

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 12

PDF erstellt am: **07.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

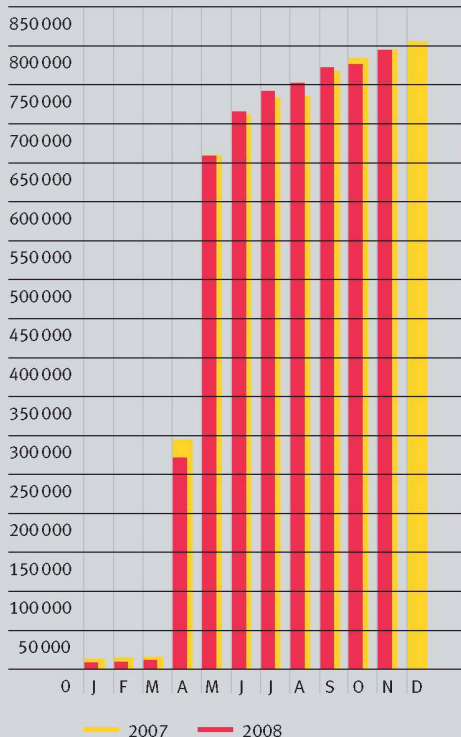
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Spendenbarometer (in CHF)



## Förderung eines Projekts im Unterengadin

Im Verlauf einer längeren Vorbereitungsphase musste die neu gegründete Baugenossenschaft Chasa Reisgia in der kleinen Gemeinde Ftan im bündnerischen Unterengadin viele Widrigkeiten überwinden, um mit der Realisierung eines Neubaus von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 13 Wohnungen beginnen zu können. Mit ihrem Projekt will die Genossenschaft auch dazu beitragen, dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine neue Region zu erschliessen.

Bauen im Unterengadin ist teuer. Nicht zuletzt dank der Mithilfe des Bundesamtes für Wohnungswesen ist es der Genossenschaft gelungen, die ursprünglichen Baukosten ohne wesentliche Beeinträchtigung der Bausubstanz noch etwas zu senken. Dank der grosszügigen Unterstützung durch die Gemeinde in Form eines zinsgünstigen Darlehens und eines Baurechtsvertrags mit sehr vorteilhaften Bedingungen können die Mietzinse auf ein marktkonformes Niveau gesenkt werden.

Der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds des SVW unterstützt diese Aktivitäten mit einem zinsgünstigen Darlehen aus den freiwilligen Beiträgen seiner Mitglieder in Höhe von 390 000 Franken.

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55, [www.svw.ch/solidaritaetsfonds](http://www.svw.ch/solidaritaetsfonds)

## SVW Schweiz



Das jährliche Treffen der Geschäftsführenden im Herbst ist ein beliebter Fixpunkt des SVW-Jahrs.

## Geschäftsführenden-Konferenz

Einem heiklen Thema widmete sich die diesjährige Konferenz der Geschäftsführenden: «Vom Nebeneinander zum Miteinander». Was so harmonisch klingt, erwies sich als höchst brisanter Zündstoff: Um verbittert geführte Nachbarschaftsfehden, Morddrohungen, Sachbeschädigungen und nicht zuletzt auch um kulturelle Konflikte drehte es sich in den geschilderten Beispielen. Dass es beim Thema nicht zuletzt um die Integration von Menschen aus verschiedenen Ecken der Welt geht, tönnte schon SVW-Direktor Stephan Schwitter in seinen Begrüßungsworten an: «Wohnen ist ein wichtiger Integrationsfaktor.»

Alex Martinovits von der Stadtentwicklung der Stadt Zürich bestätigte dies. Er präsentierte Resultate aus einer Studie zur Vermietungspraxis und zum Mietermix bei Stadtzürcher Genossenschaften. Bei der Frage nach Problemen im Zusammenleben nannten die Befragten mit fast zwei Dritteln am häufigsten Schwierigkeiten mit Personen verschiedener Nationalitäten. Bezüglich Integration stellte Martinovits den Baugenossenschaften allerdings kein sehr gutes Zeugnis aus: Gemäss Statistik berücksichtigen sie bei der Vermietung Schweizer sowie «alteingesessene» Ausländergruppen wie Italiener und Spanier überdurchschnittlich. Personen mit sehr tiefen Einkommen und solche aus Südost- oder Aussereuropa werden nur berücksichtigt, wenn sich keine anderen Bewerber finden. Remo Blumenthal von der Integrationsförderung der Stadt Zürich blies ins selbe Horn: «Die Genossenschaften leisten einen zu geringen Beitrag.»

Wie sich kulturelle Konflikte mit professioneller Hilfe lösen lassen, zeigten die beiden folgenden Referate. Svenja Witzig von der Beratungsstelle «TikK» erzählte von einem Konflikt im öffentlichen Raum: Ausländische Jugendliche hatten ein Hütten-dorf auf einem Siedlungsspielplatz zerstört,

was von anfänglicher Empörung zu einer Skandalisierung und Fremdenfeindlichkeit in Öffentlichkeit und Politik führte. TikK konnte zeigen, dass der Konflikt vorschnell «kulturalisiert» worden war. Ursache war eigentlich ein Missverständnis (die Jugendlichen dachten, das Dorf werde ohnehin abgerissen), das nichts mit deren Herkunft zu tun hatte. Ebenfalls um ausländische Jugendliche ging es bei dem von Annalis Dürr von der Stiftung Domicil präsentierten Projekt: In einer Siedlung der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien gab es Probleme mit randalierenden Jugendlichen. Es zeigte sich, dass eine stärkere Präsenz der Väter im Aussenraum gefordert war. Domicil hob einen Vätertreff aus der Taufe, zu dem die Männer mit hartnäckiger «Türschwellerarbeit» eingeladen wurden. Ein Fachmann für Jugendarbeit zeigte ihnen, wie sie auf die Jugendlichen zugehen und bei Bedarf deeskalierend auf sie einwirken konnten. Seither hat sich die Situation beruhigt.

In den anschliessenden Workshops diskutierten die Teilnehmer Konfliktbeispiele, die sich in der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) und der Wohnstadt tatsächlich zuge-tragen hatten. Um das friedliche Miteinander ging es dann doch noch, nämlich beim Ausklang mit Apéro riche. (rom)

## Korrigenda

Bei der Auflistung der SVW-Fördermitglieder in *wohnen* 11/2008 wurden zum Teil nicht die korrekten URL- oder E-Mail-Adressen publiziert. Wir entschuldigen uns für das Versehen und drucken nachfolgend gerne die richtigen Kontaktdaten ab: Ludwid Schmid, Fürsprecher, Basel: [Ludwig.Schmid@bluewin.ch](mailto:Ludwig.Schmid@bluewin.ch) Rolf Engler, RA lic. iur., Appenzell: [www.og42.ch](http://www.og42.ch)



## SVW Schweiz

### Stiftung Solinvest ist gegründet

Am 26. November 2008 wurde die Stiftung Solinvest (Fondation Solinvest – Fondazione Solinvest) durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) und die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW gegründet. Diese neue Stiftung bezweckt die Förderung des Erwerbs und Baus von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger

gemäss Definition des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) sowie den Erhalt von gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Sicherung und Erhöhung des Bestandes an gemeinnützigem Wohnraum. Sie kann sich zu diesem Zweck an gemeinnützigen Wohnbauträgern mit Eigenkapital beteiligen und Anteilscheine oder Aktienkapital zeichnen. Die Stiftung verfolgt keinen Er-

werbszweck und strebt keinen Gewinn an. Ihr Tätigkeitsgebiet ist die ganze Schweiz. Peter Schmid gratulieren wir herzlich zu seiner Wahl als Präsident und wünschen ihm viel Erfolg bei dieser neuen Herausforderung. (*Wohnen* wird in der nächsten Ausgabe ausführlich über die Stiftung Solinvest informieren.) (di)

## SVW Schweiz

### Fonds de Roulement: Zinssatz bleibt bei zwei Prozent

Gemäss der ab 2008 geltenden Regelung (Artikel 6 des Vertrags über die Verwaltung von Darlehen) sind ordentliche Darlehen aus dem Fonds de Roulement von den gemeinnützigen Bauträgern zu einem Satz zu verzinsen, der maximal zwei Prozent unter dem jeweils per 30. September erhobenen und Anfang Dezember vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement veröffentlichten Referenzzinssatz für das Mietrecht liegt. Der Minimalzins beträgt jedoch 2 Prozent.

Dieser soeben veröffentlichte Referenzzinssatz beträgt 3,5 Prozent. Der SVW kann deshalb allen betroffenen Darlehensnehmern und interessierten Bauträgern mit-

teilen, dass sich der Zinssatz für ordentliche Darlehen aus dem Fonds de Roulement im Jahre 2009 wiederum auf 2 Prozent belaufen wird. Die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW schliesst sich dieser Zinsregelung erneut an.

Bereits hat die Fondskommission ihre Sitzungsdaten 2009 festgelegt:

- 5. März 2009
- 17. Juni 2009
- 10. September 2009
- 3. Dezember 2009

Wir bitten unsere Mitglieder, Darlehensgesuche mindestens sechs Wochen im Voraus bei der Fondsverwaltung des SVW einzureichen, wenn sie in der jeweils nächsten Sitzung der Fondskommission behandelt werden sollen. Besten Dank! (su)

## Weiterbildung

### Ideen für den Tag der Nachbarn am 26. Mai 2009



Der «Blick» schrieb am 27. Mai 2008: «Morgen ist Tag der Nachbarn. Doch die Deutschschweizer interessieren sich nicht dafür. Nur: Ennet des Röstigrabens sieht das ganz anders aus. Können wir einfach keine Feste feiern?» Die Idee des Tages der Nachbarn stammt aus Paris und ist in der Deutschschweiz tatsächlich noch wenig bekannt. Für Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger bietet er eine ideale Plattform, um konkrete Anstösse für neue gemeinschaftliche Anlässe und die Nachbarschaftshilfe zu geben.

Im Rahmen unseres Weiterbildungsprogramms bieten wir deshalb am 5. Februar 2009 in Zürich Oerlikon einen Workshop an, der in die Geschichte und Idee des Tages der Nachbarn einführt. Der Abend vermittelt Ihnen Anregungen zu Aktivitäten, die sich in jeder Genossenschaft leicht umsetzen lassen. Zielpublikum sind Mitglieder von Siedlungskommissionen, Vorstandsmitglieder und einzelne Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die am Tag der Nachbarn eine Aktion starten möchten. Wir bitten die Baugenossenschaften, solche Personen gezielt auf diese Veranstaltung aufmerksam zu machen.

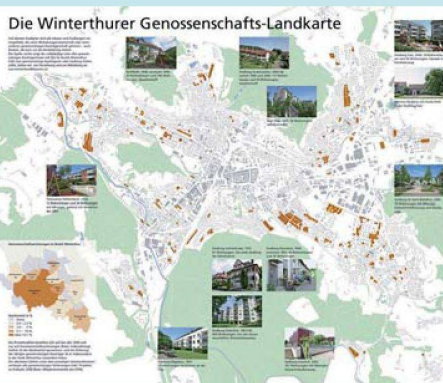
Zeit: 5. 2. 2009, 18–21 Uhr, Preis: 100 CHF (inkl. Verpflegung). Anmeldung: [www.svw.ch/weiterbildung/agenda.php](http://www.svw.ch/weiterbildung/agenda.php) (ho)

## Sektion Winterthur

### Genossenschafts-Landkarte

Die SVW-Sektion Winterthur hat eine Karte herausgegeben, auf der alle Siedlungen gemeinnütziger Bauträger in Stadt und Bezirk eingezeichnet sind. Zudem findet sich eine Liste aller gemeinnützigen Wohnungsanbieter. Auf der Rückseite sind verschiedene aufschlussreiche Texte zu lesen: nämlich die «Erfolgsgeschichte mit Zukunft» der Winterthurer Baugenossenschaften, die im Bezirk insgesamt 6200 Wohnungen besitzen und in der Stadt einen Marktanteil von über zehn Prozent haben. Daneben sind grundsätzliche Fakten und Argumente zum gemeinnützigen Bauen und Wohnen dargelegt.

Eine Reihe von Fotos beweisen, dass die Winterthurer Gemeinnützigen in den letzten Jahren mitnichten untätig waren, sondern immer wieder Neubauten erstellt haben. Die Karte wendet sich denn auch nicht nur an die bisherigen und neuen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch an Politiker, Behörden und Landbesitzer. Ihnen will man vor Augen führen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau eine nach-



Über 6000 Wohnungen besitzen die gemeinnützigen Bauträger in Winterthur. Auf der neuen Karte sind sie eingezeichnet.

haltige Investition für die kommenden Generationen und ein lebendiges, gut durchmischtes Winterthur ist. Auf dass die Winterthurer Baugenossenschaften weiterbauen können. Die Karte ist kostenlos erhältlich beim SVW Winterthur, Seuzacherstrasse 22, 8400 Winterthur, oder [svw.winterthur@bluewin.ch](mailto:svw.winterthur@bluewin.ch). (rt)

## Sektion Ostschweiz

### Präsidententreffen

Über 60 Vorstandsmitglieder von Wohnbaugenossenschaften aus der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR) trafen sich am 12. November 2008 im historischen Saal des St. Galler Hauptbahnhofs zum jährlichen Anlass. Präsident Karl Litscher konnte erfreut bekanntgeben, dass der Kanton St. Gallen auf 1. Januar 2009 die Minimalsteuer auf Liegenschaften abschafft. Unter Einhaltung gewisser statutarischer Bedingungen war eine Befreiung für Wohnbaugenossenschaften schon bisher möglich. Leider sieht der Kanton Thurgau diesbezüglich in der bevorstehenden Steuergesetzesrevision nichts Vergleichbares vor.

Mit Genugtuung blickte man sodann zurück auf den sehr erfolgreich verlaufenen schweizerischen Verbandstag vom 27. September in St. Gallen zum Thema «Offene Grenzen und Wohnungsmarkt» mit über 200 Teilnehmenden. Beim Kanton Graubünden sind erste Schritte eingeleitet, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau in den Zentren und in den Tourismusgebieten voranzubringen, denn dort herrscht ein grosser Mangel an preisgünstigen Wohnungen für untere und mittlere Einkommen. Mit dem genossenschaftlichen, nicht gewinnorientierten Wohnungsbau könnte unter Vermittlung von Kanton und Gemeinden einiges erreicht werden.

Jährlich werden etwa zwei Kurse in St. Gallen angeboten. Ende Oktober war es einer zum Thema «Nützlichere Protokolle», am 8. April 2009 wird die Wohnungsabnahme geschult. Bereits profitieren zahlreiche Baugenossenschaften von den vorteilhaften Konditionen beim Rahmenvertrag für die Gebäudesachversicherung der Sektion

Ostschweiz. Verbandsdirektor Stephan Schwitter ergänzte die Informationen mit der Mitteilung, dass der Bundesrat soeben beschlossen habe, die Wirtschaft mit bis zu 1,5 Milliarden Franken anzukurbeln, u.a. auch für die energetische Sanierung von Gebäuden. Heinz Kuhn, Leiter Bank Coop St.Gallen, legte dar, dass die Baugenossenschaften zu den Gründungsmitgliedern der Bank Coop gehören, war doch der Gründungszweck Sicherstellung der Finanzierungsbedürfnisse der Genossenschaftsbewegung, insbesondere des Wohnungsbaus.

Thomas Feierabend, Vertreter der Emissionszentrale EGW und Berater für Baugenossenschaften, gab Details zur Emissionszentrale EGW, dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds des SVW bekannt. Diese Quellen verstehen sich als Ergänzung zu Bankfinanzierungen. Zurzeit laufen 19 Serien mit 1,9 Milliarden ausgebenen Darlehen. Beim Fonds de Roulement werden pro Wohnung zinsgünstige Darlehen bis 30 000 Franken, für Projekte Minergie-P/-Eco bis 45 000 Franken gewährt. Der Zinssatz bewegt sich 1½ Prozent unter dem Durchschnittssatz für neue Hypotheken, mindestens aber 2 Prozent, Laufzeit 20 Jahre. Der Solidaritätsfonds wird durch freiwillige Beiträge von Baugenossenschaften gespeist. Die Bedingungen sind ähnlich wie beim Fonds de Roulement, aber in der Vergabe bestehen mehr Freiheiten.

Nach der Beantwortung einiger Fragen konnte um 19 Uhr zum Apéro übergegangen werden, der freundlicherweise von der Bank Coop offeriert wurde. Da begann dann erst die eigentliche Diskussion und Fragestellung an die Referenten. (Li)

Anzeige



**Preis-Leistung die stimmt:**

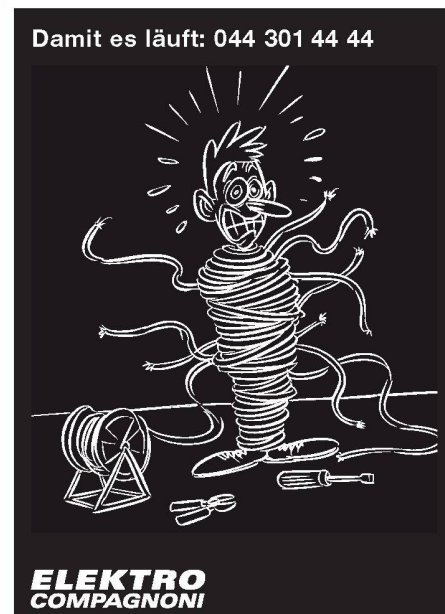
**CORAPAN® BALKON**

Das leichte Verbundelement für höchste Ansprüche.  
Einfachste Montage.  
Witterungsbeständig.

Wasserführung

**EF Metall GmbH**  
Freiestrasse 7  
8570 Weinfelden  
Werkstatt, 8575 Bürglen  
Tel. 071 633 32 33  
Fax. 071 633 32 15

**Damit es läuft: 044 301 44 44**



**ELEKTRO COMPAGNONI**

## Agenda

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt
14.1.2009	18.30 bis 21.00 Uhr	Basel, Bahnhof SBB	<b>Frühlingszeit ist GV-Zeit</b>	SVW-Weiterbildung, Franz Horváth, 044 362 42 20 franz.horvath@svw.ch
28.1.2009	18.30 bis 21.00 Uhr	Basel, Bahnhof SBB	<b>Die Genossenschaft als Arbeitgeberin</b>	SVW-Weiterbildung, Franz Horváth, 044 362 42 20 franz.horvath@svw.ch
2.4.2009	Abends	Meilen	<b>Netzwerk Zürichsee</b>	SVW Zürich, Simone Gatti, 043 204 06 33, info@svw-zh.ch
16.4.2009		Zürich, Restaurant Schweighof	<b>Präsidenten-/Präsidentinentreff</b> Die Präsidenten und Präsidentinnen der Zürcher Baugenossenschaften treffen sich zum Erfahrungsaustausch	SVW Zürich, Urs Erni 043 204 06 33, info@svw-zh.ch
26.5.2009			<b>Internationaler Tag der Nachbarn</b>	www.tagdernachbarn.ch
18.6.2009	14.15 Uhr	Bern	<b>SVW-Delegiertenversammlung</b>	SVW, Astrid Fischer 044 362 42 40 astrid.fischer@svw.ch



**Sektion Zürich**



**Zeitgemässen Komfort bietet die Ersatzneubausiedlung Büelen der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil.**

**Baugenossenschaften am Zürichsee beschreiten neue Wege**

Im Rahmen des Netzes Zürichsee luden die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil sowie die Baugenossenschaft Zürichsee zur Besichtigung ihrer soeben fertiggestellten Neubauprojekte.

Die Ersatzneubauten «Büelen» der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil bestehen durch ihre ansprechende Architektur,

den zeitgemässen Wohnkomfort und die angemessenen Mietzinse. Das Ziel der MGB Wädenswil war es, mit dieser Überbauung wieder die Mittelschicht als Mietersegment zu erreichen. Dies hat sie trotz Konkurrenz durch Neubauten von Pensionskassen erreicht. Auf den Bezugstermin waren von den 38 Wohnungen 37 vermietet, und die letzte wird noch vor Ende Jahr bewohnt sein. Die Wohnungen bieten unterschiedliche Grundrisse, die durch verschiedene positive Merkmale bestechen. Einmal ist es das lichtdurchflutete Bad, einmal sind es die grosszügigen Wandschränke im Korridor oder die geschickte Anordnung eines Zimmers, das dank einem eigenen Zugang sowohl für Jugendliche als auch als Büro geeignet ist.

Der Ersatzneubau der Baugenossenschaft Zürichsee in Küsnacht schuf 1500 m<sup>2</sup> zusätzlichen Wohnraum. Auch hier profitieren die Genossenschafter vom modernen Minergiestandard. Und auch hier sind die Mietpreise im Vergleich zu den vormaligen Preisen höher. Doch wenn die neue Fläche mit der früheren und der heutige Standard mit dem ehemaligen verglichen werden und zudem die höhere Ausnützung des über-

bauten Bodens einbezogen wird, werden die Wohnungen in wenigen Jahren wiederum zum günstigen Wohnangebot an der Goldküste gehören.

Beide Genossenschaften bieten übrigens mit ihren professionellen Geschäftsstellen kleineren Genossenschaften Unterstützung nach Mass bei administrativen Verwaltungsaufgaben. Die Baugenossenschaft Zürichsee hat einen besonderen Auftritt gegen aussen gewagt und einen Werbefilm über die Genossenschaftsbewegung und ihren Nutzen in den Seegemeinden drehen lassen. Der Film kann auf der Homepage der Genossenschaft abgespielt werden ([www.bgzuerichsee.ch](http://www.bgzuerichsee.ch), Verwaltungsmandate, Film BGZ).

Die Teilnehmenden beschlossen einstimmig, dass das Netzwerk Zürichsee weitergeführt wird und denjenigen dienen soll, die sich eine engere Zusammenarbeit oder punktuelle Kooperationen vorstellen können. Interessenten melden sich bei: MBGWädenswil ([info@mbgwadenswil.ch](mailto:info@mbgwadenswil.ch)), BG Zürichsee ([info@bgzuerichsee.ch](mailto:info@bgzuerichsee.ch)) oder Genossenschaft Zukunftswohnen ([zukunfts@zukunftswohnen.ch](mailto:zukunfts@zukunftswohnen.ch)). (sg)

Anzeige

**Den Wintergarten sieht man. Ueber 5'000m<sup>2</sup> Böden inkl. Unterboden, Schallschutz und Parkett wurden auch saniert.**



grosser isolierter Wintergarten als Zusatzzimmer nutzbar



**Nur ein Beispiel von über 3'500 renovierten Wohnungen**

[www.bfrag.ch](http://www.bfrag.ch)

**BfR AG**  
 Büro für planmässige Renovationen  
 Architektur, Generalunternehmung  
 Baumanagement  
 Aeussere Baselstrasse 278  
 4125 Riehen  
 Tel. 061 606 90 90  
 e-mail: [info@bfrag.ch](mailto:info@bfrag.ch)