

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 94 (2019)
Heft: [1]: Verbandsjubiläum : 100 Jahre für faires Wohnen

Artikel: Mehr davon!
Autor: Papazoglou, Liza
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867755>

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: 12.01.2025

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

STIMMEN VON PARTNERN

Mehr davon!

NACHGEFRAGT VON LIZA PAPAZOGLU

Der Verband arbeitet seit eh und je eng mit verschiedenen Partnern zusammen. Was denken Persönlichkeiten aus dem Umfeld der Branche über die Entwicklungen, was wünschen sie sich und was regen sie an?

Das BWO ist seit seiner Gründung 1975 ein wichtiger Partner unseres Verbands. Für welche Leistungen würden Sie diesem eine Rose verteilen – und wofür allenfalls einen Kaktus?

«Eine Rose verdient die Art und Weise, wie der Verband mit dem Herzstück unserer Partnerschaft, dem Fonds de Roulement, umgeht. Am Werk sind Fachpersonen. Sie nehmen ihre treuhänderischen Pflichten ernst, arbeiten gewissenhaft, sorgfältig, transparent und speditiv. Attraktive Weiterbildungsprogramme wie der Lehrgang «Finanzierung» sorgen dafür, dass das Geld auch bei den Genossenschaften in gute Hände kommt. Das schafft Vertrauen, lässt ruhig schlafen.



Kaktus? Spontan für den für Auswärtige abseits und unwirtlich gelegenen Standort der Geschäftsstelle. Dem Verband ist aber offenbar eine günstige Unterbringung wichtiger als eine repräsentative Anlaufstelle. Finde ich sympathisch, deshalb ein stachelloser Kaktus mit roter Blüte.»

Ernst Hauri, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Sie kennen die Nöte von Menschen mit kleinen Einkommen auf dem regulären Wohnungsmarkt. Was wünschen Sie sich von den Baugenossenschaften?

«Armutsbetroffene sind auf sehr günstige Wohnungen angewiesen. Jedoch machen steigende Mieten einen immer grösseren Anteil ihres Haushaltsbudgets aus. Menschen in Armut haben ohne Unterstützung zumeist keinen Zugang zu günstigem Wohnraum. Ihnen fehlt das Beziehungsnetz oder das Wissen, wie die Wohnungssuche funktioniert. Viele Wohnungen gehen ausserdem unter der Hand weg. Wenn jede Baugenossenschaft bereit ist, einen fixen Prozentsatz ihres Bestands für Armutsbetroffene zur Verfügung zu stellen und darüber an geeigneten Orten aktiv informiert, leistet die Branche einen wichtigen Beitrag, um die Situation von Armutsbetroffenen entscheidend zu verbessern.»

Marianne Hochuli, Geschäftsleitungsmitglied von Caritas Schweiz



Die Stadt Zürich hat schweizweit den höchsten Anteil an Genossenschaftswohnungen. Was sind für Sie die grössten Errungenschaften der Branche?

«In Zürich leben weit über 100 000 Menschen in einer Genossenschaftswohnung. Das bedeutet Sicherheit für diese Menschen, ein gutes Wohnumfeld, faire Mieten, oft ausgezeichnete Architektur und bei neuen Bauten in aller Regel eine sehr gute Ökobilanz. Zürich ohne Wohnbaugenossenschaften kann ich mir schlicht nicht vorstellen.



Was aber oft vergessen geht: Wohnbaugenossenschaften gibt es nur, weil die Menschen ihr Schicksal in die eigenen Hände genommen und Geld zusammengelegt haben, um gemeinsam ihre Wohnung der Zukunft zu bauen. Der Kern des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist der Wille zum eigenverantwortlichen, aber auch zum solidarischen Zusammenwohnen. Es freut mich ausserordentlich, dass dieser Gedanke in Zürich besonders viele Früchte trägt.»

Corine Mauch, Stadtpräsidentin Zürich

Sie haben verschiedene Um- und Neubauprojekte für Baugenossenschaften realisiert. Was zeichnet diese aus im Vergleich zu anderen Bauträgern?

«Im Gegensatz zu institutionellen Bauträgern fällen Baugenossenschaften ihre Entscheide frei von Renditedruck und Spekulation. Sie sind nicht dem Markt unterstellt, sondern orientieren sich an Werten. So erstellen sie günstigen Wohnraum, beispielsweise für Familien, und bauen mit solider Qualität, aber ohne Luxus. Im Zentrum ihres Handelns steht die Bereitschaft, Partikularinteressen dem Allgemeinwohl unterzuordnen und soziale Verantwortung zu übernehmen. Baugenossenschaften verfolgen ihre Ziele langfristig und nachhaltig. Bewohnende sind gleichzeitig Miteigentümer und in die Entscheidungsprozesse eingebunden, sie stimmen an der Generalversammlung zum Beispiel über Bauprojekte ab. Deshalb bauen Genossenschaften bedürfnisgerecht und nahe am Puls ihrer Mitglieder.»

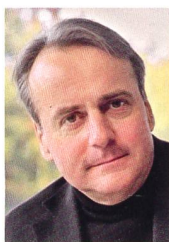


Regine Nyfeler-Flubacher, Vizepräsidentin SIA Basel, dipl. Arch. ETH/SIA

Ihr Institut ist spezialisiert auf das Management von Non-Profit-Organisationen. Wie kann das Genossenschaftsmodell auch in Zukunft erfolgreich bleiben?

«Das Besondere an Genossenschaften ist, dass hier wirtschaftliche Ziele demokratisch verhandelt werden. Das kann die Solidargemeinschaft im Wettbewerb mit Kapitalgesellschaften, die der Herrschaftsform der Plutokratie – also der Geldherrschaft – folgen, schwächen oder stärken. Stark sind Genossenschaften, wenn sie eine Identität entwickelt haben, auf die die Mitglieder stolz sein können, von der sie gern erzählen, in der sie eine bedeutsame Rolle spielen und die sie auch schützt, wenn sie in Problemen stecken. Genossenschaftlicher Mitgliedernutzen ist mehr als nur ein ökonomischer Vorteil. Er ist mit einem breiten Spektrum an Bedürfnissen verknüpft. Wer sie in der Genossenschaft für sich erfüllt findet, wird sich auch für ihren Erhalt und ihre Entwicklung engagieren.»

Markus Gmür, Direktor Verbandsmanagement-Institut VMI der Universität Freiburg



Wie sieht für Sie die Genossenschaftssiedlung der Zukunft aus?

«Sie verbindet Wohnen und Arbeiten und ist ein Ort des lebendigen Austauschs im und mit dem Quartier. Sie bietet private und öffentliche Räume unterschiedlicher Couleur für Begegnung, Spiel, aber auch Rückzug von Gross und Klein an. Ihr Wohnungsmix reflektiert die Vielfalt der Wohnformen und Wohnbedürfnisse ihrer Bewohnerschaft. Sie spart vorausschauend und klug im Flächen- und Energieverbrauch und bleibt erschwinglich. Sie ermöglicht Entscheidungsbeteiligung und soziale Teilhabe für alle, indem sie für die



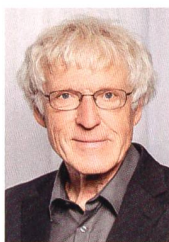
Menschen einen anregenden und schönen Ort bietet, an dem sie ihr gesellschaftliches Potenzial sicher und fair entfalten.»

Marie Glaser, Leiterin ETH Wohnforum

Die EGW erleichtert die Finanzierung genossenschaftlicher Projekte. Was braucht es, damit Menschen von solchen Wohnungen profitieren können?

«Es braucht erstens den politischen Willen, die Tätigkeit der EGW langfristig zu sichern. Das heisst, dass der Rahmenkredit für die Bürgschaften des Bundes im Jahre 2021 mindestens im bisherigen Umfang erneuert werden sollte. Zweitens braucht es noch mehr gemeinnützige Akteure, die sich im Sinne ihrer Charta dem Bau und der Erneuerung preisgünstiger Wohnungen widmen.

Drittens braucht es auf allen staatlichen Ebenen die Bereitschaft zur Umsetzung erprobter boden- und wohnungspolitischer Rahmenbedingungen. Unerlässlich ist ferner, dass sich die Finanzverantwortlichen der Bauträger mit dem Instrument der EGW vertieft befassen und dessen Vorteile im Interesse der eigenen Mitglieder nutzen. Und letztlich sollte da und dort die Tatsache noch mehr ins Be-



wusstsein sichern, dass die EGW nicht einfach eine weitere Bank, sondern ein Selbsthilfemodell der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist.»

Peter Gurtner, Präsident Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)

Der SMV setzt sich ebenso wie unser Verband für zahlbare Wohnungen und faire Mietverhältnisse ein. Wo sehen Sie die grössten Herausforderungen, die es anzupacken gilt?

«Es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum, denn Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Die gemeinsame Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zeigt den Weg dazu. Mindestens jede zehnte neue Wohnung soll von gemeinnützigen Wohnbauträgern gebaut werden. Diese Wohnungen sind dank der



Kostenmiete nachhaltig der Spekulation entzogen. Und die Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht haben. Die Schweiz braucht eine politische Wohnwende. Dazu braucht es unser gemeinsames Engagement und eine breite Allianz. Gleichzeitig wehren wir uns gegen die aktuellen Angriffe der Immobilienlobby auf das Mietrecht. Mieterinnen und Mieter müssen sich gegen überbezahlte Mieten und illegale Renditen wehren können.

Prosit auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit für die nächsten hundert Jahre!»

Nathalie Imboden, Generalsekretärin Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV), Bern

Welche Themen werden die Branche in den nächsten Jahren besonders beschäftigen?

«Als Erstes sicherlich die alternde Bewohnerschaft. Dies wird es nötig machen, Gebäude und Wohnungen entsprechend zu gestalten und zum Beispiel mit Liften auszustatten. Gleichzeitig wird dadurch das Bauen anspruchsvoller, wobei nicht alle Kosten auf die Mieter umgeschlagen werden können. Das traditionelle Familienmodell wird abgelöst von vielfältigen Haushaltsformen, was neue Wohnungstypen erfordert. Auch der Immobilienbestand altert und muss unabhängig werden von fossilen Energien. Wie all das finanzieren, ohne die Mieten allzu sehr zu erhöhen? Grundsätzlich könnte die Finanzierung für Wohnbaugenossenschaften komplizierter werden, mit Banken, die die Anforderungen an die Eigenmittel immer weiter erhöhen und immer weniger des Liegenschaftswertes finanzieren.»

Philippe Thalmann, Präsident Eidg. Kommission für Wohnungswesen / Leiter Lehrstuhl für Städte- und Umweltökonomie EPFL

