

# Verband

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2017)**

Heft 1-2: **Management**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

## **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.

Neue Datenbanklösung

## Mitgliederverwaltung modernisiert

Mit der neuen Mitgliederdatenbank konnte der Dachverband 2016 ein anspruchsvolles und wichtiges Projekt abschliessen: Zusammen mit den Regionalverbänden hat er die Verwaltung der Mitgliederadressen automatisiert und eine gemeinsame moderne Datenbanklösung eingeführt. Seit Anfang 2017 arbeiten die meisten Regionalverbände mit einem einheitlichen System. Damit sind die unterschiedlichen Excel-Lösungen überflüssig geworden. Die Mitgliederdaten werden nun via Intranet von den Regionalverbänden erfasst und zentral gespeichert, sodass der Dachverband jederzeit auf die aktuellsten Daten aus der ganzen Schweiz zugreifen kann. Für Eintritte, Austritte und Adressänderungen braucht es also keine Formulare mehr. Auch Vorstandsmutationen und Änderungen bei Wohnungszahlen werden über das neue System eindeutig erfasst und kommuniziert.

Wenn sie dies wollen, können die Regionalverbände über diese Software auch einfach mit ihren Mitgliedern kommunizieren und zum Beispiel Mailings und Newsletter verschicken oder wichtige Dokumente ablegen. Einige Regionalverbände ermöglichen ihren Mitgliedern, die Daten im neuen System selbst zu verwalten; das entlastet die Sekretariate und macht die Mitgliederverwaltung noch effizienter.

Wohnungspolitischer Dialog

### Aufstockung des Fonds de Roulement empfohlen

Die Arbeitsgruppe zum wohnungspolitischen Dialog mit Vertretern von Bund, Städten und Kantonen empfiehlt in ihrem im Januar erschienenen dritten Bericht eine Aufstockung des Fonds de Roulement. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst dies in einer Medienmitteilung. Der Verband forderte schon im Mai, dass der Bund die bestehenden Förderinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau weiterführt und dem Parlament einen neuen Rahmenkredit vorlegt. Der laufende Rahmenkredit wird 2017 ausgeschöpft sein. Die zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement sind ein wichtiges Finanzierungsinstrument für gemeinnützige Bauträger und – neben den Ga-

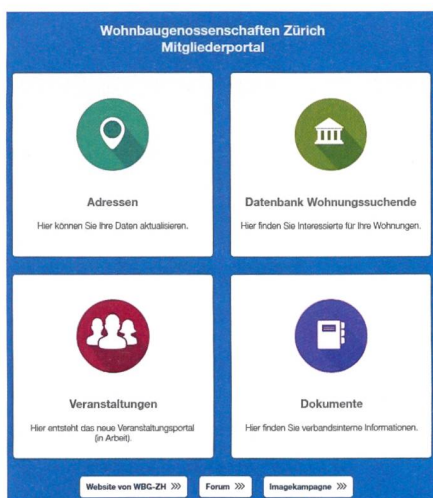


Bild: zVg.

**Das neue Mitgliederportal ermöglicht eine effiziente und transparente Datenverwaltung.**

Unter der Leitung von Michael Regtien vom Regionalverband Zürich, der bereits gute Erfahrungen mit einer solchen Datenbanklösung gemacht hatte, wurden 2016 die Bedürfnisse der Regionalverbände und des Dachverbands definiert und die Daten aus den verschiedenen Regionen schrittweise in das neue System überführt. Herzlichen Dank allen Verantwortlichen, die zum erfolgreichen Abschluss dieses komplexen Projekts beigetragen haben!

*Michael Regtien, Projektleiter*

rantieleistungen durch Bürgschaften – das einzige verbleibende Förderinstrument des Bundes.

Den wohnungspolitischen Dialog hatte der Bundesrat 2013 angesichts des angespannten Wohnungsmarktes angestoßen, um Massnahmen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu diskutieren. Die Arbeitsgruppe fordert in ihrem abschliessenden Bericht die drei Partner auf, die Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau fortzusetzen und zu stärken. Der Dialog soll als Informations- und Koordinationsplattform weitergeführt werden. Die Volksinitiative des Mieterverbands «Mehr bezahlbare Wohnungen» lehnt die Arbeitsgruppe allerdings ab. *pd*



### Wohnfrage fehlt in den Bundesratszielen

Jeden Herbst formuliert der Bundesrat die Ziele für das Folgejahr. Der Band I mit den grossen Leitlinien zeigt: 2017 sieht er die Wohnungsfrage nicht als Gegenstand seiner Politik. Zwar spricht er die zweite Revision des Raumplanungsgesetzes an. Da könnte er etwa sagen, gemeinnütziger Wohnbau schone die Nutzung des Bodens. Oder: Er wolle, dass der Ertrag aus der Mehrwertabgabe den Gemeinden künftig auch für den gemeinnützigen Wohnbau diene.

Aber nichts davon. Man sucht das Thema unter den grossen (Leit-)Linien vergeblich. Erst unter den Zielen des zuständigen Departements – sie sind in einer separaten Publikation zusammengefasst – gibt es einen (!) Satz. Der rechtliche und institutionelle Handlungsbedarf soll 2017 geklärt werden und allfällige Massnahmen sollen eingeleitet sein – was immer das heisst.

Abklärungen schaden kaum, sie können allerdings Kräfte absorbieren. Bestimmte Tatsachen liegen auch ohne aufwändige neue Studien auf der Hand. In Städten und Agglomerationen mangelt es an preisgünstigem Wohnraum. Familien auf Wohnungssuche spüren das. Wohnbaugenossenschaften, die mit den Menschen sprechen, bekommen es oft zu hören. Der Befund ist für die Ballungszentren auch statistisch bestätigt.

Tatsächlich ist die Wohnungsfrage akut. Probleme auf dem Wohnungsmarkt trugen zur Annahme der «Masseneinwanderungsinitiative» bei. Das ruft nach Antworten. Gut, gibt es die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Sie will den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken, und sie würde zur Entspannung beitragen. Unser Verband unterstützt sie. Sie ist der Wink mit dem Zaunpfahl. Der Bundesrat sollte die Berater mit gutem Draht zu den Sorgen der Bevölkerung näher an sich heranlassen.

*Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat*

Bern-Solothurn

## TU, GU oder konventionell?

Der Regionalverband Bern-Solothurn nahm die Vorständekonferenz vom 24. November zum Anlass, die Zusammenarbeit mit Total- und Generalunternehmungen näher zu beleuchten. Zwei Vertreter von gemeinnützigen Bauträgern, ein Architekt und ein TU-Vertreter kamen zu Wort. Die anschliessende Podiumsdiskussion bot die Gelegenheit, über Chancen und Risiken der Zusammenarbeit mit TU/GU, aber auch jener mit Architekten und Handwerkern zu diskutieren. Dabei wurde deutlich, welche Voraussetzungen und Kapazitäten – etwa Knowhow, Zeit und Eigenkapital – seitens der Wohnbaugenossenschaften vorhanden sein müssen, damit das eine oder andere Modell funktionieren kann. Gerade für neue Genossenschaften ist die Aussicht verlockend, die schwierige Anfangsphase dank den planerischen Vorinvestitionen der TU überbrücken zu können. Es gilt jedoch zu bedenken, dass sich ein frühzeitiger Vertragsabschluss mit einem TU schlecht mit der Partizipationskultur in Genossenschaften und dem Einbezug des Quartiers verträgt. Wenn so etwas wie ein Fazit aus der Veranstaltung



Bild: Anna Thüli

**Wie bei verschiedenen anderen Berner Baugenossenschaften kam auch bei der Siedlung Landorfstrasse der Genossenschaft Am Hof Köniz ein TU zum Zug.**

gezogen werden kann, dann dieses: Die Anforderungen an die Bauträgerschaft sind bei beiden Modellen hoch. Oder wie einer der Podiumsteilnehmer sagte: «Gute Häuser brauchen gute Bauträgerschaften.» lg

Zürich

## Vom klugen Gebrauch

Neue Gebäude verbrauchen kaum noch Energie – umso mehr fällt das Verhalten der Menschen, die darin leben, ins Gewicht. Die wiederum gut besuchte 6. Fachtagung des Regionalverbands Zürich, die am 25. November im Verwaltungszentrum Werd in Zürich stattfand, widmete sich deshalb dem «Menschen hinter der Technik»,

wie es RV-Präsidentin Barbara Thalmann in ihrer Eröffnung formulierte. Tatsächlich fällt rund die Hälfte des Energieverbrauchs hierzulande auf das Wohnen. «Sparen» und «Verzicht» bilden dabei kaum Anreize zu ökologischerem Verhalten, weshalb man lieber vom «klugen Gebrauch» spricht. Eine gan-

ze Palette von Referentinnen und Referenten zeigten auf, in welche Richtung es gehen könnte: zum Beispiel dahin, dass man Hausgeräte nicht mehr besitzt, sondern tauscht und teilt, wofür es inzwischen praktische Apps gibt. Vorgestellt wurde auch ein Projekt mit «Energiesparlotsen», die ihre Nachbarinnen und Nachbarn beraten und motivieren (siehe *Wohnen* 6/2016).

Neben dem Wohnalltag waren auch umfassendere Ansätze Thema, etwa derjenige der Stadt Zürich, die sich auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft befindet. Doch auch ums aktuelle Zeitgeschehen kam man nicht herum, ist doch zu befürchten, dass der neue amerikanische Präsident den Bemühungen um die CO<sub>2</sub>-Verringerung einen heftigen Dämpfer versetzt. Hier könne es nur eine Haltung geben, hielt der Journalist und Buchautor Marcel Hänggi fest. Nämlich nicht lockerlassen und am Weg der Energieeffizienz und des sparsamen Gebrauchs unbeirrt festhalten. rl

Bild: aarcom



**Die «Energiesparlotsen» des Pilotprojekts in Zürich.**

## Weiterbildungskurse – es hat noch Plätze frei!

### Anforderungsprofile für Vorstandsmitglieder und Verwaltungen

Wie packt man die Personalplanung systematisch an? Der Workshop thematisiert, worauf Sie bei der Organisation Ihrer Verwaltung und bei der Auswahl von Vorstandsmitgliedern achten müssen.

Donnerstag, 30. März 2017  
17.30–21 Uhr, Basel

### Genossenschaftskunde für Lernende

Neu führen wir die Einführung für Lernende im Frühling statt im Herbst durch. So kommt der Kurs im ersten Lehrjahr nicht sofort nach dem Lehranfang, und die Lernenden kennen ihre Genossenschaft schon etwas besser.

Freitag, 21. April 2017  
8.30–17 Uhr, Zürich

### Neu: Websites für Genossenschaften

Für viele Geschäftsprozesse und einen Teil der Kommunikation wird heute das Internet genutzt. Was bedeutet das für Genossenschaften, die eine Website planen? Was ist für kleinere Genossenschaften mit wenigen Ressourcen nützlich und machbar? Der Kurs befähigt Sie, die Einführung oder den Relaunch Ihrer Genossenschaftswebsite zu begleiten.

Dienstag, 16. Mai 2017  
18–21 Uhr, Zürich

## Stadt sucht Partner

An der Präsidentenkonferenz vom 8. November stellte der Vorstand die Zwischenresultate zu den laufenden Prüfungsaufträgen vor. Erstens handelt es sich um die Neugründung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft als Auffanggesellschaft für rund hundert Wohnungen, die aktuell im Besitz der Stadt Schaffhausen sind. Es haben Gespräche mit der Stadt stattgefunden. Sie ist bereit, sich mit zwei Millionen Franken zu beteiligen. Der Vorstand rief die Anwesenden auf, ihr Interesse bis Ende Januar kundzutun.

Zweitens ging es um die Neugründung einer baugenossenschaftlichen Liegen-

schaftsverwaltung. Der Vorstand präsentierte Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Überlegungen zur Rechtsform. Klar wurde, dass eine solche Liegenschaftsverwaltung längerfristig gegen tausend Wohnungen verwalten müsste, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Auch hier sind die Schaffhauser Genossenschaften aufgefordert, sich zu beteiligen. Abschliessend wurde über die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltungsreihe informiert, die breiten Teilen der Bevölkerung Bedeutung und Vorzüge von Wohnbaugenossenschaften näherbringen soll. Die Stadt hat auch hier ihre Unterstützung signalisiert. lg

### Solidaritätsfonds

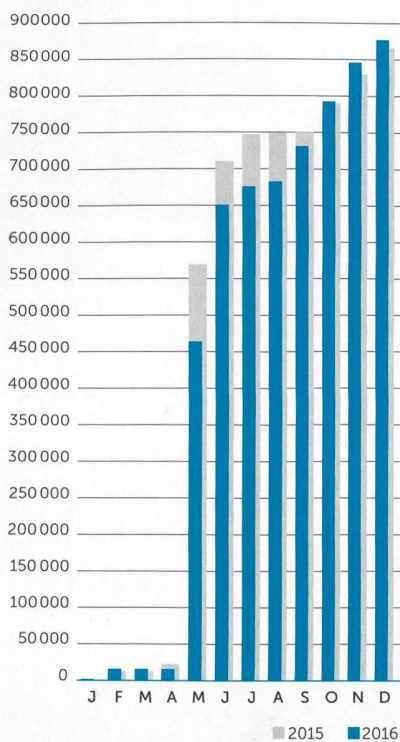
## Gewo Züri Ost arrondiert Liegenschaften in Uster

Die Gewo Züri Ost ist im Jahr 2000 aus der Fusion von drei jungen Wohnbaugenossenschaften im östlichen Kanton Zürich entstanden: Wadiop, WoGeno Bezirk Uster und GeWo. Sie legt besonderen Wert auf Eigeninitiative und Mitsprache der Bewohnerinnen und Bewohner, die die Siedlungen weitmöglichst selbst verwalten und pflegen. Die Gewo Züri Ost erstellt neue Siedlungen und erwirbt preisgünstige Altliegenschaften. Inzwischen besitzt sie 467 Wohnungen in Uster und zehn weiteren umliegenden Gemeinden.

Im Sommer 2016 erhielt die Gewo Züri Ost die Möglichkeit, von einer Privatperson ein Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in Uster zu erwerben. Es liegt zwischen zwei benachbarten Liegenschaften, die bereits im Besitz der Gewo Züri Ost sind. Das Haus verfügt über sechs Dreizimmerwohnungen, drei Mansardenzimmer und eine Garage. Mit dem Erwerb kann die Genossenschaft ihren Liegenschaftenbesitz an der Bank-

strasse arrondieren und verschafft sich somit langfristig die Möglichkeit, ein Grossprojekt über alle drei Parzellen zu planen. Der Solidaritätsfonds gewährte der Genossenschaft für den Kauf ein Darlehen von 180 000 Franken.

### 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)

# 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 Sonnige Hof, Zürich

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

#### Wohnbaugenossenschaft Halberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 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

