

# Verband

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 1-2: **Management**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

## **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.



## Etappensieg für EGW-Rahmenkredit

Mitte Dezember hat der Nationalrat einem neuen Rahmenkredit für Bürgschaften in der Wohnraumförderung deutlich zugestimmt. Der vom Bundesrat beantragte Kredit von 1,7 Milliarden Franken dient vor allem der Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Auf diese Weise werden aktuell rund 35 000 Wohnungen in der ganzen Schweiz günstig finanziert – ohne dass es den Bund etwas kostet. Denn seit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 musste noch nie eine Bürgschaft eingelöst werden. Die EGW hilft dem Bund, den Verfassungsauftrag zur Wohnraumförderung zu erfüllen. Dies in Ergänzung zum sogenannten Fonds de Roulement, der gemeinnützige Neubau und Erneuerungsvorhaben mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt.

Wenn auch der Ständerat dem neuen Kredit zustimmt, voraussichtlich in der Frühjahrssession, kann die EGW ihre Tätigkeit auf dem bisherigen Niveau weiterführen. Das ist durchaus erfreulich, respektiert aber den Verfassungsauftrag der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu wenig. Der Bund hält in seinem Ratschlag selber fest, dass der Bedarf an günstigem Wohnraum durch die Coronakrise steigen wird. Unverständlich ist deshalb Artikel 2 des Beschlusses, worin der Bundesrat beauftragt wird, den nächsten Rahmenkredit ab Januar 2028 so zu bemessen, dass das Bürgschaftsvolumen nicht schneller wächst als die Zahl der Haushalte. Dies ist erst ein Planungsbeschluss. Es wird unsere Aufgabe sein in den nächsten Jahren, Bedarf und Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufzuzeigen. Falls die Nachfrage nach Krediten entsprechend zunimmt, müsste der Bundesrat früher als geplant einen neuen Rahmenkredit aufliegen.

Eva Herzog, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Schweiz / Ständerätin

Dachverband

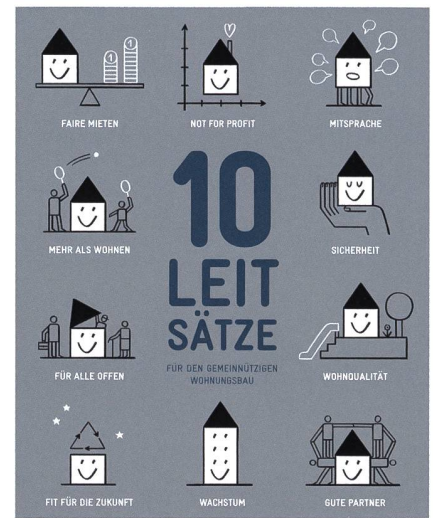
## Zehn Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Mit einer grossen Branchenkampagne will Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus bekannter machen. Was zeichnet Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger aus? Wie unterscheiden sie sich von anderen Vermietern, welche Ideen und Grundsätze vertreten sie? Mit zehn Leitsätzen zeigt der Dachverband auf, was den gemeinnützigen Wohnungsbau ausmacht. Die einfach formulierten und mit Piktogrammen illustrierten Leitsätze sollen Bewohnenden sowie weiteren Interessierten die Werte der Branche näherbringen.

Helfen Sie mit, die Leitsätze bekannt zu machen: Hängen Sie in Treppenhäusern und auf der Geschäftsstelle Poster mit den Leitsätzen auf, verteilen Sie Ihren Mitgliedern Schokoladetäfelchen und einen Leporello, oder verschenken Sie eine edle Dose mit Schokoladetäfelchen. Unter [www.zehnleitsätze.ch](http://www.zehnleitsätze.ch) finden Sie mehr Informationen zur Kampagne und kön-

nen Werbematerialien und Give-Aways bestellen.

*Wohnen* stellt in jeder Ausgabe einen Leitsatz vor. Den Anfang macht das Thema «Faire Mieten» (siehe Seite 28). *tf*



Für die Kampagne stehen unter anderem Poster zur Verfügung.

Dachverband

## Online-Strategieworkshop

Ganz Corona-konform fand der zweite Strategieworkshop der Regionalverbände von Wohnbaugenossenschaften Schweiz am 14. Januar über Zoom statt. 28 Vertreterinnen und Vertreter fast aller Regionalverbände und des Dachverbands tauschten sich aus zum Inhalt der Strategie von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und zu den Zielen des weiteren Prozesses. Dabei ging es um die zukünftigen nationalen und regionalen Leistungen, die Organisationsstruktur und die Ressourcen. Am

Workshop wurden die Erwartungen und Fragestellungen zu diesen drei Themenbereichen diskutiert. Um konkrete Vorschläge zu erarbeiten, die dann auch umgesetzt werden können, wurde beschlossen, eine Kerngruppe zu bilden. Diese soll aus je fünf Vertreterinnen und Vertretern der Regionalverbände und des Dachverbands bestehen. Der Dachverband wird die Kerngruppe zusammenstellen, so dass diese die Arbeit schnellstmöglich aufnehmen kann. *uh*

## Mitglied bei Idée Coopérative

Seit Dezember ist Wohnbaugenossenschaften Schweiz Mitglied der Genossenschaft «Idée Coopérative». Diese ist Ende 2019 aus der 2009 gegründeten Interessengemeinschaft Genossenschaftsunternehmen (IGG) hervorgegangen und steht allen Arten von Genossenschaften offen. Idée Coopé-

rative versteht sich als Kompetenzzentrum zu Genossenschaften. Sie fördert Gründungen, erhebt Daten, stellt Informationen zur Verfügung und betreibt Networking. Aktuell zählt sie rund 50 Mitglieder, von Wohn- über Produktions- und Energiegenossenschaften bis hin zu Banken. *uh*



Zürich

## Genossenschaftsapp für alle

Der Regionalverband Zürich bietet seinen Mitgliedern und weiteren Interessierten die Genossenschaftsapp Flink an. Flink ist die Nachfolgeversion von Wink, einer Eigenentwicklung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Diese überlässt die App der Interessengemeinschaft IG Flink. Flink umfasst bis jetzt unter anderem Module wie Marktplatz, Reparaturmeldeservice, Newsfeed, Umfragen und Gruppen. Interessierte Bau-träger auch ausserhalb der Region Zürich können sich der IG Flink anschliessen, die App abonnieren und ihre Weiterentwicklung mitgestalten. Die Nutzung der App kostet je nach Anzahl Wohnungen monatlich zwischen 50 Rappen und 3 Franken pro Wohnung. Informationen: [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch) > Dienstleistungen. *pd*

Solidaritätsfonds

## WBG St. Gallen kauft weitere Liegenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG SG) entstand 2014 aus der Fusion der Wohnbaugenossenschaft gesundes Wohnen und der Bavariabach. Im Juni haben die Mitglieder einer weiteren Fusion mit der WBG Winkeln zugestimmt. Nach dem Bau der neuen Siedlung Sturzenegg 2017, dem Kauf von neun Liegenschaften 2018 bis 2020, der Fusion mit der WBG Winkeln und der Übernahme der beiden Liegenschaften der MGP Ostschweiz zählen fast 400 Mietobjekte zum Bestand der WBG SG, der Grossteil davon in der Stadt St. Gallen. Die Stiftung Solidaritätsfonds unterstützt mittlerweile neun Projekte der Genossenschaft mit Darlehen. Dazu zählt auch der Erwerb der Liegenschaft an der Langackerstrasse 8 unweit der Universität St. Gallen im Juli 2020. Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus von 1947 hat drei Wohnungen, einen Garagenplatz sowie zwei Parkplätze im Freien. Dank einer sanften Sanierung sollen die Wohnungen in den nächsten Jahren bis zu einem allfälligen Ersatzneubau gut vermietet werden können. Geplant sind der Ersatz von Elektroinstallationen und Holzböden, die Installation eines zentralen Wärmepumpenboilers, die Dämmung der Kellerdecke sowie weitere Arbeiten an den Küchen, Balkonen und Türen. Die Stiftung Solidaritätsfonds unterstützt den Erwerb

Eidgenössisches Parlament

## Aus für Geschäftsmietegesetz

In der Wintersession 2020 behandelten National- und Ständerat erneut das Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Mit dem Gesetz hätten Geschäfte, die während der ersten Coronawelle schliessen mussten, einen Teilmietlerlass erhalten. Noch im Sommer war das Parlament für die Entlastung der Geschäftsmieterrinnen und -mieter. Ein halbes Jahr später drehte der Wind: Der Nationalrat lehnte das Gesetz ab, der Ständerat trat gar nicht erst darauf ein. Somit ist es definitiv vom Tisch.

Dennoch beschäftigt das Thema weiterhin natürlich auch die Baugenossenschaften. Über den aktuellen Stand informiert [www.wbg-schweiz.ch/corona](http://www.wbg-schweiz.ch/corona), der Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz bietet überdies individuelle Beratungen an. *lg*

Emissionszentrale EGW

## Nationalrat für Bürgschaften

Der Nationalrat sagte Mitte Dezember 2020 deutlich Ja zu einem neuen Rahmenkredit für Bürgschaften in der Wohnraumförderung (siehe Kolumne linke Seite). Die Erneuerung des Rahmenkredits war nicht heftig umstritten. Alle Parteien ausser der SVP stellten sich hinter die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Daniela Schneeberger, FDP-Nationalrätin (BL), betonte, die EGW sei ein sinnvolles und zielgenaues Instrument. Auch erinnerte sie an das Versprechen im Rahmen des Gegenentwurfs zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», den gemeinnützigen Wohnungsbau mit den bestehenden Instrumenten mindestens im bisherigen Umfang zu fördern.

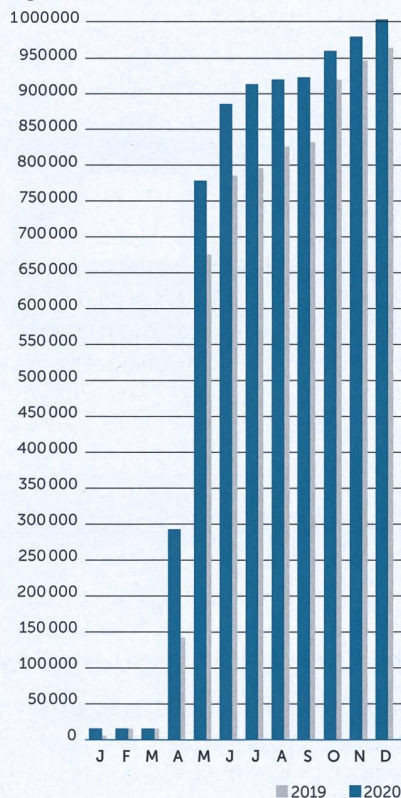
Zu reden gaben Anträge, den Kreditbetrag zu erhöhen oder zu senken. Claudia Friedl, SP-Nationalrätin und Präsidentin von Casafair, beantragte dem Parlament, den Rahmenkredit mit 1,9 Milliarden Franken gleich hoch festzulegen wie den laufenden Rahmenkredit für die Jahre 2014 bis 2021. «Wenn der Bundesrat meint, man könne sich heute zurücklehnen, weil Immobilienvertreter ansteigende Leerbestände melden, dann blendet er einen Teil der Realität einfach aus», sagte sie. Der Bundesrat argumentierte, dass mit den 1,7 Milliarden Franken die Anleihetätigkeit im bisherigen Rahmen weitergeführt werden könne. Eine Mehrheit lehnte schliesslich den Erhöhungsantrag ab. Auch ein Antrag der SVP, den Rahmenkredit auf 1,4 Milliarden Franken zu senken, hatte keine Chance.

Seit 2003 hat das Parlament bereits drei Bundesbeschlüsse betreffend Rahmenkredite für Bürgschaften verabschiedet. Neu an der aktuellen Vorlage ist, dass ein Planungsbeschluss das Wachstum des Bürgschaftsvolumens ab 2028 stabilisieren soll. Der übernächste Rahmenkredit soll so konzipiert werden, dass das Bürgschaftsvolumen nicht schneller wächst als die Zahl der Haushalte. Jacqueline Badran, Zürcher SP-Nationalrätin, setzte sich im Namen der Minderheit der Wirtschaftskommission für die Streichung dieses Artikels ein: «Wir sind dezidiert der Meinung, die Bürgschaften haben sich nach dem Bedarf und nicht nach der Anzahl Haushalte zu richten.» Ihr Antrag wurde von der Ratsmehrheit eher knapp abgelehnt.

Bevor der neue Rahmenkredit in trockenen Tüchern ist, muss ihm auch der Ständerat zustimmen. Er wird voraussichtlich in der Frühjahrsession darüber befinden. *lg*

der Liegenschaft mit einem Darlehen in Höhe von 150 000 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).



# Gut und bezahlbar wohnen



Bild: Michèle Limina

## «Die günstigen und fairen Mietzinse sind ein wichtiger Mehrwert.»

«Ich wohne seit Sommer 2019 mit meinem Partner und meinen zwei Kindern im Neubau Himmelrich 3 der abl. Dies ist zwar meine erste Genossenschaftswohnung, ich bin aber schon ein Leben lang Genossenschafterin, da ich zu meiner Geburt von meiner Urgrossmutter

Anteilscheine erhalten habe. Wir hatten vorher schon das Glück, in einer sehr günstigen privaten Mietwohnung zu leben. Doch diese war für uns zu klein geworden. Im Himmelrich haben wir eine grosszügige Neubauwohnung zu einem mehr als fairen Preis gefunden. Dies mitten in der Stadt Luzern und noch dazu in einer familienfreundlichen Überbauung. Der günstige Mietzins war bei unserer

Wohnungssuche wichtig, aber nicht alleine ausschlaggebend. Wir legten Wert darauf, in einem familienfreundlichen Umfeld an zentraler Lage wohnen zu können. Die günstigen und fairen Mietzinse sind ein grosser Mehrwert einer Baugenossenschaft. Entscheidend ist aber das Gesamtpaket. Baugenossenschaften sind familienfreundlich, sie ermöglichen Partizipation und bieten Wohnsicherheit. Wir sind im Himmelrich 3 gut aufgehoben, geniessen die Lage und die gute Nachbarschaft.»

## Zur Person

**Wer:** Angela Meier, 30 Jahre, in einer Partnerschaft, 2 Kinder  
**Beruf:** Marketing & Kommunikation, 80%  
**Wohnhaft in:** Luzern, Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl), Siedlung Himmelrich 3, 4 ½-Zimmer-Wohnung  
**Hobbys:** Musik, Kultur

## Faire Mieten

Gemeinnützige Bauträger vermieten ihre Wohnungen zur Kostenmiete und bieten preisgünstigen Wohnraum.

Wohnbaugenossenschaften verrechnen für ihre Wohnungen nur eine sogenannte Kostenmiete. Das heisst, die Mietzinse umfassen nur so viel, wie die Wohnungen die Genossenschaft tatsächlich kosten, einschliesslich dem Aufwand für die Verwaltung, den Unterhalt, Rückstellungen (z. B. für Renovationen oder Neubauprojekte) usw. Genossen-

schaftswohnungen sind deshalb deutlich günstiger als vergleichbare Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Kommerzielle Mietwohnungen kosten im Schnitt ein Viertel mehr, in grossen Städten sogar die Hälfte mehr als Genossenschaftswohnungen. Weil der Boden und die Liegenschaften der gemeinnützigen Bauträger der Spekulation

entzogen sind, werden sie nicht dem immer höheren Marktwert angepasst und dürfen nicht teuer weiterverkauft werden. Sie werden deshalb im Laufe der Jahrzehnte immer preisgünstiger im Vergleich zum übrigen Wohnungsmarkt. Indem sie auf spekulative Gewinne verzichten, sorgen gemeinnützige Bauträger für langfristigen preisgünstigen Wohnraum.



Helfen Sie mit,  
die Leitsätze  
bekanntzumachen.  
[zehnleitsätze.ch](http://zehnleitsätze.ch)

