

Ökologische Bodenbeläge

Seite 5

**Innenausbau: Die wichtigsten
Bodenbeläge im Vergleich**

Seiten 6-7

**Porträt: Ein Abbild der Gesellschaft der
Stadt Zürich**

Seiten 10-12

**Politik: Das Nein des Schweizer Volkes löst
mehr Mittel für die Baugenossenschaften aus**

Seite 16



In Schweden
entwickeln wir
Produkte so intuitiv,
dass Ihre Gerichte wie
von selbst gelingen.

Unser neues, intuitives Küchen-Sortiment:

Profi Steam mit Steamify®

Fügt intuitiv die richtige
Menge an Dampf für
perfekte Ergebnisse hinzu.



SensePro™ Induktionskochfeld

Weiss intuitiv dank Speisen-
thermometer, wann Ihr Gericht
perfekt zubereitet ist.



Geschirrspüler mit QuickSelect™

Entscheiden Sie intuitiv über die
Sliderbedienung wie Sie reinigen
möchten: schnell oder ökologisch.



Stay at home!

Leere Strassen, verunsicherte Angestellte, besorgte Unternehmer, unterforderte Kinder, rationierte Medikamente, abgesagte Volksabstimmungen... Wer hätte sich all das vor einem halben Jahr vorstellen können? Und doch, es ist Realität geworden. Waren noch vor einem halben Jahr die SBB-Verspätungen für viele der Aufreger schlechthin oder wollte man peinlichst genau reglementieren, wer einen Tausender für eine Abstimmungskampagne spenden darf – diese und zwei, drei ernsthaftere Themen sind völlig aber wirklich völlig unwichtig geworden.

Das **Corona-Virus** hebt die Welt aus den Angeln. Und zwar nicht wie sonst bei Naturkatastrophen, Anschlägen oder Kriegen nur in Teilen der Welt. Wir Menschen auf allen Kontinenten sind betroffen, ähnlich der Klimaerwärmung, die alle betrifft. Das ängstigt genauso wie es eint – in der Sorge um das gesundheitliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Überleben.

In solchen Zeiten rückt vieles, was nebensächlich oder selbstverständlich war, ins Zentrum. Gesundheit, Beziehungen, Werte und Glauben

sowie das **Wohnen**. Deshalb befassen wir uns auch in dieser Ausgabe gerne mit unterschiedlichen Aspekten des Wohnens. Zum Beispiel die Konsequenzen des Neins zur Initiative des Mieterverbandes; der Fonds de Roulement hilft Genossenschaften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Seite 16). Oder der Wandel der Mobilität auf die Bewirtschaftung von Parkplätzen in Mehrfamilienhäusern (Seite 24). Oder wir erläutern, wie Genossenschaften in der aktuellen Situation mit der Generalversammlung umgehen müssen (Seite 26). Und ab Seite 5 Seite wird der Zusammenhang zwischen den unterschiedlichen Bodenarten und dem Wohngefühl aufgezeigt.

Gewiss. Viele dieser Themen sind angesichts der Corona-Herausforderung mittelwichtig. Aber immerhin, es geht um das Wohnen. Wohnen, gut wohnen, ist in Zeiten wie diesen wichtig. Denn wir alle tun gut daran, uns zum Schutz von Dir und mir, an die Vorgaben der Behörden zu halten. Und die heisst nun mal:

Stay at home!



Kurt Bischof

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ



Impressum

WOHNEN SCHWEIZ
Magazin für den
gemeinnützigen Wohnungsbau

Herausgeber
Adressänderungen/Inserate
Verlagsgenossenschaft
Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern
Telefon 041 310 00 50
Fax 041 310 00 88
magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion
Kurt Bischof, bischof | meier und co.
Postfach 141, 6281 Hochdorf
Telefon 041 914 70 10, Fax 041 914 70 11
kurt.bischof@bischofmeier.ch

Produktion
Brunner Medien AG, Kriens
www.bag.ch

Erscheinungsweise
4 Mal jährlich
Auflage 14 000 Exemplare
Jahrgang 10

Nächste Ausgabe 2/2020
Schwerpunktthema: Gemeinden und Genossenschaften
Erscheinungstermin: 2. Juli 2020
Redaktionsschluss: 5. Juni 2020
Anzeigenschluss: 16. Juni 2020

Titelbild
Getty Images | alexsfoto

Inhalt

| | |
|--|----|
| Boden: Ökologische Bodenbeläge | 5 |
| Boden: Der grosse Vergleich | 6 |
| Boden: Auswahl kann emotional sein | 9 |
| Porträt: Baugenossenschaft Turicum | 10 |
| Bildung: Management-Lehrgang | 14 |
| Wohnpolitik: Nach dem 9. Februar 2020 | 16 |
| Wohnungsmarkt: Leerstände und Renditen | 18 |
| Wohneigentum: Politische Forderungen | 21 |
| Nachhaltigkeit: Neues Label SNBS | 22 |
| Parkplätze: Veränderungen im Gang | 24 |
| Corona: Tipps für Genossenschaften | 26 |
| Romandie: Neue Rubrik | 30 |
| Agenda: Wichtige Veranstaltungen | 31 |



Meine Bank ist die erste Adresse für Immobilienexpertise.

Die Immobilienbank öffnet Investoren die Türe zu umfassendem Spezialwissen. Ihre Immobilien-Experten bieten Leistungen, die weit über Finanzierungen hinausreichen, und eine Beratung, die auf einem systematischen Prinzip basiert. Verstehen. Lösen. Empfehlen. lukb.ch/immobilienbank



Ökologische Bodenbeläge immer stärker gefragt

Parkett ist aktuell stärker, Teppich eher weniger gefragt. Das Bedürfnis nach natürlichen Bodenbelägen steigt. Über die Trends und Einflussfaktoren bei der Wahl des Bodens hat das Magazin WOHNEN SCHWEIZ mit Ralph Mühlebach gesprochen. Der eidg. dipl. Bodenlegermeister ist Leiter Bildung und Ombudsstelle beim Verband «Boden Schweiz».

WOHNEN SCHWEIZ: Parkett, Teppich oder doch lieber Kork – welche Rolle spielt die Wahl des Bodens beim Ausbau einer Wohnung?

Ralph Mühlebach: Der Grundgedanke bei der Bodenauswahl ist das gestalterische Element. Es geht um Fragen wie: Welche Lichtverhältnisse habe ich im Raum? Dementsprechend werden Farbe und Oberfläche gewählt. Ein langer, schmaler Raum etwa kann mit der Verlegerichtung optisch in die Breite gezogen werden. Dann kommt heute schon bald die Entscheidung: Naturprodukt oder nicht?

Das ist anders als früher?

Ja, die zunehmende Sensibilisierung im Bereich Ökologie ist spürbar. Bewusst werden Naturprodukte oder ein Belag, der aus nachhaltigen Rohstoffen hergestellt wird, gewählt. So haben Parkett und Kork sehr stark zugelegt. Auch Recycling ist bereits früher ein Thema. Die Produkte sind heute weitgehend schadstofffrei und klassifiziert mit EC1 oder dem Umweltlabel «Blauer Engel».

«Den idealen Bodenbelag gibt es nicht.»

Worauf kommt es bei der Wahl des richtigen Bodenbelags an?

Den idealen Bodenbelag gibt es nicht. Das musste ich feststellen, als ich selber baute. Neben dem Optischen und Ökologischen ist wichtig, dass man sich bewusst ist: Wo kommt der Boden hin? Wie werden die Räume schlussendlich genutzt? Wer nutzt die Räume? Eine junge Familie mit kleinen Kindern und Haustieren hat an-



Ralph Mühlebach vom Verband «Boden Schweiz» stellt fest, das Parkett, Ökologie und Designboden im Moment im Trend liegen.

Bild Sarah Bischof

dere Ansprüche als ein älteres Ehepaar.

Der Hund, der etwa den Parkett verkratzen könnte?

Ja oder der Hund, der bei der Begrüssung seines Herrchens einige Tröpfchen Urin verliert, was komplett natürlich ist. Dies kann auf gewissen Böden erhebliche Schäden verursachen, zum Beispiel die Versiegelung bei Kork angreifen.

Die Pflege spielt auch eine Rolle?

Zur Entscheidungsfindung gehören auch solche Aspekte: Welchen Reinigungsaufwand bin ich bereit zu betreiben? Wie wichtig ist mir die Renovierung des Bodenbelags? Der letzte Punkt betrifft die Art des Baus: Ist es ein Neubau mit einer Bodenheizung oder wird renoviert und der Bodenbelag sollte Schall abweisen und isolieren?

Wie verlängert man die Lebensdauer?

Wichtig ist: Möglichst wenig aggressive Stoffe, also Schmutz, sollten auf den Belag kommen. Dies bedarf eines geeigneten Schmutzfangsystems – gerade im Eingangsbereich. Leider geht das oft vergessen. Zudem sollten die vom Hersteller empfohlenen Pflegeprodukte verwendet werden.

Welches sind die beliebtesten Beläge?

Im Ess- und Wohnbereich hat der Parkett einen sehr grossen Marktanteil – wobei Eiche der absolute Renner ist. Sie ist schon bald Mangelware, Schweizer Hersteller mussten auf Eiche aus dem Osten Europas ausweichen. In Küche, Bad und Kinderzimmer sind LVT-Designböden oder Kork gefragt. Allgemein sind die LVT-Beläge im Aufwärtstrend. Der Teppich hat in Büros und Ruhebereichen seine Nische.

Interview Sarah Bischof

Die wichtigsten Bodenbeläge im Vergleich

| | Linoleum | Kunststoff | Kautschuk/Gummi |
|---------------------|--|--|--|
| |  |  |  |
| Charakter | Reines Naturprodukt, gehört zur Gruppe der elastischen Bodenbeläge. Verkaufsargument: Kompostierbar am Ende der Lebensdauer. | Unterscheidung zwischen homogenem (durchgehend gleiches Material, extrem starke Beläge) und heterogenem (LVT-Designbeläge, mehrschichtig, Träger ist meist Recyclingmaterial, Optik wird durch Fotofolie gegeben) Kunststoffbelag. | Aus Natur- und Synthetikgummi hergestellt, extrem grosse Oberflächendichte, sehr glatte Oberfläche, in sehr kräftigen Farben. |
| Effekt | Glatte Oberfläche, eher mattes, marmoriertes Erscheinungsbild, ist dicht, etwas schmutzunempfindlicher als unifarbene Produkte. | Von der Gestaltung her ist man völlig frei, kann Farben und Akzente setzen. | Optisch kühler Boden, Hochglanz, gibt modernen Touch. |
| Preis | Mittleres Preissegment. | Mittleres Preissegment. | Obere Mittelklasse. |
| Geeignet für | Küche, Bad, Eingangsbereich, Hobbyraum, Kinderzimmer. | Homogener Kunststoff, für stark beanspruchte Bereiche wie Garage. Heterogener Kunststoff als Allrounder in Küche, Bad, Ess- oder Kinderzimmer. | Überall, wo die elastischen Beläge auch geeignet sind (siehe Linoleum und Kunststoff). |
| Lebensdauer | 25 Jahre. | 20–25 Jahre. | 25 Jahre. |
| Erneuerung | Ähnlich wie bei Parkett kann man ihn abschleifen oder neu beschichten, jedoch nur einmalig. | Sanierung nicht möglich, Kratzer können mit speziellen Produkten retouchiert werden. | Platten können auch einzeln ersetzt werden, ansonsten Oberfläche eher nicht erneuerbar. |
| Pflege | Feucht aufnehmen mit geeigneten Pflegemitteln, weniger ist mehr bei den Putzmitteln. | Gemäss Herstellerangaben mit zugehörigen Pflegeprodukten, nebelfeucht wischen. | Durch extreme Oberflächendichte braucht es quasi kein Reinigungsmittel. |
| Vorteile | Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt mit Lebensdauer überein. Einer der wenigen Bodenbeläge, die 100% Naturprodukt sind, absolut dichte Oberfläche, bakterizid (weniger Bakterienvermehrung). | Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, gestalterische Vielfalt. | Teils aus natürlichen Inhaltsstoffen, ergonomisch, angenehm, kann mit knalligen Farben Akzente setzen, absolut oberflächendicht, teils sogar chemikalienbeständig. |
| Nachteile | Eingeschränkte Auswahl von Farbe und Muster, immer etwas gelblicher Stich. | Ist nicht natürlich, sondern ein Erdölprodukt. | Oberflächen sind nicht erneuerbar. |

Kork



100% Naturprodukt aus der Rinde der Korkeiche, hoher Isolationswert, relativ weiche Oberfläche.

Nur in Elementen erhältlich, viel Individuelles, Spezifisches möglich.

Mittleres Preissegment.

Wohn- und Essbereich, Kinderzimmer, Hobbyraum.

15 Jahre.

Auf Oberfläche entweder geölt oder versiegelt, Nachversiegelung ist möglich, durch weiche Oberfläche eher empfindlich.

Bei versiegelten Produkten nebelfeucht wischen, bei geölten Produkten sollte Pflegemittel auf Produkt abgestimmt sein.

Vom ökologischen Standpunkt vorne dabei: Korkeiche kann von Eiche abgeschält werden, ohne Baum fällen zu müssen. Baum kann sich in 10 Jahren gut erholen. Angenehm zum Laufen, fusswarm.

Etwas geringere Lebensdauer durch erhöhte Empfindlichkeit gegenüber scharfkantigen Gegenständen.

Textilien



Viel Spielraum bezüglich Farbwahl.

Wohlfühlfaktor.

Von Niedrigpreis- bis Hochpreissegment, je nach verwendetem Material und Herstellungsart.

Schlafzimmer, Wohnzimmer, Ruhebereich.

15–20 Jahre.

Renovation nicht möglich, man kann aber Nassreinigung machen.

Regelmässiges Staubsaugen, Fleckentachur je nach Material möglich.

Fusswarm, Wolle kann viel Feuchtigkeit aufnehmen, was im Schlafzimmer klimaregulierend sein kann, kein aufwirbelnder Staub. Synthetischer Teppich ist für Stauballergiker bester Teppichbelag – entgegen vielen Behauptungen.

Fleckenempfindlich, wenn mal etwas ausleert, ist Reinigung eher schwierig.

Holz/Holzwerkstoffe



Absolutes Naturprodukt, merkt man von Haptik her, jede Holzdiele ist Unikat.

Gibt Wärme und Harmonie.

Mittel- bis Hochpreissegment.

Grundsätzlich überall.

Oberflächenbehandlung hält 15 Jahre.

Je nach Nutzschtichtstärke kann ein bis mehrere Male abgeschliffen und neu behandelt werden.

Geölte Oberflächen müssen nachgeölt werden, nur mit speziellen, auf das Öl abgestimmten Reinigungsprodukten pflegen, nie mit Mikrofasertüchern reinigen. Versiegelte Oberflächen nebelfeucht wischen oder staubsaugen.

Über Lebensdauer gerechnet stimmt Preis-Leistungs-Verhältnis von Parkett, Naturprodukt aus nachwachsenden Rohstoffen, jeder Holzboden ist Unikat.

In Nassbereich und Küchen mehr Pflegeaufwand. Neigt im Winter bei trockener Luft und Bodenheizung zur Bildung von Fugen, die sich im Sommer wieder schliessen.

Redaktion Sarah Bischof



Die Bank für haushohe Zinsvorteile.

Im Immobilienbereich kennen wir uns genauso gut aus wie im Bankwesen. Profitieren Sie von unseren nachhaltigen Finanzierungslösungen für Baugenossenschaften. Besuchen Sie uns auf migrosbank.ch/baugenossenschaften.

MIGROSBANK
Rechnen Sie mit uns.

Böden können Emotionen auslösen

Die Wahl des Bodens kann in der Bauherrschaft Diskussionen und gar Emotionen auslösen. Das hat zum Beispiel die Genossenschaft Alterswohnungen Vully FR erlebt. Schliesslich fasste man Mut, entschied sich für Parkett auch in der Küche – und bereut es bis heute nicht.

Einig war man sich in der Baukommission für den Bau der Alterswohnungen Résidence, dass Parkett für eine warme, wohlige Atmosphäre sorgt. Soll es aber auch in der Küche Parkett sein? «Diese Frage führte in der Baukommission wiederholt zu engagierten Diskussionen», sagt Präsident Markus Ith. In gut eidgenössischer Manier habe man intensiv diskutiert und sich schliesslich auf Parkett geeinigt. «Wir haben die ästhetische Sicht höher gewertet als mögliche Schäden durch Wasser oder zu Boden fallende Gegenstände.»



Auch drei Jahre nach Bezug keine Probleme mit Parkett in der Küche.

Bild: zvg

Mut hat sich gelohnt

Drei Jahre nach dem Bezug der Wohnungen bilanziert Markus Ith: «Bis jetzt sind uns keine Klagen bekannt und auch Probleme mussten wir nicht feststellen.» Ja, es habe eine Portion Mut gebraucht, um auf Parkett in der Küche zu setzen. «Aber wir würden wohl wieder gleich entscheiden.»

Ith empfiehlt Genossenschaften bei der Wahl des Bodens, die Gesamtsicht der Wohnungen zu gewichten. «Aufgrund der geringen Wohnflächen ist darauf zu achten, dass man nicht zu viele verschiedene Böden hat», betont Ith. Ein

einzigem Boden für die ganze Wohnfläche habe den Vorteil, dass es auch nur eine Anweisung zur Reinigung brauche. Zudem seien Ersatz oder Ausbesserungen einfacher.

Kurt Bischof

Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch



*Vollendete
Harmonie*



Modell Metrum

Ein Abbild der Gesellschaft der Stadt Zürich

Die gut 60-jährige Baugenossenschaft Turicum lebt ein gesellschaftspolitisches Plädoyer. Sie will bewusst ein Abbild der Bevölkerung in der Stadt Zürich sein. Das bedeutet, dass der ausländische ETH-Professor genauso hier wohnt wie eine Familie, die auf Unterstützungsgelder angewiesen ist.

Die Baugenossenschaft Turicum verfügt aktuell über 376 Wohnungen in der Stadt Zürich. In diesem Jahr kommen 70 weitere in Kilchberg dazu (siehe Box).

ETH-Professor neben Familie

Die 376 Wohnungen wurden und werden nach einem sozial- und gesellschaftspolitischen Schlüssel vergeben. Präsident Urs Frei sagt: «Wir sind parteipolitisch völlig unabhängig und auch sonst wie nicht gebunden.» Was hingegen bei der Vergabe der Wohnungen eine Rolle spielt, sei die Bevölkerungssituation in der Stadt Zürich. «Unsere Wohnungsbelegung soll und muss ein Spiegel der Bevölkerungszusammensetzung der Stadt Zürich sein.» Turicum anerkenne, dass rund 30 Prozent der Bevölkerung Ausländer seien oder aus anderen Gründen Mühe hätten,

eine Wohnung zu finden. «Und denen geben wir eine Chance.» Aber nicht nur: Damit das Zusammenleben funktioniert, werden auch Mieterinnen und Mieter ausserhalb der Gruppen mit Problemen auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt. Dieses Plädoyer ist nicht nur ein wohlformulierter Grundsatz auf Hochglanzpapier. Er wird gelebt: «Bei der Vergabe der Wohnungen achten wir peinlich genau, diesem Anspruch gerecht zu werden.» So kann es eben vorkommen, dass ein ETH-Professor neben einer Familie wohnt, die auf Unterstützungsbeiträge angewiesen ist.

Im Kreislauf wirtschaften

Ein anderer Grundsatz der Baugenossenschaft Turicum betrifft die Vergabe von Aufträgen. «Nicht das billigste Angebot mit Unterakkordanten aus

Deutschland oder Polen erhält den Zuschlag», sagt Präsident Urs Frei. Natürlich werde auf den Preis geachtet und die Angebote müssten konkurrenzfähig sein. Aber ausschlaggebend seien andere Kriterien: Ist die Firma vor Ort oder in der Region? Ist sie Teil der regionalen Wirtschaft? Nimmt sie gesellschaftliche Verantwortung wahr? Bildet sie Lehrlinge aus? «Wir achten darauf, dass der Kreislauf stimmt.» Im Idealfall sind die berücksichtigten Unternehmen im Quartier verankert oder zumindest anerkannt. Damit wird auch gewährleistet, dass sie den Unterhalt, den Service bewerkstelligen können.

Unternehmer-Genossenschaft

Verortet ist dieses Denken in Kreisläufen in der Struktur der Baugenossenschaft Turicum. «Offiziell sind wir



Bezahlbarer Wohnraum mit Lebensqualität in der Stadt Zürich: Hohensteinweg 7.

Bilder: zvg



Am Leonhard-Ragaz-Weg besitzt die Baugenossenschaft Turicum zehn Mehrfamilienhäuser mit 167 Wohnungen.

keine Unternehmer-Genossenschaft, und trotzdem sind wir eine», sagt Präsident Frei. In einer klassischen Unternehmer-Genossenschaft halten Firmen Anteilscheine. Das ist bei der Turicum nicht der Fall. Es sind Stiftungen und Pensionskassen von operativen Unternehmungen, die sich beteiligen. Die Unternehmer, die ab einer gewissen Summe Aufträge erhalten, parkieren 6 Prozent des Auftrags als Kapitalanlage. Die Baugenossenschaft Turicum hat mit diesem Modell in den letzten Jahren sehr gute Erfahrungen gemacht. Es ist ein Grund, dass sie zügig den ganzen Liegenschaftsbestand sanieren und neue Projekte angehen konnte.

Rund um die Spitäler

Die 376 Wohnungen mit einem Anlagewert von 130 Millionen Franken befinden sich in sechs Siedlungen in der Stadt Zürich und in Zollikon. Wer die Lage der Siedlungen genauer studiert, stellt fest, dass sie alle in Gehdistanz zu Spitälern oder Kliniken liegen. Das ist nicht Zufall, sondern die Erklärung liegt in der Gründung der Baugenossenschaft. In der Gründungsurkunde vom 6. November 1959 ist festgehalten, dass die Turicum einen Beitrag zur Linderung der aktuellen Wohnungsnot leisten will und speziell «den Spitälern und Heimen die dringend benötigten Dienstwohnungen für ihr Personal verschafft». Diese Aufgabe

war ganz im Sinne der Stadtbehörden. Deshalb auch haben an der Gründungsversammlung sowohl Stadtpräsident Emil Landolt wie Stadtrat Sigmund Widmer und Chef-Stadtarzt Hans Oskar Pfister teilgenommen.

Während Jahrzehnten hat die Baugenossenschaft Turicum stets diesen Kernauftrag im Fokus gehalten. Auch wenn diese Rolle heute nicht mehr ausschliesslich im Vordergrund steht, sind Spitalangestellte auf der Mieterliste zu finden.

Eine neue Phase

In den ersten Jahren hat die Baugenossenschaft in sehr kurzer Zeit sehr

viel Wohnraum geschaffen. Dann folgte eine Phase der Stagnation, in der man nach bestem Wissen und Gewissen die Wohnungen verwaltet hat. Das Jahr 1999 war mit der Wahl von Urs Frei zum Präsidenten ein Meilenstein. «Ich bin gekommen, um die Genossenschaft weiterzuentwickeln.» Das ist ihm mit seinem Team auch gelungen. Gezielt wurde eine Sanierung nach der andern an die Hand genommen. Vor einigen Jahren kam der Moment, wo man auch neue Projekte an die Hand nehmen konnte. Und in diesem Stil dürfte es auch weitergehen.

Kurt Bischof

Zwei wegweisende Projekte in Kilchberg und Zürich

Soeben fertiggestellt ist die Überbauung Bänklen in Kilchberg ZH. Die erste Etappe der total 70 Wohnungen wurde Ende 2019 bezogen, die zweite jetzt im März 2020. Die Baugenossenschaft Turicum hatte einen Projektträgerwettbewerb der Gemeinde Kilchberg für sich entscheiden können und somit auch den Zuschlag für das Baurecht erhalten. Das Vorhaben wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde realisiert. Denn diese hat ein ganz spezifisches Interesse: Kilchberg zählt zu den teuren Zürichsee-Gemeinden. Aber die Behörden wollen auch Wohnraum für den Mittelstand anbieten können. Urs Frei nennt ein Beispiel: «Ein Mitarbeiter der Gemeinde mit einem anständigen, aber nicht ausserordentlichen Lohn hat angesichts der Wohnungspreise sonst fast keine Chance, in Kilchberg zu mieten.» Deshalb ist der Anteil von Mitarbeitenden der öffentlichen Hand, speziell von Familien, hoch. Turicum hat rund 39 Millionen investiert in die Überbauung Bänklen und dabei die Vorteile des Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ genutzt.

Und bereits ist Turicum am nächsten Projekt: Vor wenigen Tagen fand die Jurysitzung für den Rückbau der Siedlung Lerchenhalde statt. Mit dem Abbruch der bestehenden, nicht mehr attraktiven Häuser kann der Wohnungsbestand von 48 auf 100 Wohnungen erhöht werden. Gewinner ist das Büro Fischer Architekten AG, Zürich. Die Planung findet 2020 statt, die Realisierung ist auf das Jahr 2022 vorgesehen.

Bi.

Urs Frei: «Für eine eigene Verwaltung braucht es mindestens 500 Wohnungen.»

Wie gross muss eine Genossenschaft sein, damit sich eine eigene Geschäftsstelle für die Verwaltung rechtfertigen lässt? Diese Frage beschäftigt mittelständische Baugenossenschaften immer wieder.

Urs Frei, Präsident der Baugenossenschaft Turicum mit 376 Wohnungen (ab Herbst zusätzliche 70) und zugleich Präsident der Baugenossenschaft Zurlinden Zürich mit 1900 Wohnungen im Bestand und 400 im Bau, hat dazu eine klare Meinung: «500 Wohnungen sind das absolute Minimum, damit sich der Aufbau einer eigenen Geschäftsstelle lohnt und rechtfertigen lässt.» Unterhalb dieser «kritischen Grösse» empfiehlt er einen externen Auftrag an eine Immobilienverwaltung.

Eigene Lösung schnell teurer

Zur Begründung «meiner zugegebenermassen für viele provokativen Haltung» macht Frei am Beispiel der Turicum folgende Rechnung: Die Mietzinseinnahmen aus den 376 Wohnungen belaufen sich auf rund 6,8 Millionen Franken. Für den Verwaltungsaufwand muss man bei jeder Genossenschaft mit den branchenüblichen vier bis sechs Prozent rechnen.

«Wir müssen uns im Vorstand nicht mit dem Schlüssel der Waschküche beschäftigen.»

Das macht 300 000 bis 400 000 Franken. «Und, sind wir doch ehrlich, mit solchen Beträgen kann man schlicht und einfach keine funktionierende, professionelle Geschäftsstelle aufbauen.» Die Löhne und Mieten allein übersteigen diesen Betrag. Wie in vielen Bereichen des Wirtschaftslebens gilt auch hier: «Alles selber machen, eine Zentrale aufbauen, das geht rasch auf Kosten der Qualität.» Urs Frei findet es viel sinnvoller, externe Spezialisten für klar umrissene Aufgaben beizuziehen.



Urs Frei hat als Unternehmer und Präsident von zwei Genossenschaften pointierte Meinungen. Bild: zvg

Sehr schlank organisiert

So ist auch die Baugenossenschaft Turicum organisiert. Die ganze Verwaltung ist an die externe Ivag Indermauer Verwaltung AG ausgelagert. Sie kümmert sich um die klassische Verwaltung mit Vermietung, Inkasso und der Behandlung aller Mieteranliegen. «Das ist für uns eine sehr gute Lösung, und zwar nicht nur für uns als Genossenschaft, sondern auch für die Mieterinnen und Mieter.» Diese können sich jahraus, jahrein während der Bürozeiten an eine verlässliche Adresse wenden. Die Hauswartung ist ebenfalls extern vergeben. Um die entsprechende Koordination kümmert sich ebenfalls die Ivag Indermauer Verwaltung AG.

Strategie statt Alltagsprobleme

Umgekehrt kann sich bei diesem Modell der Vorstand der Genossenschaft Turicum auf die strategische Rolle konzentrieren. Frei bringt es so auf den Punkt: «Wir müssen uns nicht mit dem Schlüssel der Waschküche beschäfti-

gen, unser Fokus liegt bei der Strategie, den Projekten und den Bauvorhaben.» Zum Stichwort «Bauvorhaben» präzisiert er: «Der Vorstand ist zugleich die Baukommission, das ist effizient, weil dann alles in einer Hand liegt.»

Urs Frei – das merkt man im Gespräch deutlich – ist ein grosser Fan von schlanken Organisationen und ein Feind von lähmendem Zentralisierungstendenzen und unnötiger Bürokratie. Im Interesse einer effizienten und kompetenten Arbeitsweise ist auch der Vorstand zusammengesetzt. Er besteht aus fünf gewählten Mitgliedern, die je ein Fachgebiet abdecken:

- Urs Frei, Präsident
- Peter Isler, Jurist
- Daniel Gugler und Pascal Bitterli, Baufachleute
- Edgar Holdener, Banker

Dazu kommt mit Marcin Krolik der Vertreter der Stadt, was in Zürich bei allen Genossenschaften Pflicht ist. Kurt Bischof

Miele

Wir sprechen die Sprache Ihrer Mieter

Die Kleinen Riesen für das Mehrfamilienhaus sind neu mit einer sehr einfachen und intuitiven Steuerung ausgestattet. Es können bis zu 32 verschiedene Sprachen ausgewählt werden, davon für die Schweiz besonders wichtigen Fremdsprachen wie zum Beispiel Serbisch, Portugiesisch und Spanisch.

Miele. Immer Besser.



In sechs Schritten zum Management-Profi im gemeinnützigen Wohnungsbau – jetzt in Luzern

Der Aufwand ist machbar, der Mehrwert gross: Die Ausbildung zum Profi im gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Weg ist dazu das erfolgreiche Ausbildungsmodul, das WOHNEN SCHWEIZ zusammen mit dem Partnerverband anbietet. Ab August 2020 für einmal in Luzern.

Ein Lehrgang, der Teilnehmende für die Übernahme von Führungsverantwortung qualifiziert sowie Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger bei der Nachwuchsförderung unterstützt. Das bietet der Management-Lehrgang, den die beiden Dachverbände im gemeinnützigen Wohnungsbau seit nunmehr über zehn Jahren anbieten – und sie erhalten dafür durchgehend gute Noten.

Die Dozentinnen und Dozenten vermitteln Hintergrundwissen zum gemeinnützigen Wohnungsbau, zum Wohnen in Genossenschaften und zu Führungsinstrumenten. Der Lehrgang verknüpft Theorie und Praxis, baut auf Erfahrungen und Empfehlungen der Verbände auf und nutzt das Wissen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer.



Markus Helfenstein
BG Matt Luzern

«Der Lehrgang deckt ein wirklich breites Spektrum ab.»

Vertiefte Einblicke

Gerade dieser Austausch mit Kursteilnehmenden von gemeinnützigen Wohnbauträgern aus der ganzen Schweiz erachtet Markus Helfenstein, geschäftsführender Präsident der Baugenossenschaft Matt Luzern, als sehr wertvoll. Er hat sich 2011 im Hinblick auf die Über-



Theophil Müller
BG Grüningen

«Als ich das Diplom in der Hand hatte, fragte mich der Präsident, ob ich seinen Posten übernehmen möchte.»

nahme von Entscheidungs- und Führungsverantwortung für den Lehrgang entschieden. «Ich wollte vertiefte Einblicke in die Besonderheiten gemeinnütziger Wohnbauträger, die Aufgaben und Pflichten des Vorstandes, Führungsinstrumente, Kennzahlen, Verwaltungsaufgaben und strategische Immobilienplanung gewinnen.»

Vorbereitung für Präsidentenamt

Helfenstein ist in einem Vollamt als Führungsperson tätig. Aber der Lehrgang richtet sich nicht nur an Präsidenten, sondern sehr wohl auch an Mitarbeitende sowie Mitglieder von Vorständen und anderen Gremien.

In diesem Sinn steht auf der anderen Seite der Skala der Landwirt Theophil Müller aus dem Zürcher Oberland. Er wurde als Vorstandsmitglied vom seinerzeitigen Präsidenten der Baugenossenschaft Grüningen zum Absolvieren des Lehrgangs ermuntert – nichtsahnend! Heute sagt Müller mit einem verschmitzten Lachen: «Gründungspräsident Rolf Gadola hatte einen Plan mit

mir, den ich aber damals nicht kannte.» Gadola suchte nach fast 40 Jahren einen Nachfolger. «Erst als ich das Diplom in der Hand hatte, fragte er mich, ob ich seinen Posten übernehmen möchte.» Müller war damals aktiver Landwirt und nebenamtlicher Gemeinderat.

Vom Lehrgang profitiert

Der Lehrgang stellte sich als die richtige Wahl für seine neue Aufgabe heraus. «Er deckt ein wirklich breites Spektrum ab.» Von der Zusammensetzung des Mietzinses über die Finanzanlagen der Genossenschaft bis hin zum Wahlmodul, wie man eine GV führen oder eben auch nicht führen soll. Gewonnen hätte er dadurch neben Wissen auch Sicherheit. «Ich habe vom Kurs lange profitieren können.» Als neuer Präsident hat er seither dank dem Wissen aus dem Kurs alles auf den neusten Stand gebracht, der externen Verwaltung den nötigen Freiraum verschafft und die Statuten aktualisiert. «Ich kann den Management-Lehrgang sehr weiterempfehlen – auch als Einstieg ins Networking in dieser Branche.»

Unvergessliche Erkenntnis

Weniger zu verändern hatte Helfenstein nach dem Lehrgang: «Ich durfte feststellen, dass die BG Matt unter dem Strich dank der verfügbaren fachlichen Kompetenz gut aufgestellt sowie nach zeitgemässen und professionellen Standards ausgerichtet ist.» Aber: Die Kursunterlagen nimmt er immer mal wieder zur Hand. Einen Leitsatz dürfen laut Helfenstein Wohnbaugenossenschaften nie vergessen: «Ziele und Aufgaben auf die <Mission> von gemeinnützigen Bauträgern ausrichten.»

Sarah Bischof



Sie haben es bereits geschafft: Diplombübergabe nach berufsbegleitendem Lehrgang.

Bild FH

Aufbau des Lehrgangs

Der Lehrgang besteht aus fünf Pflichtmodulen, aus einem Wahlmodul und aus einem Prüfungsmodul.

Pflichtmodul 1

Donnerstag, 27.08.20, 17.30 bis 21.00 Uhr
Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger: Ihre Besonderheiten und ihre Rolle im Wohnungsmarkt.

Pflichtmodul 2 (Doppelmodul)

Modul 2a: Donnerstag, 24.09.20, 17.30 bis 21.00 Uhr
Modul 2b: Donnerstag, 22.10.20, 17.30 bis 21.00 Uhr
Führung einer Wohnbaugenossenschaft: Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern, Anforderungen und Probleme, Hilfsmittel und Führungsinstrumente.

Pflichtmodul 3

Donnerstag, 19.11.20, 17.30 bis 21.00 Uhr
Rechnungslegung, Kennzahlen und Finanzanalyse.

Pflichtmodul 4

Donnerstag, 07.01.21, 17.30 bis 21.00 Uhr
Verwaltungsaufgaben: Mieter- und Mitgliederbeziehungen, Rechtliches zur Mietzinskalkulation, Liegenschaftsunterhalt.

Pflichtmodul 5

Donnerstag, 04.02.21, 17.30 bis 21.00 Uhr
Bau, Kauf und Renovation: Strategische Immobilienplanung, Boden- und Wohnungsmarkt aus der Sicht der Gemeinnützigen.

Wahlmodule

Das Wahlmodul ist frei aus dem Weiterbildungsprogramm der Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus wählbar und muss zeitlich mindestens 3 Lektionen à 45 Minuten umfassen. Es dient zur Vertiefung eines Themas, welches den Teilnehmer beziehungsweise die Teilnehmerin speziell interessiert.

Zeitlicher Aufwand

Ein Lehrgangszyklus dauert jeweils zirka acht Monate. Nächster Lehrgang: 27. August 2020 bis 25. März 2021 in den Räumen der Fachhochschule Zentralschweiz FHZ in Luzern.

Mehr Infos: www.bildung-wohnen.ch/dienstleistungen/weiterbildung/managementlehrgang

EINFACH NÄHER


www.lift.ch

Roman Leder
Verkauf
Modernisierung

Modernisieren ist mein Ding

Bei mir und meinen Kollegen sind Sie richtig, wenn Sie einem starken Partner für eine Modernisierung vertrauen wollen. Unsere Zuverlässigkeit und unsere Multimarketenkompetenz zeichnen uns aus.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.

 **AS Aufzüge**

Graphic Work

Das Nein des Schweizer Volkes löst mehr Mittel für die Baugenossenschaften aus

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wurde am 9. Februar 2020 abgelehnt. Damit tritt der bundesrätliche Gegenvorschlag in Kraft. Das heisst Aufstockung des Fonds de Roulement. Für diesen Schritt im Interesse der Genossenschaften hat sich WOHNEN SCHWEIZ stark engagiert.

Das Nein von 57 Prozent der Stimmberechtigten und von 18,5 Ständen ist für den Verband WOHNEN SCHWEIZ keine Überraschung. Daniel Burri, Präsident des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ, stellt aber etwas in aller Deutlichkeit klar: «Das Nein des Schweizer Volkes zu dieser Initiative interpretieren wir überhaupt nicht als Nein des Schweizer Volkes zum gemeinnützigen Wohnungsbau.»

«Das Nein des Schweizer Volkes zu dieser Initiative ist überhaupt kein Nein zum gemeinnützigen Wohnungsbau.»

Leistungen werden anerkannt

Im Gegenteil, wenn er auf die Diskussionen in den Wochen vor der Abstimmung zurückblickt, konnte Burri viele anerkennende Äusserungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau lesen und hören. «Es wird eigentlich von links bis rechts anerkannt, dass es als Ergänzung zum freien Wohnungsmarkt die Gemeinnützigen braucht, und das hat mich wirklich gefreut.» So gesehen seien diese Initiative und der Abstimmungskampf eine Chance gewesen, um die Bedeutung der Baugenossenschaften in der Öffentlichkeit aufzuzeigen.

Problem in den Städten

Politisch interessant am Abstimmungsergebnis ist die Zustimmung zur Initiative in zahlreichen Städten. Hier ist der Beitrag der Baugenossenschaften gegen den Mangel an



Starker Auftritt: Nationalrat Martin Candinas, Mitglied des Politischen Beirates von WOHNEN SCHWEIZ, kämpfte mit Bundesrat Guy Parmelin in der «Arena» am 31. Januar 2020 für den Gegenvorschlag des Bundesrats. Bild SRF

preisgünstigen Wohnungen besonders anerkannt. In ländlichen Regionen hingegen, wozu auch viele Kantone zählen, hätte die Initiative zu Fehlanreizen geführt. «In unserem föderalen Staatssystem lösen wir die Probleme dort, wo es sie gibt, und nicht mit einer starren schweizweit geltenden Quote», so Daniel Burri.

Genossenschaften profitieren

Neben diesem politischen Effekt hat der Abstimmungssonntag einen direkt spürbaren Nutzen: Jetzt wird der Fonds de Roulement gestärkt, weil er mit zusätzlich 250 Millionen Franken gespiesen wird. So sieht es der bundesrätliche Gegenvorschlag vor, der nur bei einem Volks-Nein zum Tragen kommt.

«Der Fonds de Roulement nützt unseren Genossenschaften ganz konkret, weil sie damit Mittel erhalten, um ihre Projekte zu finanziell attraktiveren Bedingungen zu realisieren.» Vom Fonds de Roulement profitieren insbesondere kleinere, mittlere und eher jüngere Genossenschaften mit einer noch nicht so starken Kapitalbasis. «Gut, dass diese Aufstockung kommt», sagt Daniel Burri und ergänzt: «Auf diese Aufstockung hat WOHNEN SCHWEIZ als Verband und in enger Zusammenarbeit mit dem Politischen Beirat in den letzten zwei Jahren hingearbeitet.» Der politische Beirat setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern aller bürgerlichen Parteien im Nationalrat zusammen (siehe Seite 17).

Kurt Bischof

Der Politische Beirat von Wohnen Schweiz ist ergänzt worden

Neues Mitglied des Politischen Beirates von WOHNEN SCHWEIZ ist der Aargauer GLP-Nationalrat Beat Flach. Er ersetzt das langjährige Mitglied Thomas Weibel (GLP, ZH), der bei den Wahlen im letzten Herbst nicht mehr angetreten ist.

Der Politische Beirat setzt sich aus Mitgliedern aller bürgerlichen Fraktionen zusammen. Dieses Gremium ist ein wichtiges Instrument, damit der Verband WOHNEN SCHWEIZ in der nationalen Politik für den gemeinnützigen Wohnungsbau wirken kann. Der Politische Beirat bildet die Brücke des Verbandes in die Fraktionen.

Beat Flach neu dabei

Neues Mitglied des Politischen Beirates ist Beat Flach. Der Aargauer Jurist wohnt in Auenstein und arbeitet in einem 50-Prozent-Pensum beim Schweizerischen Ingenieur- und Archi-



GLP-Nationalrat Beat Flach.

Bild: zvg

itektenverein SIA. Zudem engagiert er sich in verschiedenen Gremien in den Bereichen Umwelt, Soziales und Wohnen.

Die Mitglieder

Der Politische Beirat tagt zwei- bis dreimal jährlich. Mitglieder:
 NR Martin Candinas, CVP, GR
 NR Beat Flach, GLP, AG
 NR Kurt Fluri, FDP, SO
 Alt SR Peter Föhn, SVP, SZ
 NR Ida Glanzmann-Hunkeler, CVP, LU
 NR Lorenz Hess, BDP, BE
 NR Albert Vitali, FDP, LU

Kurt Bischof

Armasuisse mit gewisser – nicht grossartiger – Offenheit für Baugenossenschaften

Nationalrat Martin Candinas (CVP, GR) hat als Mitglied des Politischen Beirates von WOHNEN SCHWEIZ eine interessante Interpellation eingereicht. Darin erkundigt er sich nach den Möglichkeiten zur Umnutzung von Gebäuden und Grundstücken des Bundes zugunsten des preisgünstigen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auslöser der Interpellation war die konkrete Frage von WOHNEN SCHWEIZ an Armasuisse, wie der Verkaufsprozess von Liegenschaften, welche sich für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eignen, im Detail aussieht. Der parlamentarische Vorstoss wird von den bürgerlichen Parteien breit mitgetragen, denn sämtliche Mitglieder des Politischen Beirates von WOHNEN SCHWEIZ haben die Interpellation mitunterzeichnet.

Der Bundesrat signalisiert in seiner Antwort eine gewisse Offenheit, Begeisterung sieht aber anders aus. Er weist darauf hin, dass der grösste Teil der Immobilien, die der Bund nicht mehr benötigt, ausserhalb der Bauzone oder in Zonen für öffentliche Nutzung liegen. In Zusammen-

arbeit mit den Gemeinden und Kantonen sind in diesen Situationen deshalb bereits vor einem Verkauf die notwendigen planungsrechtlichen Verfahren durchzuführen. Darum läuft die Antwort des Bundesrates darauf hinaus, dass Genossenschaften gut daran tun, dass sie ihr Interesse an Bauflächen direkt den zuständigen Behörden mitteilen. So sind diese in der Lage, das Interesse an gemeinnützigem Wohnungsbau in die Verhandlungen zu integrieren. Der Verkaufspreis wird dann in einem Bieterverfahren ermittelt, wobei den Kantonen und Gemeinden ein einseitiges Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Sie können das Grundstück zum Höchstpreis der Ausschreibung erwerben, auch wenn sie nicht die Höchstbietenden waren. Das gelte insbesondere auch für Grundstücke und Gebäude, die sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen. Bi.

Antwort des Bundesrates auf die Interpellation in der Geschäftsdatenbank cura vista des Parlaments.

Als nächstes geht es um die EGW

Die nächste wohnungspolitische Herausforderung auf Bundesebene ist die Verlängerung des Verpflichtungskredits für die Emissionszentrale gemeinnütziger Bauträger EGW. Wie beim Fonds de Roulement muss auch dieser Verpflichtungskredit periodisch erneuert werden. Ab 2021 muss der neue Rahmenkredit in Kraft sein.

Die Botschaft des Bundesrates wird auf den Sommer erwartet. Die parlamentarische Debatte in den beiden Kammern dürfte in der Winter- und der Frühlingssession stattfinden. Der Verband WOHNEN SCHWEIZ wird sich im Austausch mit dem Politischen Beirat und im Einklang mit Partnerorganisationen dafür einsetzen.

Die Emissionszentrale EGW ist ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Seit 1990 nimmt sie auf dem Kapitalmarkt jährlich eine oder mehrere Anleihen auf. Bi.

Wie schlägt der Leerstand auf die Rendite?

Es ist noch nicht lange her, da gab es praktisch für jede Wohnung lange Wartelisten. Diese Zeiten sind an den meisten Orten in der Schweiz vorbei. Tafeln mit «zu vermieten» sind häufiger zu sehen als auch schon.

Viele Investoren betrachten vereinzelte Leerstände als nicht schmerzlich, da sie ja lediglich die Renditen auf dem Eigenkapital schmälern. Aber ist das wirklich so?

Noch besteht kein Druck

Die vergangenen Jahre waren geprägt von einer starken Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich. Die Folge: Vielerorts hat sich das Angebot deutlich ausgedehnt. Je nach Region hat das auch zu einer deutlichen Zunahme an Leerwoh-

«Die vergangenen Jahre waren geprägt von einer starken Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich.»

nungen geführt. Betroffen sind häufig ältere Objekte. Der Anteil der Fremdkapitalkosten an den Mietzinserträgen hat sich dank rekordtiefer Hypothekarzinsen für die Investoren in den letzten Jahren stetig reduziert. So wird vor derhand kaum Druck von Seiten der Fremdkapitalgeber entstehen, denn die Schuldner können ihre Verpflichtungen fristgerecht erfüllen. Steigende Leerstände verursachen aktuell somit tatsächlich «nur» eine verminderte Rendite auf das investierte Eigenkapital. Das gilt jedoch nur für die kurzfristige Betrachtung. Auf mittlere Frist hinaus entstehen viel grössere Risiken. Wenn die Eigentümer nicht rechtzeitig handeln, laufen sie Gefahr, auch Verluste auf dem investierten Eigenkapital zu erleiden. Warum ist das so? Und was lässt sich dagegen tun?

Negativspirale vermeiden

Der Grund ist einfach: Mit zunehmenden Leerständen fehlen den Investoren die Mittel für notwendige Investitionen.

Und ohne Investitionen ist mit weiter steigenden Leerständen zu rechnen, weil die Wohnungen irgendwann nicht mehr marktgerecht sind. Damit kommt ein Teufelskreis in Gang. Banken berücksichtigen zudem die Sockel-Leerstände in der Verkehrswertberechnung – dies reduziert das Verschuldungspotenzial der Investoren. Rückläufige Cashflows und eine abnehmende Verschuldungskapazität bilden zusammen also einen giftigen Cocktail für die Investoren – und das zu einem denkbar ungünstigen Zeitpunkt. Aber die Eigentümer sind dieser Entwicklung nicht hilflos ausgeliefert. Ein möglicher Ausweg ist die externe Unterstützung. Das bedeutet zwar nochmals Zusatzkosten. Letztlich sind dies aber Investitionen in die Zukunft. Denn die externen Experten machen sich systematisch an die Arbeit und lassen sich nicht von der Vorgesichte des Objekts beeinflussen.

«Die externen Experten werden in einem ersten Schritt die Gründe für zunehmenden Leerstand eruieren und vertieft analysieren.»

Umfassend und systematisch planen

Die externen Experten werden in einem ersten Schritt die Gründe für zunehmenden Leerstand eruieren und vertieft analysieren: Wie steht es genau um den Zustand des Objekts? Entspricht die Qualität des Objekts nicht mehr den aktuellen Standards auf dem Markt? Erfüllt das Objekt die Anforderungen der potenziellen Mieter? Stimmen die Grundrissqualitäten? Können die neuen Gesetze und Anforderungen im Energiebereich eingehalten werden? Sind die Nebenkosten im Verhältnis zur Miete angemessen? Und so weiter ...

Fachbeitrag

Dieser Fachbeitrag hat Flavio Ciglia verfasst. Er ist Leiter Immobilienbank der Luzerner Kantonalbank in Luzern.
www.lukb.ch/immobilienbank



Analyse der Mietzinsen

In einem zweiten Schritt werden die Experten die Mietzinsen analysieren: Wie präsentiert sich die Mieterstruktur und wie ist das Objekt im Markt positioniert? Wie gross ist der Handlungsspielraum? Danach folgt die Investitionsplanung: Was ist sinnvollerweise zu investieren? Wie viel davon lässt sich auf die Mieten abwälzen? Mit einer Cashflow-Analyse lassen sich die Effekte der Investitionen auf die zukünftigen Kapitalströme simulieren. Daraus ergibt sich die zu erwartende Wertentwicklung des Objekts und somit die Berechnungsgrundlage für die Finanzierung. Lässt sich alles über eine Aufstockung der Hypothek finanzieren oder sind neue Eigenmittel nötig? Die externe Analyse liefert die Antworten.

Gewinner handeln

Bestehen Leerstände, ist es bereits fünf vor zwölf, aber noch nicht zu spät. Wer sein investiertes Eigenkapital sichern will, muss frühzeitig handeln, schnell und umfassend.

Flavio Ciglia



Spielplatz: Gut geplante Aussenräume bieten Mehrwert

Begegnungsplätze ermöglichen den Austausch und fördern die Gemeinschaft. Mit einem verhältnismässig geringen Investitionsvolumen können beliebte Freizeitoasen für die Bewohner geschaffen werden. Bei der Planung und Gestaltung sollten die individuellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen berücksichtigt werden. Nebst den richtigen Spielgeräten sind geeignete Sitzmöglichkeiten und ein Wetterschutz wichtig. Die Fachplaner von Hinnen beraten direkt vor Ort. Ob Neuplanungen, Gesamtanierungen, Sicherheitsanalysen oder Reparaturen. Der führende Schweizer Spielgeräte Hersteller ist der richtige Ansprechpartner.

pd

www.bimbo.ch



Maximale Ergonomie: V-ZUG Geschirrspüler mit Optilift

Die neue Geschirrspüler-Linie von V-ZUG überzeugt mit einem modernen Design und umfassendem Komfort. Dank Optilift wird der Unterkorb beim Herausziehen auf Hüfthöhe angehoben – für ein rüchenschonendes Ein- und Ausräumen von Geschirr. Hohen Komfort garantieren die kompakten SoftSlide Auszugsschienen gepaart mit SoftClose Dämpfung – das schon das Geschirr beim Ein- und Ausfahren der Geschirrkörbe.

Die neue Adora Linie lässt keine Wünsche offen und wurde deshalb auch mit dem einzigartigen Plus X Award in den Kategorien High Quality, Design, Bedienkomfort, Funktionalität, Ergonomie und Ökologie ausgezeichnet.

pd

vzug.com



Duplex-Aufzug von AS: Durch den Raum schweben

Der Duplex-Aufzug von AS in der Empfangshalle des neuen Hauptsitzes von Swatch in Biel ist genauso einzigartig wie die Architektur von Shigeru Ban. Der japanische Architekt schuf zwischen 2011 und 2019 ein 240 Meter langes und bis zu 35 Meter breites Gesamtkunstwerk, in dessen Eingangsbereich ein bis ins kleinste Detail massgefertigter AS-Duplexlift still und leise seinen Dienst verrichtet.

Nebst den Stirnseiten der Etagen ist er das einzige Element in der Lobby, das sich in allen drei Achsen in ein orthogonales Raster einfügen lässt. Der freistehende Lift wirkt in dieser von Kurven und Schrägen geprägten Ambiance wie eine feine Lotschnur, an der das Auge Halt und Orientierung findet.

pd

www.lift.ch



Gestalten Sie mit

Moderne Energielösungen für die Immobilie von morgen.

ekz.ch/immobilien





HARMONIE
FÜR IHR
ZUHAUSE.
SK Citypro.

Mit ihren harmonischen Formen trifft die Armaturenlinie SK Citypro den Zeitgeist der modernen Badkultur: schlicht und individuell verleiht sie Ihrem Badezimmer Gemütlichkeit. Dabei erfüllt sie hohe funktionelle Ansprüche und ist für jedes Budget geeignet.
similorkugler.ch



Bildwerk/Photo/Janon

Ganz privat

Kundenarbeiten für Wohnen, Küche, Bad
und Waschküche – hier sind wir zuhause.

Jäggi+Hafter AG | Hochbau | Holzbau | Gussasphalt
Zürich | Regensdorf | Telefon 043 388 90 00 | www.jaeggihafter.ch



Wohneigentum durch Genossenschaften

In der geplanten Genossenschaftssiedlung Industriestrasse in der Stadt Luzern sollen die Baugenossenschaften einen Teil der Wohnungen im Wohneigentum realisieren. Das fordern zwei Vorstösse im Luzerner Stadtparlament – mit Bezug zum Konzept «Flexibles Wohneigentum» des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ.

Wohneigentum ist beliebt – in der Stadt Luzern aufgrund der hohen Bodenpreise für den breiten Mittelstand jedoch vielfach unerschwinglich. In zwei Vorstössen verlangt Grossstadtrat Marc Lustenberger (FDP), mit dem von WOHNEN SCHWEIZ entworfenen Modell «Flexibles Wohneigentum» Wohneigentum im gemeinnützigen Wohnungsbau auf einem neuen Weg zu fördern.

Modell in Luzern realisieren

Das Modell soll auf dem Areal der Industriestrasse in der Stadt Luzern umgesetzt werden. Ziel ist, kostengünstiges Wohneigentum nachhaltig der Spekulation zu entziehen und dieses langfristig preiswert beziehungsweise gemeinnüt-

zig zu erhalten. Die Idee basiert darauf, dass eine Baugenossenschaft ihre Wohnungen nicht nur vermietet, sondern einen Teil davon zu erschwinglichen Preisen verkaufen kann.

Mehr Familienwohnungen

Der Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern sowie grössere Wohngemeinschaften ist in der Stadt Luzern beschränkt – obwohl gemäss LUSTAT in der Stadt die Anzahl Personen in Privathaushalten mit vier und mehr Personen 26,6 Prozent beträgt. Das Angebot an Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern hingegen beträgt nur 15 Prozent. Auch bei genossenschaftlichen Neubauprojekten werden in Luzern nur wenige

grosse Familienwohnungen erstellt. In seiner eingereichten Interpellation fragt Lustenberger den Stadtrat, warum es für gemeinnützige Bauträger und private Investoren zurzeit nicht attraktiv sei, grössere Wohnungen zu erstellen.

Aufgabe für Genossenschaften

Welche Instrumente sind notwendig, damit gemeinnützige Bauträger mehr grosse Wohnungen planen und erstellen? Lustenberger findet, dass in der Stadt Luzern in Zukunft in Bauprojekten vermehrt grössere Familienwohnungen sowie Wohnungen mit flexiblen Grundrissen eingeplant werden sollten. Diese Rolle soll der gemeinnützige Wohnungsbau übernehmen.

Sarah Bischof

Grosse Ehre für Pionier Alexander Wili

Der gemeinnützige Wohnungsbau wäre ohne Dr. iur. Alexander Wili nicht, was er heute ist. Vor allem in bürgerlichen Kreisen. Der Luzerner Regierungsrat würdigt ihn für sein Lebenswerk und verleiht ihm den Anerkennungspreis 2020 – gleichzeitig mit der Sopranistin Regula Mühlemann.

Der Krienser war Gründungspräsident des Verbandes Liberale Baugenossenschaften, einer der beiden Verbände, aus denen WOHNEN SCHWEIZ entstanden ist. Er hat in der Schweiz rund 200 gemeinnützige Baugenossenschaften gegründet und massgebend beim Aufbau der genossenschaftlichen Wohnbauhilfe durch den Bund mitgewirkt. Der Regierungsrat würdigt aber auch das weitere Wirken des vifen, kritischen und eigenständigen Alexander Wili in vielen Bereichen.

Der mit 10 000 Franken dotierte Preis wird am 25. Mai 2020 im Luzerner Theater feierlich übergeben.

Kurt Bischof



WOHNEN SCHWEIZ grautliert Alexander Wili zur verdienten Ehre.

Bild zvg

So wird das werterhaltende Bauen gefördert

Die Abkürzung SNBS müssen sich Bauherrschaften merken. SNBS ist das neue Label, um langfristig das werterhaltende Bauen zu fördern. Am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen von WOHNEN SCHWEIZ im Verkehrshaus Luzern wurde das Label vorgestellt.

Vorge stellt wurde das noch wenig bekannte Label von Elvira Bieri, Managing Director der Firma SGS. Bieri wusste, dass beim Thema «Label» manche die Stirn runzeln und denken: «Ach, noch ein Label.» Darum sagte sie gleich zu Beginn: «Keine Angst, SNBS ist eigentlich inhaltlich gar nichts Neues.» SNBS führe bestehendes Wissen und den Wert bestehender Labels wie Minergie zusammen. SNBS ist 2016 lanciert worden, gehört zur Gebäudelabel-Familie von «EnergieSchweiz» und ist im Besitz des Bundesamtes für Energie. Gebäude können nach SNBS zertifiziert werden. SGS ist die exklusive Zertifizierungsstelle.



Präsident Daniel Burri und Referentin Elvira Bieri im Verkehrshaus der Schweiz.

Bilder Kurt Bischof

Was bisher gefehlt hat

Neu laut Bieri am SNBS ist die umfassende Betrachtung – Architektur und Städtebau, nutzerspezifische Themen, Betriebskosten über den ganzen Lebenszyklus, Rendite sowie Umweltschutz – und der Umstand, dass mit dem SNBS nun ein Planungs- und Bewertungstool zur Verfügung stehe, das hilft, den Planungsprozess zu strukturieren und die Qualität des Gebäudes am Schluss zu beurteilen.

Das grosse Ziel

Bei aller Bedeutung der 45 Kriterien müsse man sich stets das Ziel des Labels vor Augen halten. «SNBS hat das Ziel, langfristig das werterhaltende Bauen zu fördern.» Diesbezüglich sei es bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften bestens aufgehoben. Langfristig werterhaltendes Bauen bedeutet insbesondere tiefe Betriebskosten (80 Prozent der Gesamtkosten), wenig Leer-

stände und Umzüge, marktgerechte Rendite und Schonung der Umwelt.

Die Zertifizierungskosten belaufen sich auf 12 000 bis 35 000 Franken. Der Aufwand für die Bereitstellung der Nachweise bewegt sich erfahrungsgemäss im vertretbaren Rahmen – umso mehr als einige Nachweise für die Baubewilligung ohnehin bereitgestellt werden müssen.

Fonds de Roulement

Im zweiten Teil des Präsidenten- und Geschäftsführertreffens orientierte Verbandspräsident Daniel Burri über wohnungspolitische Aktivitäten. Geschäftsführer Hanspeter Käppeli orientierte über Neuigkeiten aus dem Verband, insbesondere die Mindesforderungen für Hypothekendarfinanzierung sowie über die Vorteile des Fonds de Roulement.

Zum Erlebnis der Tagung gehörte der attraktive Tagungsort Verkehrshaus der Schweiz und die anschliessenden Gespräche unter den Genossenschaftsverantwortlichen.

Kurt Bischof



Volle Ränge am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen.



Gut unterwegs – nicht nur das Verkehrshaus, sondern auch die Baugenossenschaften von WOHNEN SCHWEIZ, wie sich an der guten Stimmung zeigte.



NACHHALTIGES PRODUKT
ÄCHT
MUOTATHAL
SCHWEIZER HANDWERK

Wir empfehlen uns für:
Einbauschränke - Garderoben
Büro - Innenausbau

Peter Föhn

MAB  **Möbel Muotathal**

Wie viele Parkplätze braucht es wirklich?

Zu wenig Parkplätze bei einer Liegenschaft wirken sich negativ auf die Vermietbarkeit des Objekts aus, zu viele Parkplätze bedeuten unnötig hohe Kosten. Das Bundesamt für Wohnungswesen liess in einer Studie den Parkplatz als Kostenfaktor im gemeinnützigen Wohnungsbau untersuchen. Der Trend zeigt: Der Autobesitz dürfte zukünftig abnehmen.

In städtischen Gebieten verzichtet heute jeder zweite auf ein eigenes Auto, in ländlichen Gegenden ist man eher auf ein Auto angewiesen. Das Problem: Die geltenden gesetzlichen Vorgaben verpflichten Immobilieneigentümer in der Regel dazu, bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten eine bestimmte Anzahl Parkplätze zu erstellen. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beauftragte das Planungsbüro Metron, die planerischen Rahmenbedingungen zur Erstellung von Parkplätzen dem effektiven Bedarf der Bewohnenden gegenüberzustellen und den «Kostenfaktor Parkplätze» zu beziffern.

Dafür wurden praktische Erfahrungen und individuelle Sichtweisen von Personen aus sieben Wohnsiedlungen erhoben.

Keine Überwälzung auf Mieten

Herausgestellt hat sich, dass die effektiven Erstellungskosten pro Parkplatz meist unter den Durchschnittswerten der Kostenkennzahlen liegen. Eine umfassende Kostenüberwälzung an die Mietenden liess sich nicht erkennen. Bei der Parkplatznachfrage zeigte

sich eine Innenentwicklung: Je höher die Bevölkerungs- und Beschäftigungsdichte, desto mehr Haushalte ohne Auto – bei Genossenschaften liegt dieser Anteil sogar über dem Schnitt aller Schweizer Haushalte. Gegenläufige Tendenzen bei der Mobilität im Alter: Das Auto verliert tendenziell an Bedeutung, jedoch werden die Menschen älter und erstmals haben in dieser Gruppe Frauen ähnlich häufig den Führerschein wie Männer. Zu unterscheiden ist zwischen aktiven Senioren mit hoher Mobilität und Betagten mit geringer Mobilität.

Geringer Autobesitz

Die Tendenzen aus dem Mikrozensus Mobilität und Verkehr (MZMV) von BFS und ARE spiegeln sich in den analysierten Siedlungen wider: Der Autobesitz ist eher gering. Unverbindlichere Mobilität in Form von Mobility-Autos, Velos und E-Bikes sowie öffentlichem Verkehr ist bei den Befragten sogar stark vertreten. Mobility as a Service (MaaS) gewinnt an Bedeutung, wodurch der Autobesitz tendenziell abnehmen dürfte. Multimodale Verkehrsketten nehmen zu.

Sarah Bischof

Umfrage bei drei an der Studie beteiligten Genossenschaften.



Franz Landolt
Präsident
Genossenschaft
Alterswohnungen Linth



Alex Bucher
Externer Verwalter
Wohnbaugenossenschaft
GEFA Luzern



Jürg Rytz
Präsident
Wohnbaugenossenschaft
Traubenhof Kriechenwil

Voranzeige

Am **03. Juni 2020**, 17.15 Uhr,
findet die Generalversammlung der
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, hbg,
im Hotel Schweizerhof, Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich, statt.

Geschäftsstelle: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich, Telefon 044 292 30 25



Wie halten Sie es mit den Parkplätzen? Geht die Rechnung auf?

«Gemäss Absprache mit den Gemeinden sind das für jede zweite Wohnung ein Parkplatz plus einige für Besucher. Da die ältere Bevölkerung immer mobiler wird, ist die Parkplatzsituation in den Siedlungen eher angespannt. Mit 50 bis 120 Franken pro Tiefgaragenplatz stimmt die Rendite, die Parkplätze tragen sich selber.»

«Auf der Gütschhöhe Luzern haben wir grosse Leerstände. Von ursprünglich 73 Einstellhallenplätzen für 56 Wohnungen sind seit mehreren Jahren viele leer. Ein Einstellplatz wird für 150 Franken im Monat vermietet. Somit haben wir sehr hohe Leerstandskosten. Die externe Vermietung ist aufgrund der Lage oberhalb der Stadt schwierig.»

«Wir haben meistens zu wenig Plätze im Carport. Nur ab und zu gibt es leere Plätze. Wir haben aber immer ausreichend auf dem Besucher- und Restaurantparkplatz oder auf der Nebenstrasse, die eine Sackgasse ist. Die Einnahmen decken die Kosten.»

Wie wichtig ist der Parkplatz für die Vermietung?

«Ein Autounterstand ist wesentlich für die Vermietung einer Wohnung auf dem Lande. Leute, die bei uns neu einziehen, bringen zu 80 Prozent ein Auto mit. Die 120 Franken für die Tiefgarage oder die wenigen Einzelgaragen sind an der oberen Grenze. Beliebter sind die Autounterstände vom Preis und der Bedienung her.»

«Obwohl die Liegenschaft Gütschhöhe 1–13 etwas abseits der Stadt, beziehungsweise oberhalb der Stadt liegt und mittels ÖV nicht gut erreichbar ist, setzen wenige Mieter auf ein Auto. Geschweige denn auf zwei Autos. Viele Mieter besitzen in der Zwischenzeit ein Elektrovelo statt eines eigenen Autos.»

«Überdachte Parkplätze sind wichtig. Es genügen einfache Unterstände, vor allem für den Winter.»

Wie reagieren Sie auf die immer wichtigere Elektromobilität?

«Die Elektromobilität hat bei unseren Pensionären noch keine grosse Relevanz. In den Neubauten der letzten Jahre haben wir Leerrohre für den schon in wenigen Jahren begehrten Strom eingelegt. Da wir auf praktisch allen Gebäuden Solaranlagen haben und weitere bauen, wird sich der Eigenverbrauch verbessern.»

«Zurzeit wird von der ewl ein Konzept dazu ausgearbeitet. Bis anhin gab es nur einen Mieter, der ein Elektroauto besitzt und in der Einstellhalle bereits laden kann. Das ist eine Zwischenlösung. Für die Zukunft soll ein zur Liegenschaft passendes Ladekonzept vorhanden sein, um den Bedarf für zukünftig mehrere Elektroautos abdecken zu können.»

«Wir haben eine Solaranlage auf einem Gebäude und könnten so sogar eigenen Strom anbieten. Eine Ladestation ist noch nicht geplant.»

Umfrage Kurt Bischof



Gute Spielplätze

Als Schweizer Hersteller sind Sie mit uns gut beraten. Neuanlagen. Sanierungen. Sicherheitsberatungen. Kontaktieren Sie uns.

HINNEN Spielplatzgeräte AG
T 041 672 91 11 - bimbo.ch

bimbo
macht spass

Generalversammlungen in Zeiten von Corona

Gibt es für die wegen des Coronavirus abgesagten Generalversammlungen eine andere Form der Beschlussfassung? Bisher war dies aufgrund der bisherigen Gesetzgebung nur sehr eingeschränkt der Fall. Doch am 17. März 2020 hat sich einiges geändert.

Der Bundesrat hat in seiner Notverordnung (COVID-19-Verordnung 2) vom 16. März 2020 in Art. 6a definiert, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einer Versammlung ihre Rechte entgegen ausdrücklicher gesetzlicher oder statutarischer Bestimmungen auf schriftlichem Wege oder in elektronischer Form ausüben können. Die Entscheidungskompetenz, eine schriftliche oder elektronische Abstimmungsform zu wählen, obliegt dem einladenden Organ. Sie muss spätestens vier Tage vorher schriftlich mitgeteilt oder elektronisch veröffentlicht sein.

Gewisse Unklarheiten bleiben

Leider ist die Begriffswahl etwas unglücklich. Einerseits liegt das an der Art und Weise der Formulierungen, andererseits zeigen die Erläuterungen dazu, dass im Fokus dieser Bestimmungen «Gesellschaften» sind, was eigentlich nur GmbH und AG's sind. Die Logik der Norm gebietet aber, dass

nicht eine enge Auslegung erfolgt, weshalb hier davon ausgegangen wird, dass diese Option auch Vereinen und Genossenschaften zusteht.

Auch nicht klar ist, welche Anforderungen an die schriftliche oder elektronische Beschlussfassung gestellt werden. Wer zählt die Stimmen? Wird offen oder geheim abgestimmt? Müssen besondere Massnahmen gegen Manipulationen getroffen werden?

Den Organisatoren ist zu empfehlen, mit möglichst hoher Transparenz zu arbeiten. Solange niemand eine geheime Abstimmung verlangt beziehungsweise das nötige statutarische Quorum dafür nicht zustande kommt – diese Frage muss also bei einer schriftlichen Abstimmung einleitend auch gestellt werden – empfiehlt es sich, eine Liste zu publizieren, aus der man sieht, wer wie gestimmt hat. Bei elektronischen Abstimmungen über Tools wie doodle sieht man ja, wer sich wie entschieden hat. Man darf darauf vertrauen, dass deswegen wenig bis keine Manipulationen

Ratgeber Recht

In der Rubrik Ratgeber Recht veröffentlicht das Magazin WOHNEN SCHWEIZ regelmässig Informationen über aktuelle Entscheide oder neue Trends im Mietrecht. Dieser Beitrag stammt von lic. iur. Martin Schwegler, der in Menznau LU als Rechtsanwalt tätig ist. Martin Schwegler ist zudem Präsident der Wohnraumgenossenschaft KAB und im Vorstand und Geschäftsausschuss von WOHNEN SCHWEIZ.



nen vorkommen. Stimmt nämlich jemand unter einem anderen Namen ab, wird dies vermutlich herauskommen.

Modalitäten noch finden

Bei schriftlicher Abstimmung ist die Frage im Raum, an wen der ausgefüllte Stimmzettel zurückgesandt wird. Bei heiklen Abstimmungen oder Wahlen ist zu empfehlen, einen Notar oder Notarin zu engagieren, bei dem die Stimm- oder Wahlzettel eingehen. Er kann dann kraft seiner hoheitlichen Funktion die Richtigkeit des Ergebnisses bestätigen.

Wenn dann nicht innert nützlicher Frist eine Anfechtung erfolgt, dann dürfte der Beschluss rechtsgenügend zustande gekommen sein. Erfolgt eine Anfechtung, dann wird es auf das Gericht ankommen. Es wird entscheiden, ob die gewählte Form taugte oder nicht.

Die rechtliche Situation ist unbefriedigend, aber immerhin besser als ohne Notverordnung.



ROHRMAX

Lüftungsreinigung

Werterhalt + Vorsorge
RohrMax kontrolliert
kostenlos Ihre
Lüftungsanlage.
Alle Marken
Informiert sein!

**Lüftung
Kostenlose
Kontrolle**

...alles hygienisch?

0848 852 856

info@rohrmax.ch

WOHNEN SCHWEIZ gibt konkrete Antworten

WOHNEN SCHWEIZ rät den Mitgliedern die GV zu verschieben. Umfassende Empfehlungen rund um die Durchführung der Generalversammlung in Anbetracht des nationalen Notstands sind auf der Website von WOHNEN SCHWEIZ zu finden. Hier einige exemplarische Fragen von Mitgliedern.

Muss der Jahresbericht versandt werden, obwohl die Generalversammlung verschoben wird?

Im Sinne einer transparenten Geschäftsführung empfehlen wir, zusammen mit der Zustellung eines formellen Schreibens, welches über die Verschiebung und die Absagegründe informiert, auch den Jahresbericht zu versenden. Allerdings ist davon abzusehen, allfällige Stimmenterlagen bei der Bekanntgabe der Verschiebung zu versenden.

Müssen Jahresbericht und Traktandenliste bei der Einberufung ein zweites Mal versandt werden?

Aus ökologischen Gründen macht es keinen Sinn, allen Mitgliedern den Geschäftsbericht ein zweites Mal zuzustellen; höchstens wenn dies die Statuten verlangen würden.

Jene hingegen, die den Bericht in der Zwischenzeit verlegt haben, sollten die Möglichkeit haben, das Dokument vor der Versammlung einzufordern, weshalb ein entsprechender Hinweis in der Einladung Sinn macht. Nebenbei bemerkt,

ist es sicherlich vernünftig, eine gewisse Anzahl Geschäftsberichte an der Generalversammlung aufzulegen. Da aufgrund der Verschiebung allenfalls mehr Berichte abhandengekommen sind, lohnt es sich wahrscheinlich, etwas mehr Dokumente als üblich vorrätig zu haben. Mit der fristgerecht zugestellten und formellen Einladung zur Ersatz-Generalversammlung muss sicherlich eine aktualisierte Traktandenliste versandt werden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass allfällige Neumitglieder unter Umständen noch nicht mit dem Geschäftsbericht bedient wurden.

Wer haftet bei Annullation?

Bedingt durch den nationalen Notstand sind alle privaten und öffentlichen Versammlungen verboten. Die Genossenschaft haftet in diesem Fall gegenüber dem Saalvermieter im Regelfalle nicht. Hingegen hat ein zugezogener Caterer allenfalls Schadenersatzanspruch. Eine generelle Aussage hierzu kann nicht getroffen werden. Zuerst müssten die konkret anwendbaren Vertragsbestimmun-

gen überprüft werden, denn diese sind vor allem anderen massgebend. Ausgehend von der Annahme, dass die Generalversammlung im Geschäftsjahr nachgeholt werden wird, wird eine Verhandlungslösung empfohlen.

Karin Wälti, WOHNEN SCHWEIZ

Vertiefende Infos: www.wohnen-schweiz.ch

Starker Einstieg für Martin Tschirren

Martin Tschirren hat am 16. März 2020 sein neues Amt als Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen angetreten. Der Amtsantritt hätte nicht heftiger ausfallen können. Von den Folgen des Coronavirus ist das Thema Wohnen in ganz verschiedenen Bereichen betroffen; Mieter und Vermieter sind genauso gefordert. Zum Krisenmanagement des Bundes gehört auch ein runder Tisch mit den Akteuren des Wohnungs- und Immobilienwesens.



Martin Tschirren. Bild: Rolf Siegenthaler

Bi.



Wir sind Ihr Partner für
erstklassige Aufzüge.

Schweizer Familienbetrieb mit
Tradition und Kompetenz seit 1958.

Lift AG | Querstrasse 37 | CH-8105 Regensdorf
Telefon 044 871 91 91 | info@liftag.ch | www.liftag.ch
Regensdorf | Muttenz | Lachen | St. Gallen



- Planung
- Herstellung
- Montage
- Service
- Reparaturen
- Modernisierung



Kennen
Sie uns?



**SANITÄR, HEIZUNG & KÄLTE, LÜFTUNG &
KLIMA, BEDACHUNG, SPENGLEREI**

Tel. 044 297 97 97



Harder Haas P. AG
Gesamtplanung
Architekten ETH SIA SVIT
www.hzh.ch



**Versicherungslösungen für die Bau- und
Immobilienbranche - wir sprechen ihre Sprache.**

Kompetenz und Qualität aus Leidenschaft - auch im Schadenfall. Profitieren Sie von über 35 Jahren Erfahrung.

Scheffelstrasse 12 · Postfach · 8042 Zürich · T +41 44 444 29 00 · info@fraumuenster.com · www.fraumuenster.com


FRAUMÜNSTER
INSURANCE EXPERTS
Sicherheit für Unternehmen

Wie Gretas Rede in einen Grundstein kommt

Zürich

Der symbolische Grundstein an der Stüssistrasse 58, 60 und 62 sowie dem Ilanzhof V der Zürcher Baugenossenschaft Freiblick ist gelegt. Dies in Form einer unzerstörbaren Grundsteinkassette aus Kupfer mit darin zeitgenössischen Dokumenten zum Bau, zur Geschichte sowie Greta Thunbergs Rede am UN-Klimagipfel als Symbol für eine nachhaltige bessere Zukunft. Auch wenn die bereits 90-jährigen Häuser aus den 20er-Jahren noch in einem überraschend guten Zustand sind, können sie in Sachen Energieeinsparungen und im sorgfältigen Umgang mit der Umwelt nicht mehr mithalten. Auch die Alterswohngemeinschaft AWG kann nur mit baulichen Verbesserungen erfolgreich weitergeführt werden. Dies alles wird mit dem Ersatzneubau möglich, der nach den Richtlinien der 2000-Watt-Gesellschaft gebaut wird. Bereits beim Bau soll die graue Energie reduziert werden. Nach der Fertigstellung wird die Energie für Heizung und Warmwasser mittels Erdsonden, Wärmepumpe und Fotovoltaik autonom erzeugt. Wer also nicht Tausende Kilometer in der Welt herumfliegt, kann im Ilanzhof ein 2000-Watt-Leben führen.

Horw

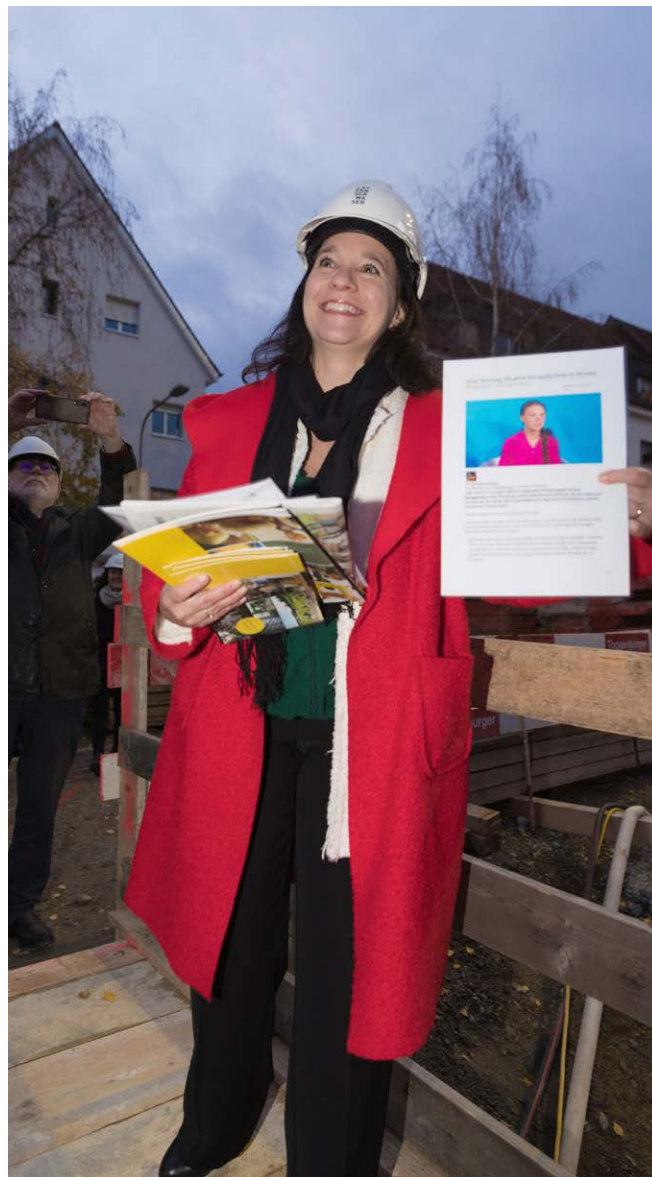
Feierlicher Moment für die Baugenossenschaft Pilatus Horw: Ihr Projekt an der Allmendstrasse im Horwer Zentrum feierte Ende Januar die Aufrichte. Rund 100 Handwerker, Planer und Gäste folgten der Einladung. Gianmarco Helfenstein, Präsident der Baugenossenschaft, zeigte sich erfreut. In der Überbauung Zentrum-Horw werden 64 neue Mietwohnungen und 1360 m² Gewerbeflächen realisiert. Bereits 50 Wohnungen sind vermietet.

Zürich

Für den Ersatzneubau Thujastrasse 25, 29 und 33 hat die Baugenossenschaft

Stella Vondra, Co-Präsidentin der Baugenossenschaft Freiblick verpackt die Dokumente. Gut sichtbar die Rede von Greta Thunberg, in den Grundstein.

Bild zvg



St. Jakob Zürich einen anonymen Wettbewerb mit acht Architekturbüros durchgeführt. Als Sieger wurde das Projekt «Tripp Trapp» von Andri Cajos Architekten AG, Zürich bestimmt. Die Startsitung mit den Architekten hat inzwischen stattgefunden, als realistischer Baubeginn ist Anfang 2022 terminiert.

Zürich/Thailand

Rolf Hefti, langjähriger und dynamischer Geschäftsführer der Baugenossenschaft Zurlinden, unterstützt nach

seinem gesundheitsbedingten Abgang ein Waisenhaus in Pranburi, Thailand. WOHNEN SCHWEIZ hat in der Ausgabe 1/2019 darüber berichtet. Es beherbergt momentan 28 Kinder. Nun lässt Rolf Hefti mitteilen: «Nach 3,5-monatiger Bauzeit ist es geschafft und ich konnte das Waisenhaus (Mädchentrakt) heute den Kindern übergeben.» Bereits vorher konnten dank Spenden eine neue Grossküche, alle Nasszellen, das Dach und weitere bauliche Notwendigkeiten saniert werden.

Sarah Bischof

Les coopératives se regroupent pour mieux promouvoir le logement d'utilité publique

Avant que le Covid-19 ne vole la vedette à tout autre sujet dans les unes des journaux imprimés et télévisés, c'est l'initiative de l'ASLOCA «Davantage de logements abordables» qui tenait les Suisses en haleine en ce début d'année. Rarement on n'aura autant parlé de logement d'utilité publique et de coopératives d'habitation ces dernières années. En Suisse romande, ce sont finalement quatre cantons sur six qui ont accepté l'initiative: Genève à 60,1%, Jura à 53,2%, Neuchâtel à 56,2% et Vaud à 53,2%. Seuls le Valais l'a rejetée avec 67,1% et Fribourg avec 53,1%. Au niveau suisse, plus de quatre votants sur dix estiment qu'il faut en faire plus pour remédier à la pénurie de logements à loyer abordable. 4/10 ... c'est pas rien!

Ce qui est intéressant, c'est que même dans un canton comme Fribourg, qui a rejeté l'initiative à une faible majorité, la Ville de Fribourg l'a acceptée à 64,35%! Si ce chiffre reflète assez fidèlement le clivage ville-campagne que l'on retrouve dans l'ensemble du pays, il est aussi le signe d'une prise de con-

science en milieu urbain de la pénurie en matière de logements à loyers abordables. Un signe qui prend en ville de Fribourg des allures d'appel envers les autorités communales pour que ces dernières prennent conscience à leur tour du besoin de mener une politique plus active en faveur des maîtres d'ouvrage d'ouvrage d'utilité publique.

Ce n'est sans doute pas par hasard qu'en novembre 2019, c'est précisément à Fribourg que les coopératives d'habitation de l'agglomération fribourgeoise se sont réunies pour fonder un groupement des maîtres d'ouvrage

d'utilité publique, appelé FRIMOUP. En créant cette plateforme, elles entendent dynamiser la construction de logements à loyers abordables à Fribourg et dans le canton, et à servir d'interlocuteur privilégié avec les collectivités publiques. Née d'une initiative citoyenne bottom-up, FRIMOUP est ouverte à toute coopérative d'habitation intéressée à développer l'idée du logement d'utilité publique et qui aimerait réaliser un projet de construction ou de rénovation à Fribourg et dans le canton. Plus d'infos: frimoup.ch

Patrick Cléménçon

Neuer Referenzzinssatz für die ganze Schweiz

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt neu 1,25 Prozent und liegt 0,25 Prozentpunkte unterhalb des letztmals publizierten Satzes. Er gilt für die Mietzinsgestaltung. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz der Hypothekarforderungen. Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 31. Dezember 2019 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1,39 Prozent auf 1,37 Prozent gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt gerundet 1,25 Prozent und gilt ab 3. März 2020. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz auf unter 1,13 Prozent sinkt oder auf über 1,37 Prozent steigt.

«Bei Hypothekenverlängerungen und Neufinanzierungen setzen wir auf die Kompetenz der Avobis Hypothekenbörse. So sparen wir jedes Jahr bares Geld und erst noch wertvolle Zeit.»

Urs Frei

Präsident Baugenossenschaft Zurlinden und Unternehmer

Avobis Hypothekenbörse AG | Uster-West 18 | 8610 Uster | avobis.ch

avobis

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Goldpartner:



Silberpartner:



Agenda

18.06.2020

Delegiertenversammlung
WOHNEN SCHWEIZ, Dietikon
15.30 Uhr Vorprogramm: Herausforderung
Klimawandel
17.30 Uhr Delegiertenversammlung

Über die Durchführung wird im Mai entschieden
und rechtzeitig informiert

22.09.2020

17.30 Uhr, Sursee
Immobilienevent LUKB

Kurse im Rahmen des Weiterbildungs-
programms der Dachverbände.

Detailprogramme/Anmeldungen:

www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung
Wegen des Coronavirus können möglicherweise
verschiedene Kurse nicht durchgeführt werden.

24.04.2020

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich
Genossenschaftskunde für Lernende

05.05.2020

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich
Mietrecht in Wohnbaugenossenschaften

14.05.2020

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich
Ansätze für eine professionelle genossenschaft-
liche Unternehmensführung

06.06.2020

09.15 bis 16.00 Uhr, Zürich
Grundbegriffe und Einführung in die Immo-
bilienfinanzierung bei gemeinnützigen Wohn-
bauträgern

18.06.2020

17.30 bis 21.15 Uhr, Zürich
Sparen bei der Finanzierung und Kreditrisiken
reduzieren

26.06.2020

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich
Einführung in das Genossenschaftswesen

Stand März 2020



WERT- SCHAFFEND

ANLIKER entwickelt, plant und baut
als Generaldienstleister.



Anliker AG Generalunternehmung

Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke, Telefon 041 268 88 00, generalunternehmung@anliker.ch, www.anliker.ch

ANLIKER