

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

te über mehrere Jahre hinweg entwickeln. Bei den grösseren Genossenschaften arbeiten wir mit einer neutralen Kommunikationsberatung zusammen, die die Moderation der Mieter-Workshops übernimmt. Sonst käme vielleicht der Vorwurf auf, ich als Präsident wolle meine Haltung durchsetzen. Mir ist klar, dass es dem einzelnen Mieter bei solchen Vorhaben vor allem um sich selber geht: Wie betrifft es mich, mit welchen Immissionen muss ich rechnen, wie sieht mein Mietzins in Zukunft aus? Das ist ganz natürlich und muss berücksichtigt werden. Die Umsetzung der Sozialverträglichkeit spielt hier eine grosse Rolle.

**Gibt es schon konkrete Resultate?**

Wir stehen derzeit bei drei Genossenschaften mitten in einem solchen Prozess. Wie es herauskommt, weiss ich noch nicht. In einem Fall spüre ich, dass die Genossenschaftler eher zur Sparvariante tendieren. Bei einem anderen geht es in Richtung umfassende Sanierung mit Wohnungsvergrösserungen.

**Ein anderes Problem: Bei vielen Kleingenossenschaften sind die Mieten zu tief angesetzt und es fehlen Reserven für die Erneuerung.**

Das hängt teils damit zusammen, dass finanzielle Rücklagen in Basel nicht von den Steuern befreit sind. Da gibt es immer einzelne Stimmen, die meinen: »Warum geben wir nicht mehr aus?« Ich versuche dann zu erklären, dass wir Kapital bilden müssen und es keinen Sinn macht, jetzt Geld auszugeben und die neuen Bauteile in wenigen Jahren, wenn die Gesamtsanierung ansteht, wieder herauszureissen. Wenn Wohnungen nach langen Mietverhältnissen komplett saniert werden, stelle ich auch immer die Frage nach einer Mietzinserhöhung. Doch die Vorstände wünschen sich einheitliche Mieten. Ein anderes Problem packen wir

aber an: die saubere Abgrenzung Nettomiete – Nebenkosten.

**Worum geht es dabei?**

Früher haben die Genossenschaftler grosse Eigenleistungen erbracht und dadurch die Mieten und die Nebenkosten tief gehalten. Heutige Mieter haben fürs Treppenhausputzen, Schneeschippen oder Rasenmähen keine Zeit mehr. Diese Arbeiten müssen dann für teures Geld an externe Unternehmen vergeben werden. Diese Aufwendungen werden normalerweise auf den Mietzins geschlagen und tun dem Mieter nicht weh. Ich finde das aber nicht in Ordnung. Der Mieter soll sich bewusst sein, wie viel die externe Hauswartung kostet. Wir haben deshalb begonnen, den Dreijahresdurchschnitt dieser Ausgaben zu berechnen und als Akontobetrag als Nebenkosten auszuscheiden.

**Sie haben es erwähnt: Bisweilen mussten Sie Vorstände neu aufbauen. Wie steht es denn mit dem Nachwuchs für dieses Amt?**

Es ist für kleine Genossenschaften tatsächlich sehr schwierig, Personal für den Vorstand zu rekrutieren. Da haben grössere natürlich mehr Auswahl. Dass die Leute keine Fronarbeit mehr leisten wollen, ist jedoch eine Zeiterscheinung, wie sie auch viele Gemeinden und auch Vereine erleben. Wir schauen deshalb schon bei Mieterwechseln, ob sich jemand für eine Mitarbeit eignen könnte. Oft ist allerdings die Wohnungstür zu, sobald der Mietvertrag unterschrieben ist, und die guten Vorsätze der Mietinteressenten bleiben Lippenbekenntnisse.

**Wie steht es mit einem Zusammengehen mit anderen Genossenschaften?**

Fusionen wären natürlich eine Möglichkeit, um die Nachwuchssituation zu entschär-

“  
Der Mieter soll sich bewusst sein, wie viel die externe Hauswartung kostet.  
”

fen. Ich stelle oft die Frage, ob es Sinn macht, Genossenschaften mit zwanzig, dreissig Wohnungen zu führen. Solch radikale Lösungen sind jedoch schwer durchzusetzen. Man hat es hier mit Menschen und mit historisch gewachsenen Strukturen zu tun, die nur langfristig verändert werden können.

**Welche Anreize für das Vorstandsamt könnte man schaffen?**

Ich bin ganz klar der Meinung: Ein Vorstand muss angemessen entschädigt werden. Vor zwei Jahren habe ich das Präsidentenamt einer Genossenschaft übernommen, die an Nachwuchsproblemen litt. Dort musste ich feststellen, dass die Vorstandsmitglieder alle umsonst arbeiteten, über keinerlei Informationen verfügten und sich über das Ausüben ihres Amtes nicht im Klaren waren. Das haben wir dann rasch geändert. Heute erhalten die Leute hundert, zweihundert Franken im Monat. Und wissen Sie was? Seit die Vorstandsmitglieder das Gefühl haben, ihre Arbeit sei auch etwas wert, hat sich die Stimmung völlig gewandelt. Heute arbeiten alle aktiv und begeistert zu Gunsten der Genossenschaft mit!

**Interview: Richard Liechti**

Anzeige



**SPLEISS**  
Die Baumeister mit Herz und Verstand

**NEUBAU · UMBAU/RENOVIERUNG · FASSADENISOLATION · BETONSANIERUNG**






**Ein Unternehmen mit Engagement**

ROBERT SPLEISS AG Bauunternehmung · Seestrasse 159 · CH-8700 Küsnacht · Telefon 044 385 85 85 · Telefax 044 385 85 07 · [www.robert-spleiss.ch](http://www.robert-spleiss.ch)

# SWISSBAU FOCUS: SO HABEN SIE NACHHALTIGES BAUEN UND ERNEuern NOCH NIE ERLEBT.

swissbau

17–21|01|2012

Programm und Anmeldung zu den kostenlosen Veranstaltungen: [www.swissbau.ch/focus](http://www.swissbau.ch/focus)

## DIENSTAG, 17. JANUAR 2012

09.30–12.00 Uhr  
**Offizielle Eröffnung  
Bauen ohne Mängel –  
Wunsch oder Realität?**

Unter dem Patronat von bauschweiz diskutieren Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Bildung die Chancen und Gefahren im Bau. Den Auftakt macht Prof. Sacha Menz vom Institut für Technologie in der Architektur von der ETH Zürich mit seiner aktuellen Studie zum genannten Thema.



12.45–13.45 Uhr  
**Sanierung als kultureller Auftrag:  
Zusammenarbeit von Forschung  
und Praxis**

12.45–13.45 Uhr  
**Energie produzierende Gebäude –  
ästhetische Blindgänger?**

13.30–15.00 Uhr  
**Schweizer Energieberaterstag 2012**

14.15–15.15 Uhr  
**Mehrwert schaffen: Sanierung und  
Verdichtung als zukunftsfähiges  
Tandem**

16.00–17.00 Uhr  
**Bildung für die Bau-  
und Immobilienwirtschaft –  
Fachleute von morgen**

Welche Kompetenzen braucht unsere Branche? Woher kommen die Fachleute von morgen? Welche Rollen sollen Universitäten und Fachhochschulen dabei spielen?



17.30–18.30 Uhr  
**Preisverleihung  
Umweltpreis der Schweiz 2012**

## MITTWOCH, 18. JANUAR 2012

09.30–11.45 Uhr  
**Swissbau Future Forum  
Urbane Potenziale – wie zukunfts-  
fähig entwickeln sich unsere Städte?**

Die Trendbeobachtungen von Matthias Horx stehen diesmal im Kontext zu den Visionen und Entwicklungsstrategien des international renommierten Landschaftsarchitekten Christophe Girot.



11.15–12.15 Uhr  
**Energieeffizienzstandards  
bei der Altbauanierung**

11.15–12.15 Uhr  
**Die Energiewende – Rahmenbedin-  
gungen in Politik und Wirtschaft**

12.30–14.00 Uhr  
**Der Gebädepark als Erfolgsfaktor**

12.45–13.45 Uhr  
**Intelligentes Wohnen**

14.00–15.30 Uhr  
**Chancen eines adaptierten  
internationalen Nachhaltigkeits-  
zertifikates für die Schweiz**

14.15–15.15 Uhr  
**Planerworkshop Gebäudetechnik**

16.00–17.00 Uhr  
**Wertsteigerung durch  
Gebäudelabels – nachhaltiges  
Bauen wird messbar**

Minergie, 2000-Watt-Gesellschaft, DGNB/SGNI, LEED, BREEAM: Welche Standards brauchen wir? Wie setzen wir diese um? Wie verändert sich die Immobilienwirtschaft in diesem Kontext?



17.30–19.00 Uhr  
**Tageslicht-Award  
der Velux Stiftung**

## DONNERSTAG, 19. JANUAR 2012

09.15–10.45 Uhr  
**Qualität kontra Kosten?  
Wie Baukultur entsteht**

11.15–12.15 Uhr  
**Innensanierung und  
Neubau mit vorelementierten  
Trockenbauelementen**

11.15–12.15 Uhr  
**Das Gebäude als System –  
unsere Antwort auf Cleantech**

11.30–12.15 Uhr  
**Ausblick für die Schweizer  
Bauwirtschaft**

12.30–14.00 Uhr  
**Gebäude als Kraftwerk**

12.45–13.45 Uhr  
**Bildungsinitiative im Rahmen  
der Energiestrategie 2050**

13.30–15.30 Uhr  
**Die Transformation von Gebäuden  
– ein interdisziplinärer Prozess**

15.00–16.00 Uhr  
**World Café: Wenn ich gross bin,  
werde ich ...**

16.00–17.00 Uhr  
**Energie im Bau –  
Herausforderungen im Bestand**  
Welchen Beitrag kann der Schweizer Gebädepark zur Lösung der Energiefrage leisten? Welche politischen und wirtschaftlichen Massnahmen sind dazu notwendig?



## FREITAG, 20. JANUAR 2012

09.15–10.45 Uhr  
**Innere Siedlungsentwicklung –  
Erneuerung des Gebäudeparks**

11.15–12.15 Uhr  
**Innere Verdichtung – von der  
Bestandesanalyse zur Umsetzung**

11.15–12.15 Uhr  
**Metallbau 2030 – Potenziale  
für Ökologie, Energieeffizienz  
und neue Wohnformen**

12.30–14.00 Uhr  
**Nachhaltige Sanierung durch  
elementierte Holzbauweise**

12.45–13.45 Uhr  
**Zukunft von Passerellen-  
programmen im Energiebereich**

12.45–13.45 Uhr  
**Nachhaltige Quartierentwicklung:  
Beispiele aus Forschung und Praxis**

14.15–15.15 Uhr  
**Ressourcen – vom intelligenten  
Umgang mit Architektur ohne  
Definition**

16.00–17.00 Uhr  
**Bauen im Kontext –  
Wachstum nach innen**  
Ist Verdichtung mehr als ein Schlagwort? Welchen Beitrag können die Raumplanung und die Architektur zu einer nachhaltigen Siedlungsweise leisten? Wie soll die Schweiz mit ihren beschränkten Baulandreserven umgehen?



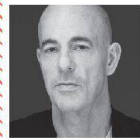
17.30–19.00 Uhr  
**nach[t]BAUstelle der  
Südtiroler Bauwirtschaft**

18.00–20.00 Uhr  
**Diplomfeier Passerelle MAS  
Energieingenieur Gebäude**

## SAMSTAG, 21. JANUAR 2012

10.30–11.30 Uhr  
**Junge bauen die Schweiz –  
Visionen für den Metallbau**

11.00–13.00 Uhr  
**Architekturvorträge  
Small Cities – Big Buildings**  
In gewachsenen Städten Europas und insbesondere den kleinteiligen Strukturen der Schweiz ist die Frage der Massstäblichkeit grosser Bauten in der Stadt ein wichtiges Thema. Die Wahl der Referenten steht in Zusammenhang mit dem Neubau der Messe Basel und der Studie «Stadtland Schweiz»: Jacques Herzog, Winy Maas und Richard Burdett.



13.30–14.30 Uhr  
**Bauherrenworkshop  
Gebäudetechnik**

13.30–14.30 Uhr  
**Gebäudemodernisierung  
mit Weitblick**



TÄGLICH

09.00–10.30 Uhr / 13.30–15.00 Uhr  
Samstag nur 09.00–10.30 Uhr

blog

aktuell, kontrovers,  
informativ:  
[blog.swissbau.ch](http://blog.swissbau.ch)

Leading Partner



sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

Partner Lounge



Assoziation der Schweizer Architekten und Bauingenieure



Kommunikationszentrum für Bauproduktion



Das Coches von Inn



Minergie Schweiz



Swissolar Schweiz



ESMO Schweiz



suissetec



look out to the future



SOFF



vsi.asal