

Verband

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 1: **Finanzierung/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.



«Die Bodenfrage – eine Schicksalsfrage»

«Dass mit unserem Bodenrecht etwas nicht mehr stimmt, ist längst offensichtlich geworden. Die Bodenpreise steigen ununterbrochen an, der Boden wird gehandelt wie irgendeine Ware, wer an günstiger Lage Boden sein Eigentum nennt, wird fast über Nacht Millionär, ohne dass er einen Finger rühren muss, und des Taumels ist kein Ende zu sehen. [...] Der Boden ist eine Art Monopolgut, jedenfalls aber ein nicht vermehrbares Gut. Dem knappen Angebot also steht eine stets wachsende Nachfrage gegenüber. Was Wunder also, dass die Preise steigen? [...] Die hohen Bodenpreise werden von den Mietern bezahlt. [...] Mit anderen Worten: der steigende Wohlstand, den uns die gute Konjunktur beschert, wird uns nach und nach von den Bezüglern der Grundrente wieder weggefressen. [...] Wir müssen doch wohl das Übel an der Wurzel fassen. Wir müssen uns die Frage vorlegen: wem gehört denn eigentlich der Boden, auf den alle Menschen angewiesen sind? Ist der Boden einzelnen geschenkt worden oder uns allen? Die Antwort kann kaum schwer fallen. Grundsätzlich haben alle Menschen Anspruch auf Boden. [...] Wir müssen den Boden nach und nach wieder in den Besitz der Gemeinden bringen, indem wir ihnen ein Vorkaufsrecht am Boden einräumen. [...] Der Vorschlag mag manchem ungewohnt erscheinen. Man bedenke, dass wir der katastrophalen Entwicklung offenbar mit den gewohnten Methoden nicht beikommen. Und man bedenke, dass wir den kommenden Generationen gegenüber verantwortlich sind. Sie werden uns einmal fragen, warum wir den Boden zur Schachware degradierten, warum wir nicht den Mut hatten zur wirklichen Tat.»

Soweit der Leitartikel im «Landschäftler – Tagblatt der Landschaft Basel» vom 8. September 1962. Fortsetzung folgt!

Eva Herzog, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Schweiz



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Dachverband

Erfolgreiche Leitsätze-Kampagne

Das vergangene Jahr stand beim Dachverband ganz im Zeichen unserer zehn Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau. In jeder *Wohnen*-Ausgabe haben wir einen der Leitsätze mit einer kurzen Geschichte illustriert. Auf der Website www.zehnleitsaetze.ch können alle zehn Storys nachgelesen werden. Sie zeigen auf eindrückliche Weise auf, was die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens ausmacht. Herzlichen Dank allen Interviewpartnern und -partnerinnen, die mitgemacht und uns ihre Geschichte erzählt haben!

Ein grosses Dankeschön gilt auch allen gemeinnützigen Bauträgern, welche die Kampagne unterstützt und mitgeholfen haben, ihren Bewohnerinnen und Bewohnern die Leitsätze näherzubringen. Von den für die Kampagne gestalteten Postern und Give-Aways mussten wir teilweise mehrmals nach-

produzieren. Insgesamt wurden über 3200 Schokodosen, Tüten mit Schokoladefelchen, Leporellos und Poster bestellt. Von vielen Mitgliedern und sogar aus dem Ausland erhielten wir Rückmeldungen von Genossenschaften, die

durch die Leitsätze inspiriert wurden. Das Potential wäre aber grundsätzlich noch viel grösser. Interessierte Genossenschaften, die in der Geschäftsstelle oder in ihren Treppenhäusern Poster aufhängen oder Leporellos an ihre Mitglieder verteilen möchten, können diese Produkte auch weiterhin unter www.zehnleitsaetze.ch/shop kostenlos beziehen. Denn die Leitsätze gelten natürlich weiterhin. Der Verband

wird sie auch künftig in seiner Kommunikation nutzen, mit verschiedenen Aktionen immer wieder auf sie aufmerksam machen und sie auch in neue Projekte einbinden. *rom*



Poster für den Aushang in Siedlungen.

Nordwestschweiz

Housing First!

Menschen, die in schwierige Lebenssituationen und dadurch in eine finanzielle Notlage geraten, sind auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt. Am jährlichen Forum der Vorstände, das der Regionalverband Nordwestschweiz im November durchführte, wurden die Konzepte von drei Institutionen vorgestellt, die solche Menschen bei der Wohnungssuche unterstützen. Sie alle helfen dabei, dauerhafte und solide Mietverhältnisse aufzubauen. Wohngenossenschaften können so guten und gesunden Wohnraum für Menschen in prekären Lagen zur Verfügung stellen und damit vielleicht sogar helfen, den zermürbenden Kreislauf «keine Wohnung – keine Arbeit» zu durchbrechen. Zwei Genossenschaften berichteten von eigenen guten Erfahrungen und ermunterten die anderen, vermehrt ähnliche Wege auszuprobieren.

Der Verein IG Wohnen vermittelt Menschen in schwierigen Situationen, die aber über ausreichende Wohnkompetenzen verfügen. Auch Sprachbarrieren müssen kein Hindernis sein, da die Betroffene

nun durch Übersetzer begleitet werden. Mit der IG-Wohnen-Garantie sind Mietzinsausfälle praktisch unmöglich. Alle Wohnungsgrößen werden gesucht. Die Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe vermittelt Einzelpersonen und sucht Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Der Mietvertrag wird mit dem Mieter abgeschlossen. Neu begleitet die Stiftung junge Erwachsene, sogenannte Care Leaver. Mit dem Konzept Housing First will die Heilsarmee Personen erreichen, die aus allen Programmen gefallen sind und sich aufgegeben haben. Menschen, die obdachlos sind, haben ein grosses Organisations-talent, weshalb oft nicht die Wohnkompetenz, sondern andere Gründe zur Obdachlosigkeit führten. Ohne eigene Wohnung kann man nicht gesund werden. Rudolf Illes von der Sozialhilfe Basel-Stadt gab viele praktische Tipps. Er ermunterte die Genossenschaften, mit den verschiedenen Institutionen Lösungen zu finden. Durch die richtige Herangehensweise liessen sich spätere Probleme vermeiden. *Jörg Vitelli*

Zürich

Fakten gegen Klischees zum gemeinnützigen Wohnen

Wer lebt in Genossenschaftswohnungen? Wie gut erreicht die Branche ihr Ziel, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten? Ist die Integration Schwacher ebenso gelebte Realität wie die angestrebte soziale Durchmischung? Stimmt der bisweilen erhobene Vorwurf, dass zu viele Gutverdienende günstigen Wohnraum belegen? Diesen und weiteren Fragen geht die neue Publikation «Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich» nach, die der Regionalverband Zürich kürzlich herausgegeben hat. Dafür wurden umfangreiche statistische Daten aus Stadt und Kanton ausgewertet. Die Publikation will einen Beitrag dazu leisten, dass die bisweilen kontroverse Diskussion um den Zugang zu Genossenschaftswohnungen auf der Grundlage von Fakten und aktuellen Daten geführt wird. Untersucht wurden dafür das Wohnungsangebot, die Mieten und die Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in weiten Teilen erfreulich und bestätigen

insgesamt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre selbst gesetzten Ziele eigenverantwortlich erreichen. Es gibt aber auch kritische Punkte. So fehlt es etwa an genügend kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte, und Menschen mit ausländischem Pass sind untervertreten. Dafür leben in Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich viele Familien, alleinerziehende Personen, ältere Menschen und Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen. Die Mieten sind je nach Wohnort und Wohnungsgrösse bis etwa einen Drittel tiefer als in nicht gemeinnützigen Wohnungen.

Die Publikation bietet darüber hinaus viele interessante statistische Daten, etwa zum Anteil des gemeinnützigen am gesamten Wohnungsbestand, zu Wohnungsgrössen, Mietbelastung oder Baujahren der Liegenschaften, wobei auch auf die grossen Unterschiede im Kanton eingegangen wird. Sie kann bezogen werden unter www.wbg-zh.ch > Dienstleistungen > Publikationen.



Die Broschüre zeigt, dass in Genossenschaftswohnungen besonders viele Familien, Alleinerziehende, Alte und Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen leben. Untervertreten sind aber Menschen mit ausländischem Pass.

Solidaritätsfonds

Glücksfall im Zürcher Kreis 4

Die Wohnbaugenossenschaft Delan wurde am 8. 10. 2021 von den Mieterinnen und Mietern einer Liegenschaft an der Dienerstrasse im Zürcher Kreis 4 gegründet mit der Absicht, das Mehrfamilienhaus, in dem sie leben, zu erwerben. Das langjährige Verhältnis der Mieterschaft zum älteren Hausbesitzer ist sehr freundschaftlich. Das Gebäude ist seit Anfang der Sechzigerjahre im Besitz seiner Familie, wurde auch von Familienmitgliedern bewohnt und ist gut erhalten. Die Mieterinnen und Mieter beabsichtigen schon länger, in Form einer Genossenschaft das Haus zu kaufen, und hatten wegen der Genossenschaftsgründung und Finanzierung schon vor Jahren Kontakt mit dem Dachverband aufge-

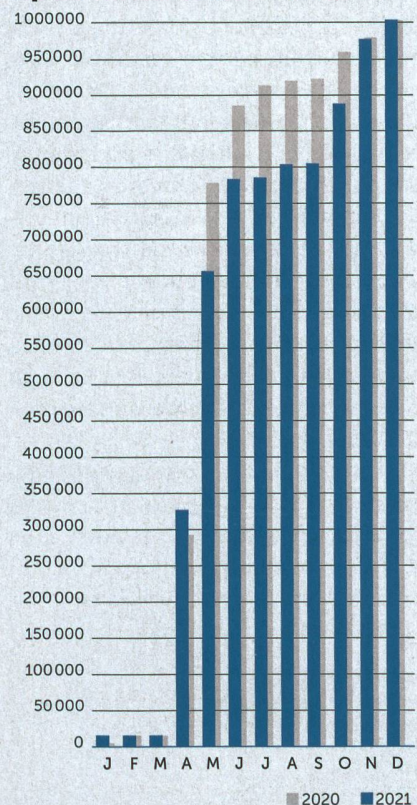
nommen. Nun ist der Besitzer bereit, den Bewohnern die Liegenschaft zu einem attraktiven Preis zu überlassen. Beim dreigeschossigen Gebäude von 1937 mit acht Wohnungen wurden 2010 alle Leitungen und 2016 die Öl- durch eine Gasheizung ersetzt. Die anstehenden Unterhaltsarbeiten sollen zu einem grossen Teil in Eigenarbeit ausgeführt werden. Die Genossenschaft will in sechs Jahren Estrichboden, Kellerdecke und Fassade dämmen und auf dem Süddach eine Photovoltaikanlage installieren. Dem Stiftungsrat war es wichtig, dass die Liegenschaft der Spekulation entzogen wird, weshalb er Delan in Ergänzung zum Fonds-de-Roulement-Darlehen ein Darlehen von 80 000 Franken gewährt.



Mieterinnen und Mieter konnten «ihr» Haus von 1937 an der Dienerstrasse kaufen.



Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57, www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

Fachtagung Zürich

Mehr Bäume, mehr Schatten, mehr Wind

Die Hitzesommer der vergangenen Jahre haben gezeigt, was der Klimawandel mit dicht bebauten Städten macht: Weil Fassaden und Asphalt gespeicherte Wärme abstrahlen, Gebäude Luftströme blockieren und Klimaanlage und Autoabgase die Luft aufheizen, sind sie als Hitzeinseln besonders von der Wärmebelastung betroffen. In Städten müssen deshalb Massnahmen zur Hitzeminderung ergriffen werden – darin waren sich die Referentinnen und Referenten einig, die Mitte November an der zehnten Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zum Thema «Stadt Klima Architektur» teilnahmen. Der Anlass war vom Regionalverband Zürich und dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich organisiert worden.

Welche Möglichkeiten der Hitzeminderung es gibt, erläuterten die Rednerinnen anhand wissenschaftlicher Studien

sowie vorausschauend geplanter Bauprojekte. Matthias Schuler von Transsolar erklärte zum Beispiel, dass im Sommer eine erhöhte Luftgeschwindigkeit das unbehagliche Wärmeempfinden ohne wesentliche technische Installationen auszugleichen vermag. Für mehr Bäume, mehr Schatten, begrünte Dächer und Fassaden, entsiegelte Böden, hellere Oberflächen, den Erhalt bestehender Kaltluftströme und mehr Verdunstungskühle durch offene Wasserflächen plädierten auch die anderen Referenten. Im Hobelwerk in Winterthur haben die Planerinnen und Planer unter anderem darauf geachtet, dass die Wohnungen querlüftet werden können. Für den Aussenraum haben sie sickerfähige Beläge gewählt und dafür gesorgt, dass das Regenwasser in Tonnen und Zisternen gesammelt und etwa zur Bewässerung der

Gärten genutzt werden kann. Auf dem Koch-Areal in Zürich werden eigens Frischluftkorridore freigehalten, ausserdem viele alte Bäume erhalten und neue gepflanzt. Ein neues Haus, das sich um einen alten Baumbestand schmiegt, haben Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten an der Rotbuchstrasse in Zürich geplant, wobei sie auf eine Unterkellerung verzichteten. Jeder einzelne könne auf seiner Bauparzelle sommerliche Überhitzung vermindern, indem er Massnahmen rechtzeitig plane und in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten umsetze, betonte Theres Fankhauser vom Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. Wichtig sei, die Bestellung klar zu formulieren, sich bei Bedarf an Fachleute zu wenden und die Fachplanung Hitzeminderung sowie andere Planungshilfen und Klimakarten von Stadt und Kanton zu konsultieren. *pl*

Armoup/habitation

Broschüre «Vivre ensemble»

Was macht das genossenschaftliche Wohnen aus? Wie bieten Wohnbaugenossenschaften Antworten auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen? Die neue Broschüre «Vivre ensemble dans une coopérative» zeigt genau das auf. Sie wurde von der Zeitschrift *habitation* des Regionalverbands Romandie (Armoup) herausgegeben und informiert Branchenvertreterinnen und -vertreter, Öffentlichkeit und Behörden über die Vorzüge gemeinnütziger Wohnbauträger. Im Fokus stehen dabei das Zusammenleben und die Mehrwerte des solidarischen Wirkens, etwa für die Generationen, aber auch für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Stadtentwicklung.

Die Broschüre kann über www.habitation.ch/brochure-vivre-ensemble-dans-une-cooperative/ heruntergeladen oder als kostenlose Druckversion (solange Vorrat) bei martine.gueissaz@armoup.ch, 021 648 39 00, bestellt werden. *lp*



Die attraktive Broschüre im A4-Format informiert in kompakter Form über Vorteile des genossenschaftlichen Miteinanders.

Anzeige

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!
www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**