

# Verband

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 1-2: **Management**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

## **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**

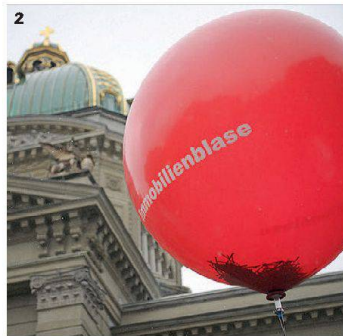
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Lauter Knall zum Abschluss des Uno-Jahrs der Genossenschaften

Um zum Ende des internationalen Jahrs der Genossenschaften nochmals auf die Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufmerksam zu machen, liess sich der Verband eine besondere Aktion einfallen. Unter dem Motto «Wohnbaugenossenschaften Schweiz lässt die Immobilienblase platzen» liessen wir Anfang Dezember während der Session auf dem Berner Bundesplatz einen Riesenhelium-Ballon in den Himmel steigen. Damit illustrierte der Verband auf eindruckliche Weise, dass es im Immobilienmarkt so nicht weitergehen kann: «Der private Wohnungsbau ist nicht imstande, ein bedarfsgerechtes Angebot bereitzustellen», betonte Louis Schelbert, Verbandspräsident und Nationalrat Kanton Luzern (Grüne). «Im Interesse des Wohnfriedens braucht es mehr gemeinnützigen Wohnungsbau.» Thomas Hardegger, Nationalrat Kanton Zürich (SP) und Vorstandsmitglied von Wohnbaugenossenschaften Zürich, sprach das fehlende Bauland an, das viele Wohnbaugenossenschaften daran hindere, verstärkt aktiv zu werden. Er forderte einen erleichterten Zugang zu Bauland für gemeinnützige Bauträger.

### Immobilienblase ist geplatzt

Neben Louis Schelbert und Thomas Hardegger waren weitere Parlamentarier, Vertreter des Dachverbands und der Regionalverbände sowie Medienvertreter dabei, als der Ballon mit einem lauten Knall platzte. Heraus fielen tausende von Karten mit den Namen von Menschen, die auf [www.genossenschaftsbewegung.ch](http://www.genossenschaftsbewegung.ch) an der grossen Online-Schatzsuche zum Jahr der Genossenschaften teilgenommen hatten. Die Nationalräte zogen aus diesen eine Gewinnerin: Mit dem Preis von 5000 Franken kann Sladana Knezevic aus Interlaken einige Monate günstiger wohnen. Wir gratulieren und bedanken uns bei allen, die bei der Schatzsuche und bei den zahlreichen anderen Aktivitäten im Uno-Jahr mitgemacht haben - und bei allen Genossenschaften und Sponsoren, die mit ihrer Unterstützung dieses Aktionsjahr erst möglich gemacht haben. Als kleines Dankeschön haben wir ein Poster mit den Slogans gestalten lassen, das unter [www.ijdg.ch](http://www.ijdg.ch) kostenlos bestellt werden kann. Wer live sehen will, wie die Immobilienblase platzt: Unter [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch) gibt es einen Film. (rom)



**1** **mehr wohnen.**  
Die Genossenschaften.

**SPEKULATIONS-FREI KINDER willkommen**  
Mitreden! zahlbar wohnen  
FÜR JEDES ALTER

**2** **GEGEN WOHNUNGSNOT Nachhaltig**  
FÜR JEDES ALTER Mitreden!  
zahlbar wohnen I ♥ Mitreden!  
MEHR Wohnen inklusive FÜR JEDES ALTER  
NACHBARSCHAFT KINDER willkommen

**3** **Nachhaltig FREI**  
zahlbar wohnen I ♥ Mitreden!  
MEHR Wohnen inklusive FÜR JEDES ALTER  
NACHBARSCHAFT KINDER willkommen

**4** **Die Genossenschaften.**

- 1 Auf dem Bundesplatz machten die Parlamentarier und Verbandsvertreter auf die Missstände im Wohnungsmarkt aufmerksam.**
- 2 Der Riesenballon steigt in den Himmel...**
- 3 ...und die Immobilienblase platzt!**
- 4 Ein Poster als Erinnerung: Die Slogans aus dem Uno-Jahr haben auch über 2013 hinaus ihre Gültigkeit.**



### Packen wir es an!

2012 war und 2013 wird. Was genau auf uns zukommt, weiss natürlich niemand. 2012 war ein intensives Jahr für unseren Verband, namentlich für den Vorstand. Er setzte einige wichtige äussere Zeichen: neuer Name, neues Logo, sanfter Umbau der Zeitschrift *Wohnen*, aber auch bauliche Veränderungen in der Geschäftsstelle. Ich danke an dieser Stelle allen Verbandsmitgliedern für ihre konstruktive Arbeit.

Der Vorstand will den Verband weiterentwickeln und den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Wir wollen dem Trend, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus sinkt, aktiv begegnen. Dafür müssen wir uns vor allem selbst engagieren. Wir brauchen den Mut, nicht nur das Vorhandene gut zu verwalten, sondern auch Neues anzupacken. Bundesrat Schneider-Ammann sagte im September 2012 am nationalen Genossenschaftskongress in Luzern, die Landesregierung denke über die Wohnraumsituation in der Schweiz nach. Der Bundesrat ist daran, Stärken und Möglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wieder zu begreifen und zu schätzen. Wir müssen ihn ermutigen und bestärken, auch indem wir uns selbst verbessern.

2013 wird daher erneut einiges an Wandel erfordern - und bringen! Als erstes übernahm am 1. Januar Urs Hauser ad interim die operative Leitung des Verbandes. Er wird diverse Vorstandsbeschlüsse von 2012, aber auch neue Massnahmen umsetzen: Kommunikation nach innen und nach aussen, Marketing sowie politische Grundlagen- und Lobbyarbeit werden erneuert. Die Stärkung der Regionalverbände ist eine nächste Aufgabe.

Soweit wir als Verband den Gang der Dinge beeinflussen können, wollen wir es also gemeinsam anpacken. Ich danke Ihnen für die Unterstützung und wünsche Ihnen allen ein gutes neues Jahr!

Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat

## Neue Kommunikationsstelle



Rebecca Omoregie ist im Verband neu für Marketing/PR/Kommunikation verantwortlich.

In der Geschäftsstelle von Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat sich seit Anfang dieses Jahres einiges verändert. Eine wichtige Entscheidung des Vorstandes war die Schaffung einer neuen Stelle im Bereich Marketing/PR/Kommunikation. Rebecca Omoregie, bisher Redaktorin von *Wohnen*, hat am 1. Februar 2013 die Leitung dieses Bereichs in einem 70-Prozent-Pensum übernommen. In dieser Funktion ist sie verantwortlich für die Medien- und Öffentlichkeitsarbeit des Verbands, für die Lancierung von neuen Projekten und für Mitgliederbefragungen. Sie wird aber auch Konzepte zur Steigerung des Member Value erstellen, bei Events und Verbandsveranstaltungen mitarbeiten und die Kommunikationsinstrumente des Verbands gezielt weiterentwickeln. Wir freuen uns, dass sich Rebecca Omoregie bereit erklärt hat, diese anspruchsvollen Aufgaben zu übernehmen und wünschen ihr dabei viel Erfolg. (uh)

## Wechsel in der Finanzabteilung

Per Ende Dezember 2012 hat sich Balz Christen frühzeitig pensionieren lassen. Er war während elf Jahren in unserem Verband für das Rechnungswesen und Finanzdienstleistungen zuständig. Ausserdem war er als Sekretär der Stiftung Solidaritätsfonds für deren Geschäftsführung verantwortlich. Seine Nachfolge in der Finanzabteilung hat per 1. Januar 2013 Robert Schwarzenbach angetreten. Mit der



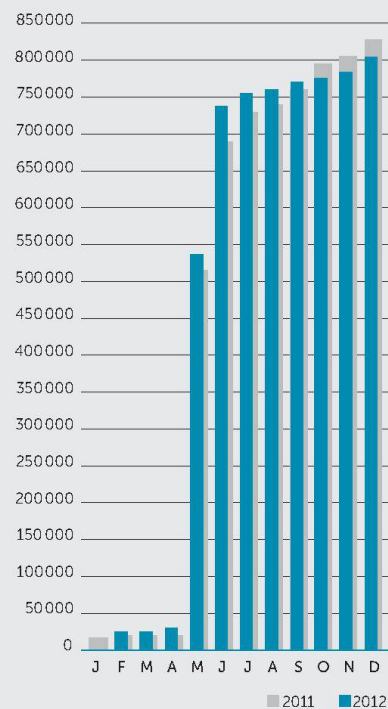
Finanzexperte Balz Christen tritt vorzeitig in den Ruhestand.

## Solidarität weltweit

Seit die Stiftung Solidaritätsfonds im Jahr 2005 ihren Stiftungszweck erweitert hat, kann sie in beschränktem Ausmass auch Beiträge an Organisationen sprechen, die das genossenschaftliche Wohnungswesen in Entwicklungsländern aufbauen. 2012, im internationalen Jahr der Genossenschaften, kam dieser erweiterte Stiftungszweck wieder einmal zum Tragen: Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) hat dieses Jahr zum Anlass genommen, die Genossenschaftsbewegung auch im Ausland zu fördern. In diesem Rahmen unterstützt sie ein Projekt, das die ETH Zürich in Zusammenarbeit mit der Universität von Addis Abeba entwickelte. Das Konzept setzt sich mit der drohenden Landflucht und deren negativen Auswirkungen in Äthiopien auseinander: Wie kann die Entwicklung von neuen ländlichen Siedlungen gefördert werden? Wie kann in der Regenzeit genügend Wasser gespeichert werden, damit es in der Trockenzeit für die Bewässerung der Felder und für die Viehzucht ausreicht?

Wie kann für mehr Menschen ein Einkommen auf dem Land generiert werden? Aus diesen Fragestellungen entstand das Projekt «NESTown» (neue äthiopische nachhaltige Stadt). Die Idee: Gebäude werden für mehrere Haushalte und mit grossen Dächern gebaut, die das Regenwasser sammeln und in Zisternen speichern. In Gesprächen mit der ABZ, die sich vor ihrem Engagement vor Ort informiert hatte, entstand dann der Ge-

## Spendenbarometer (in CHF)



Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57

[www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds](http://www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds)

danke, die geplanten Dörfer und Städte genossenschaftlich zu organisieren. Für die Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz entspricht dieses Projekt in idealer Weise den erwähnten Anforderungen an ein förderungswürdiges Projekt im Ausland. Sie gewährte deshalb der ABZ einen Beitrag von 40 000 Franken. (bc)



Mithilfe der Stiftung Solidaritätsfonds will die ABZ in Äthiopien genossenschaftlich organisierte Dörfer aufbauen.

Geschäftsführung des Solidaritätsfonds wurde Kathrin Schriber Kappeler betraut.

Wir wünschen Balz Christen für seine Zukunft alles Gute und danken ihm herzlich für sein grosses Engagement im Dienste des Verbandes und seiner Mitglieder.

Den neuen Mitarbeiter heissen wir bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz herzlich willkommen. *Wohnen* wird ihn noch genauer vorstellen. (di)

## Neue Fachpublikationen

Gleich zwei Publikationen bietet der Verband neu in seinem Fachverlag an:

Das **Musterorganisationsreglement** ersetzt den «Leitfaden zur Führung der Genossenschaften» aus dem Jahr 1996. Im Organisationsreglement regelt der Vorstand seine gesamte Führungstätigkeit und nimmt insbesondere allfällige Kompetenzdelegationen vor. Der Begriff ist aus dem Aktienrecht entlehnt. Das Genossenschaftsrecht kennt eigentlich kein solches Reglement, allerdings ist unbestritten, dass es auch für Genossenschaften empfehlenswert ist. Denn auch hier beschränkt das Delegieren der Geschäftsführung die Verantwortlichkeiten des Vorstands. Im Übrigen besteht naturgemäss dort ein besonderer Organisationsbedarf, wo in einem Führungsorgan mehrere Personen zusammenwirken. Das Musterreglement kostet inklusive CD 32 Franken (für Mitglieder) beziehungsweise 40 Franken (für Nichtmitglieder).

Ein neues Merkblatt widmet sich der **sozialen Nachhaltigkeit**. Während für ökologisches und ökonomisches Bauen normierte Anforderungen und Kriterien bestehen, gibt es zur gesellschaftlichen Dimension der Nachhaltigkeit sehr wenige Anleitungen. Der Leitfaden präsentiert deshalb in Form einer Checkliste eine Reihe von sozialen Indikatoren für nachhaltiges Bauen und Wohnen.

Die Publikationen können unter [www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen) bestellt beziehungsweise heruntergeladen werden.

## WEITERBILDUNG

### Finanzierung nicht dem Zufall überlassen

Nimmt man die Zinskosten und die Ertragslage der Schweizer Wohnbaugenossenschaften genauer unter die Lupe, findet bei man besonders bei kleinen und

mittleren Genossenschaften einiges Verbesserungspotential. Die ständige Weiterbildung des Vorstands und der Mitarbeitenden ist deshalb zentral. Neu bietet Wohnbaugenossenschaften Schweiz deshalb einen zweiten Lehrgang mit dem Fokus auf die Finanzierung an. Auch hier sind eine Strategie und Fachkenntnisse wichtig: Die Finanzverantwortlichen müssen Angebote vergleichen sowie den langfristigen Finanzierungsbedarf und die Ertragsaussichten beurteilen können. Sie müssen die Förderinstrumente kennen, die Mietzinskalkulation beherrschen und Verhandlungen führen. Sie müssen wissen, wie Finanzierungspartner die Häuser schätzen und die Kreditwürdigkeit berechnen. Der neue Lehrgang «Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau» startet am 8. Juni 2013. Er umfasst vier Pflichtmodule sowie drei Wahlmodule. Nähere Informationen finden Sie im Prospekt, den Sie demnächst erhalten, oder unter [www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung). (ho)

## OSTSCHWEIZ

### Präsidententreffen

Traditionsgemäss treffen sich die Ostschweizer Baugenossenschaften vor Jahresende zum Austausch. Am Präsidententreffen vom 21. November in St. Gallen orientierte Regionalverbandspräsident Karl Litscher die Vertreterinnen und Vertreter der Baugenossenschaften und Fördermitglieder über die für 2013 vorgesehene Schaffung einer Geschäftsstelle beim Regionalverband. Diese soll eine Professionalisierung, aber auch eine Entlastung des Präsidenten erlauben. Ausserdem plant der Regionalverband auch dieses Jahr wieder zwei Weiterbildungskurse in der Ostschweiz. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), stellte anschliessend die Situation im Wohnungsmarkt in der Schweiz und in den einzelnen Regionen der Ostschweiz eindrücklich dar. Er kam zum Schluss, dass der Ostschweizer Wohnungsmarkt zwar Spannungen aufweise, jedoch mehr oder weniger ausgeglichen sei. Die Bautätigkeit sei sehr dynamisch, allerdings stark auf den Wohneigentumssektor ausgerichtet. Zum Schluss informierte Urs Hauser, neuer Direktor ad interim von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, über die Entwicklungen beim Dachverband. (Karl Litscher)

## TESSIN

### 25 Jahre Alloggi Ticino SA

Am 11. Mai 1987 wurde die Logis Suisse (Ticino) SA (heute Alloggi Ticino SA) gegründet. Ihr 25-jähriges Bestehen feierte die gemeinnützige Aktiengesellschaft im November 2012 in Lugano. In seiner Begrüssungsrede wies Regierungsrat Paolo Beltraminelli darauf hin, dass sich auch der Kanton Tessin immer mehr zu einem «Hotspot» im Immobiliensektor entwickle. Personen mit geringem Einkommen fänden in den Ballungszentren kaum mehr bezahlbaren Wohnraum. Neben der Alloggi gebe es im Tessin aber leider kaum Wohnungsanbieter, die dem entgegenwirken. Deshalb hat der Kanton einen «kantonalen Wohnraumplan» in Auftrag gegeben.

Marco Alberto Guidicelli, Präsident des Verwaltungsrats, zeigte den eindrücklichen Werdegang der Jubilarin auf. So konnte sie das Aktienkapital von ursprünglich zwei Millionen auf 15,2 Millionen Franken erhöhen und besitzt mittlerweile 1016 Wohnungen. Peter Gurtner, ehemaliger BWO-Direktor, erklärte, dass der Bund als Mehrheitsaktionär weiterhin und vorbehaltlos hinter der Gesellschaft stehe. Enrico Magro, bis 2012 Jurist beim Dachverband, überbrachte die Glückwünsche von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Der gemeinnützige Wohnungsbau müsse im Tessin durch geeignete kantonale Rahmenbedingungen (zum Beispiel Baurechtsverträge) gefördert werden, betonte er. Dafür müssten sich die Wohnbauträger zu Gegenleistungen verpflichten – etwa zu Belegungsvorschriften und Einkommens- und Vermögenslimiten.

Beim anschliessenden Roundtable kamen die unterschiedlichen Vorstellungen der übrigen Marktteilnehmer zum Ausdruck. Während die Vertreterin des Mieterverbands Sanierungen ohne grössere Mietzinsaufschläge forderte, konterte der Vertreter des Hauseigentümergebietes, das investierte Kapital müsse zwingend auch von den Mietern amortisiert werden. Rolf Würth, Direktor der Alloggi Ticino SA, zeigte auf, wie die Gesellschaft diesen Interessenkonflikt in den vergangenen 25 Jahren gelöst hat. Die Jubiläumsfeierlichkeiten illustrierten das Spannungsfeld, in dem sich der Immobiliensektor auch im Kanton Tessin befindet. Umso wichtiger wird es sein, dass die Alloggi Ticino SA auch die nächsten Jahrzehnte als ausgleichende Kraft im Markt wirkt. (Enrico Magro)