AG**  
| VERKAUF | VERWALTUNG | BERATUNG |

Rietstrasse 37 | 8702 Zollikon  
Tel. 043 501 01 18 | krebs@piag.info | www.piag.info



**SWISS  
BAU**

BUILDING  
FUTURE  
TOGETHER

Innovationen erleben und neuesten Wissen austauschen.

Die Swissbau bringt Fachpersonen aus allen Bau- und Immobilienbereichen zusammen. Kreislaufwirtschaft, Energie, Digitalisierung, Lebensräume – Was ist Ihr Thema? Bilden Sie Zukunft.

[swissbau.ch](http://swissbau.ch)

**2024**  
16.–19. JANUAR

**BRINGT LEADER  
UND FOLLOWER  
ZUSAMMEN.**

sia



HÖRMANN

LAUFEN

SIEMENS