

Gemeinden & Baugenossenschaften

Was für ein Traumpaar!

Seite 4



**Gute Beispiele für
Kooperation von Gemeinden und
Baugenossenschaften** Seiten 7 bis 19

**Corona: Herausforderung
für Baugenossenschaften** Seite 22

**Fonds de Roulement:
Lockerungen** Seite 27



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

Massvoller – geht doch!

Hatte der **Lockdown** auch für Sie etwas überraschend Gutes? Ganz persönlich, abgesehen von der berechtigten Angst um die Gesundheit und der Sorge um Einkommen, Wirtschaft und Wohlstand. Das alltägliche Hamsterrad stand plötzlich still. Von einem Termin zum anderen springen, arbeiten unter Druck, rasch an diesen Kultur Anlass oder jenen Infoanlass, Pröstchen hier, Küsschen da. Plötzlich war das alles weg und wir leben immer noch.

Jetzt freuen sich täglich in Interviews Personen aus Kultur, Unterhaltung und Sport über die schrittweise Rückkehr zur **Normalität**. Aber selbst sie, die vom Rampenlicht leben, berichten schwärmerisch über die persönlichen Mehrwerte im ruhigen Lockdown. Natürlich brauchen wir alle Begegnungen, Austausch, Erlebnisse, Mobilität und Freiheiten. Nutzen wir jetzt aber die Chance und ersetzen die «alte» durch die «neue» Normalität. Das ist gar nicht so kompliziert, sondern bedeutet entschlackter, eine Prise ruhiger, etwas weniger. Alltag, Wirtschaft und Freizeit mit Mass!

Das gesunde Mass gilt auch für den **Immobilienmarkt**. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist extrem wichtig für die Wohnversorgung und den

Wohnfrieden in unserem Land. Gerade weil er komplementär ist und mit einem Anteil von rund fünf Prozent aller Wohnungen eine Nischenstellung hat. Damit dieser Prozentsatz nicht kleiner wird, braucht es aktive Baugesellschaften. Und deren erstrangige Partner sind die Gemeinden.

Gemeinden und Genossenschaften haben ähnliche Ziele. Deshalb bezeichnet sie der Direktor des Schweizerischen Gemeindeverbandes als «Traumpaar» (Seite 4). Wie wirkungsvoll die Zusammenarbeit von Gemeinden und Genossenschaften ist, illustrieren wir an spannenden Beispielen auf den Seiten 7 bis 20. Und, wir hätten locker zehn weitere Seiten füllen können.

Jetzt wünsche ich Ihnen einen schönen Sommer. Geniessen Sie das Leben in der «neuen» Normalität. Halten Sie Hygiene- und Abstandsvorschriften ein. Auch wenn der Bund noch das Mass des Abstandes bestimmt, tragen wir Verantwortung für einen massvollen Umgang in allen Lebensbereichen – und verhindern wir die zweite Welle!



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 3/2020

Schwerpunktthema: Energie
Erscheinungstermin: 29. September 2020
Redaktionsschluss: 25. August 2020
Anzeigenschluss: 8. September 2020

Titelbild

Chris Ryan, Getty Images

Inhalt

Gemeinden: Was für Traumpaar!	4
Gemeinden: Beispiel Bewohnermix	7
Gemeinden: Beispiel Gemeindeverwaltung	9
Gemeinden: Beispiel Beiz im Dorf	11
Gemeinden: Beispiel Quartierbeck	13
Gemeinden: Beispiel Alterswohnungen	15
Gemeinden: Beispiel Wohneigentum	17
Gemeinden: Beispiel Ortskern	18
Gemeinden: Beispiel Kirchgemeinden	19
Gemeinden: Rolle von WOHNEN SCHWEIZ	20
Corona: Vier Genossenschaften befragt	22
Fonds de Roulement: Lockerungen	27

«Gemeinden und Baugenossenschaften sind von den Zielen her ein Traumpaar»

Baugenossenschaften sind für Gemeinden verlässliche Partner, vor allem wenn es um bestimmte Ziele geht: Diese Haltung vertritt Christoph Niederberger, Direktor des Schweizerischen Gemeindeverbandes SGV. Im Interview äussert er sich über Chancen und Grenzen der Zusammenarbeit.

WOHNEN SCHWEIZ:

Haben Sie einen persönlichen Bezug zu Baugenossenschaften?

Christoph Niederberger: Sogar einen doppelten. Ich bin in der wohlhabenden Gemeinde Hergiswil im Kanton Nidwalden aufgewachsen. In meiner Kindheit und Jugend habe ich mitbekommen, wie die Gemeinde sehr interessiert daran war, dass eine Baugenossenschaft am Bürgerweg preisgünstige Wohnungen angeboten hat und es bis heute tut. Ohne «Bürgerweg» könnten viele Leute nicht in Hergiswil wohnen, weil die Mieten teils zu hoch sind.

Und der zweite Bezug?

Hier in der Stadt Bern war ich vor wenigen Jahren dabei, als die Baugenossenschaft Tramdepot gegründet worden ist. Da haben sich Leute zu-

sammengefunden, die überzeugt waren, dass bezahlbare Wohnungen für den Mittelstand an diesem Standort eine gute Sache sind. Dieses zivilgesellschaftliche Engagement, die Selbst- und Eigenverantwortung, eben das typisch genossenschaftliche Tun, das alles hat mich beeindruckt. Das Projekt konnte realisiert werden, auch dank dem Engagement der Stadt.

Auf der Traktandenliste des Schweizerischen Gemeindeverbandes dürfte aber der gemeinnützige Wohnungsbau kaum je auftauchen!

Da täuschen Sie sich. Das Thema Wohnen ist für die Gemeinden sehr wichtig. Ohne Wohnen keine Menschen, kein Leben. Deshalb ist Wohnen für die Gemeinden wie auch für den Verband immer wieder Thema. Wir sind auch Teil

«Das Thema Wohnen ist für die Gemeinden sehr wichtig.»

des wohnungspolitischen Dialogs, der sogenannten tripartiten Kommission des Bundesamtes für Wohnungswesen. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist Bestandteil des Traktandums Wohnen, um bei Ihrem Bild zu bleiben.

Gemeinden setzen sich für die öffentliche Sache, die Res publica, ein, Genossenschaften für das Allgemeinwohl. Das sind doch schon fast deckungsgleiche Ziele?

Ja, eigentlich sind Gemeinden und Genossenschaften von den Zielen her ein Traumpaar. Das liegt am Profil der Baugenossenschaften. Bei privaten Investoren geht es um Profit. Logisch, das verstehe ich. Baugenossenschaften hingegen müssen zwar Gewinne realisieren, damit sie Neubau- oder Sanierungsprojekte angehen können. Aber Profite sind nicht ihr Ziel. Trotz vieler übereinstimmender Ziele dürfen wir aber nicht blauäugig sein. Gemeinden können nicht einfach Geld in Genossenschaften einschliessen. Denn Gemeinden müssen die Balance zwischen vielen Anspruchsgruppen finden.

Gibt es trotz dieser Nähe bei den Zielen Gemeinden, die den gemeinnützigen Wohnungsbau wieder neu entdecken?

Es ist von Region zu Region unterschiedlich. In gewissen Kantonen ist der gemeinnützige Wohnungsbau seit Jahrzehnten verankert. In anderen weniger. Insgesamt scheint mir tat-

Der Schweizerische Gemeindeverband

Von den 2200 Gemeinden in der Schweiz sind 1650 Mitglied beim Schweizerischen Gemeindeverband SGV. Das entspricht einem Organisationsgrad von 70 Prozent. Der Verband wird vom Vorstand unter der Leitung von Ständerat Hannes Germann (SVP, SH) geführt. Die Geschäftsstelle mit zehn Mitarbeitenden ist in Bern. Aktuell stehen vier Themen im Vordergrund:

- Corona-Krise: «Die Gemeinden haben bei der Umsetzung der Massnahmen ihre wichtige Rolle gut gespielt.» Das Thema bleibt aktuell.

- Staatspolitik: Ein Dauerthema ist das Zusammenwirken der drei Staatsebenen Bund, Kantone und Gemeinden. «Oft hat der Bund schöne Ideen, gibt sie an die Kantone weiter und die Umsetzung landet schlussendlich bei den Gemeinden.»
- Milizsystem: «Gemeindearbeit ist Freiwilligenarbeit auf Behördenstufe und das verdient mehr Wertschätzung.»
- Digitalisierung: «Das Potenzial für Dienstleistungen rund um die Uhr ist riesig.»

Bi.



Christoph Niederberger

Die Gemeinden einerseits und die Genossenschaften andererseits können sich als gleichwertige Partner gut ergänzen. Davon ist der Direktor des Schweizerischen Gemeindeverbandes überzeugt.

Bild Kurt Bischof

«Immer mehr Gemeinden erkennen, dass Baugenossenschaften verlässliche Partner sind.»

sächlich, dass der gemeinnützige Wohnungsbau eine Renaissance erlebt. Immer mehr Gemeinden erkennen, dass Baugenossenschaften ein verlässlicher Partner sind, wenn sie ganz spezifische Ziele erreichen wollen. Ich betrachte den gemeinnützigen Wohnungsbau als wertvolle Ergänzung zum freien Markt. Man muss keine Angst vor einer Verstaatlichung haben, weil die Quote nur bei rund fünf Prozent

liegt. Persönlich bin ich der Meinung, dass die Quote der gemeinnützigen Wohnbauten ruhig etwas wachsen darf.

Bei welchen Themen sind Gemeinden an der Zusammenarbeit mit Genossenschaften interessiert?

Zum Beispiel bei der Bevölkerungsdurchmischung, bei energetischem und nachhaltigem Bauen, bei der Nutzung von Arealen auch für die Öffentlichkeit. Oder wenn eine Gemeinde mehr Familien aus dem Mittelstand behalten oder anziehen möchte. Ein anderes gemeinsames Thema ist der Wohnraum für Ältere. Da gibt es viele ausgezeichnete Projekte.

Das grösste Anliegen der Genossenschaften an die Gemeinden ist Land. Bauland, um ihre Projekte verwirklichen zu können.

Häufig ist von einem Vorkaufsrecht der Gemeinden beim Verkauf von Arealen, etwa der staatsnahen Betriebe SBB oder des Militärs, die Rede. Das ist im Endeffekt ein recht starker Markteingriff. Es gibt bessere Alternativen.

Welche?

Die Raumplanung bietet eine breite Palette. Damit kann die Gemeinde sehr viel steuern und zwar so wie es für ihre Entwicklung richtig ist.

Was heisst das konkret?

Das können Anteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Bau- und Zonenordnung für bestimmte Parzellen sein. Möglich sind Anreize in der Ausnutzung. Sehr beliebt, vor allem in den Städten, ist die Abgabe des Landes im Baurecht zu einem Zins, der zwar marktüblich ist, aber doch den finanziellen Möglichkeiten einer Genossenschaft entgegenkommt, oft verbunden mit Nutzungsaufgaben. Doch das alles ist kein Selbstläufer.

«Die Quote der gemeinnützigen Wohnbauten darf ruhig etwas wachsen.»

Wie meinen Sie das?

Die Genossenschaften dürfen nicht die Hände in den Schoss legen und warten Sie müssen selber aktiv sein und mit Ideen und Vorschlägen auf die Gemeinden zugehen, insbesondere in der Raumplanung.

Interview Kurt Bischof

Gemeinden & Baugenossenschaften

Wohnraum ist Lebensraum. Gemeinnützige Bauträger wie die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug tun, was sie sagen, wie dieses Beispiel zeigt.

Bild: Peter Hofstetter



Wohnraum für gesunden Mix der Bevölkerung

Zug ist ein Hotspot in Sachen Wohnungsprobleme: Hohe Durchschnittseinkommen, reiche Zuzüger, teure Mietpreise, null Leerstände. Damit der Mittelstand nicht ganz vertrieben wird, engagieren sich die Wohnbaugenossenschaften – ganz im Sinne der Gemeinden und des Kantons.

Sie ist nicht die grösste, nicht die kleinste, auch nicht die älteste und schon gar nicht die jüngste. Aber: Die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) ist eine von mehreren verlässlichen und engagierten Wohnbaugenossenschaften auf dem Platz Zug. Sie hat seit ihrer Gründung vor fast 60 Jahren 186 Wohnungen in der Stadt und im Kanton Zug geschaffen. Die awzug verfolgt zwar neue Projekte (siehe Box), aber sie würde gerne viel stärker wachsen. An der Nachfrage fehlt es nicht.

Im Austausch mit Gemeinden

Der Wohnungsmarkt in Zug ist sehr angespannt, die Preise sind hoch und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum überschaubar. «In diesem Umfeld wollen wir preisgünstigen Wohnraum schaffen, damit auch dem breiten Mittelstand das Wohnen in Zug möglich ist.» Das ist leichter gesagt als getan. Vor allem ist die awzug, genauso wie alle Genossenschaften, auf die gute

Zusammenarbeit mit der Stadt Zug, den Gemeinden, aber auch den Bürgergemeinden, den Korporationen und den Kirchgemeinden angewiesen. «Wir stehen in regelmässigem Kontakt mit diesen Behörden», so Patrice Riedo. Sowohl informell wie auch im Rahmen der kantonalen Wohnbauförderung.

Mittelstand wandert ab

«Seit Jahren müssen wir beobachten, wie eine Abwanderung des Mittelstandes in Nachbarkantone stattfindet», bedauert Patrice Riedo, der Präsident der awzug. Durch das Erhalten bestehender und das Bauen neuer Wohnungen geben die Baugenossenschaften, zum Teil auch private Immobilienbesitzer, Gegensteuer. «Über dieses Engagement sind die Gemeinden sehr froh», so Riedo.

Zentrales Anliegen der Genossenschaften im reichen Kanton Zug ist der gesunde Bevölkerungsmix. «Eine gute Durchmischung der Bevölkerung ist eine der ganz grossen Qualitäten unse-

res Landes», betont Riedo, «dazu müssen wir Sorge tragen.» Die awzug versucht, dem Mix sowohl in der Vermietung wie bei der Aufnahme neuer Genossenschafterinnen und Genossenschafter Rechnung zu tragen. «Eine gute Durchmischung der Gesellschaft fördert das Verständnis für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen.» Das sei eine der Stärken der Schweiz, wie gerade die Corona-Krise gezeigt hat.

Perspektiven

Patrice Riedo ist überzeugt, dass ein starker gemeinnütziger Wohnungsbau im Interesse der Gemeinden auf dem wohnungspolitischen Hotspot Zug bleibt. Denn in Zug und vergleichbaren Städten wird der Druck hoch bleiben, solange der wirtschaftliche Erfolg anhält beziehungsweise wieder kommt. Er weiss aber auch: «Bauland wäre für uns das wichtigste, aber da können die Gemeinden auch nicht zaubern, so sehr sie auch möchten.»

Kurt Bischof

Mitglieder

Die Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist exponentiell gewachsen – von 280 im Jahr 2000 auf 853 Ende 2019. Das erklärt sich die awzug einerseits mit dem steigenden Interesse an bezahlbarem Wohnraum aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten. Zum andern nimmt auch die Zahl der Genossenschafter zu, die keine Wohnung suchen, die Idee des genossenschaftlichen Wohnens aber ideell und finanziell unterstützen möchten.

Bi

Wartelisten

«Leerstände» ist ein Wort, das die Zuger Genossenschaft eigentlich überhaupt nicht kennt. Aufgrund der wenigen Wohnungswechsel sind auch bei der awzug die Wartelisten lang, sehr lang. Und das seit Jahren. Zudem hat die awzug kaum Handlungsspielraum, um langjährigen Mieterinnen und Mietern, bei denen die Kinder ausgezogen sind, als Ersatz Kleinwohnungen anzubieten und günstigen Wohnraum jungen Familien zur Verfügung zu stellen.

Bi.

Projekte

Land und Liegenschaften sind im Kanton Zug heiss begehrt; Bauland ist Mangelware. Die awzug bleibt aber am Ball und bemüht sich beharrlich um neue Projekte. Aktuell realisiert sie in Neuheim zusammen mit einem Konsortium 16 Wohnungen. In Baar konnten zwei benachbarte Parzellen mit älteren Liegenschaften erworben werden. Im Moment ist die awzug in den Vorbereitungsarbeiten für erste Machbarkeitsstudien über das ganze Areal.

Bi.

**ComfortLift® –
der weltweit
erste Geschirrspüler,
der Ihnen
entgegenkommt**

Bequemes Ein- und Ausräumen dank sanftem nach oben Schwingen des unteren Korbes. Sie können einfach nur genießen.



2 Bauträger = 1 Gemeinde- und Wohnhaus

«Goldene Mitte», ein Gemeindehaus für die Bürgerinnen und Bürger aus allen Himmelsrichtungen: So nannten die Gemeinde Rickenbach LU und die Genossenschaft für sozialen Wohnungsbau Rickenbach SWB ihr Projekt, das sie gemeinsam realisierten. Das Gebäude umfasst die Gemeindeverwaltung, zehn Wohnungen und angrenzend den Werkhof.

Das Gemeindehaus prägt das Dorfbild – auch in Rickenbach mit seinen rund 3500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Wo seit 2018 ein architektonisch schönes Gebäude der Architekten Jäger Egli AG steht, befand sich früher ein in die Jahre gekommenes Gebäude mit der auf mehrere Stockwerke verteilten Verwaltung. Ganz anders heute: Das architektonisch schöne Gebäude bietet für die Arbeitsprozesse der Gemeindeverwaltung ideale Voraussetzungen. Dazu kommen die acht Miet- und zwei Eigentumswohnungen sowie der angrenzende Werkhof mit Sammelstelle.

«Der Gemeinde war es wichtig, nicht nur ein Gemeindehaus zu realisieren, sondern ein Gemeinde- und Wohnhaus für altersgerechtes Wohnen.»

«Der Gemeinde war es wichtig, nicht nur ein Gemeindehaus zu realisieren, sondern ein Gemeinde- und Wohnhaus für altersgerechtes Wohnen», so Michael Egger, Präsident der SWB Rickenbach. Die Gemeinde entschied sich nach einer Analyse des Altbaus für einen Neubau. Das Projekt wurde von den Stimmberechtigten mit 75 Prozent Ja gutgeheissen.

Finanzielle Win-win-Situation

«Es war der Gemeinde wie auch den Bürgerinnen und Bürgern wichtig, örtliche Wohnbaugenossenschaften mit ihren einheimischen Handwerkern und Unternehmern einzubeziehen.» Egger spricht von einer Win-win-Situation – insbesondere aus finanzieller Sicht. Die SWB konnte das Land von der Gemeinde erwerben, was positiv für den



Die Gemeinde ist mit der Gemeindeverwaltung Stockwerkeigentümerin – und hat beste bauliche Voraussetzungen für gute Betriebsabläufe.

Bild zvg

Finanzhaushalt der Gemeinde war. Die Gesamtbausumme für dieses Objekt belief sich auf acht Millionen Franken. Davon wurde der grössere Teil durch die Genossenschaft getragen. Die Bauzeit stand unter einem guten Stern. Beide Partner sind gemeinsam unter dem Lead der Gemeinde aufgetreten. Die Rechtsform ist eine Stockwerkeigentümerschaft, die aus der Gemeinde, der Genossenschaft und den beiden Wohneigentümern besteht.

Belebte Wohnlage für Ältere

Der Bau des Gemeindehauses mit zehn Wohnungen dauerte zwei Jahre. Die beiden Attikawohnungen wurden an Einheimische verkauft, die bereits in Rickenbach zur Schule gegangen sind. Die acht 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen waren sofort vermietet – zum Teil

an ältere Personen. Dies dank der bei Genossenschaften üblichen tieferen Mietzinsen und der altersgerechten Ausstattung an zentraler Lage.

Ganze Bevölkerung profitiert

Auch das Dorf Rickenbach profitierte: optimierte Kosten durch den Neubau, ein Werkhof mit Sammelstelle und eine Aufwertung des Dorfbildes mit Kirche, neuem Gemeindehaus und dem Restaurant «Löwen». Fast zeitgleich wurde in Sichtweite des Gemeindehauses ein neuer Kindergarten fertiggestellt. Der Dorfkern mit der alten Mühle ist kurz nach Fertigstellung des Gemeinde- und Wohnhauses gebaut worden. Fazit Michael Egger: «Das Projekt ist abgeschlossen, wir stehen der Gemeinde gerne für eine erneute Zusammenarbeit zur Verfügung.»

Sarah Bischof

«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



Erfolgsfaktor Raumklima

Immer heissere Sommer sorgen für überhitzte Räume – eine effiziente und wirtschaftliche Raumkühlung ist gefragt.

Jetzt
informieren
[ekz.ch/
frisch](http://ekz.ch/frisch)

EKZ

Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch  **SWISS**

*Vollendete
Harmonie*



Modell Move

Neue Beiz fördert das Zusammenleben

Wohnbaugenossenschaften können sogar das öffentliche Leben in der Gemeinde aufwerten – mit einer Beiz. Das Restaurant «Im Spitz» in Hochdorf LU wird von einer Gastro-Genossenschaft betrieben, die mit Unterstützung der Baugenossenschaft Pro Familia gegründet worden ist. «Im Spitz» ist Mieterin im Wohnhaus der Pro Familia.

Die 9900-Personen-Gemeinde Hochdorf ist das Zentrum des Luzerner Seetals – gastronomisch aber nicht gerade «überversorgt». Das sorgt immer wieder für Diskussionen, ebenso während Jahren die zukünftige Nutzung der prächtigen «Villa Hofstetter». Diese wurde inzwischen von einem Treuhand-Unternehmen als Domizil gekauft und sorgfältig renoviert. Breite Kreise wünschten sich aber eine öffentliche Nutzung des Gartens.

Wunsch nach Treffpunkt

Den alten Garten gibt es zwar nicht mehr, doch die öffentliche Nutzung findet anderweitig statt: Die Baugenossenschaft Pro Familia hat in der Gemeinde ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss realisiert. «Die Nachfrage nach den Gewerberäumen war gross,

«Wir wollten einen Treffpunkt für alle schaffen.»

wir wollten aber weder Versicherungen noch Läden, sondern einen Treffpunkt für alle schaffen», so Josef Bündler, Präsident der Pro Familia. Und was eignet sich dafür am besten? Eine Beiz! Dafür taten sich engagierte Leute zusammen.

Eigene Gastro-Genossenschaft

Den finanziellen Aufwand für Innenausbau, Küche, Lüftung und Akustikdecke hatten die Initianten, die der Pro Familia nahestehen, aber unterschätzt. So kamen sie auf die Idee, eine Gastro-Genossenschaft für den Gastrobetrieb zu gründen. Vorstand und GV der Pro Familia gaben dazu grünes Licht. Die 85 Genossenschafter haben mit ihrem Genossenschaftskapital von 500 000

Franken die Ausbaurkosten von 625 000 Franken wesentlich mitgetragen. Im Vorstand der Gastro-Genossenschaft vertritt Josef Bündler die Pro Familia.

«Ein echtes Bedürfnis»

Im Herbst 2019 ist das Restaurant «Im Spitz» eröffnet worden. Hier, im spitzen Winkel zwischen Haupt- und Bellevuestrasse, befand sich früher die Dorfbeiz «Spitz». Der Betrieb ist fulminant gestartet und nach der Corona-Krise zeigen die Frequenzen wieder aufwärts. Die Gastro-Genossenschaft hat bereits neue Visionen: Auf dem angrenzenden Bellevueplatz will sie einen Samstags-Seetal-Produktmarkt rund um den bereits agierenden Gemüsehändler aufzubauen. Und damit einen Beitrag an das Motto der Gemeinde Hochdorf leisten: «Mehr als ein Zentrum».

Sarah Bischof

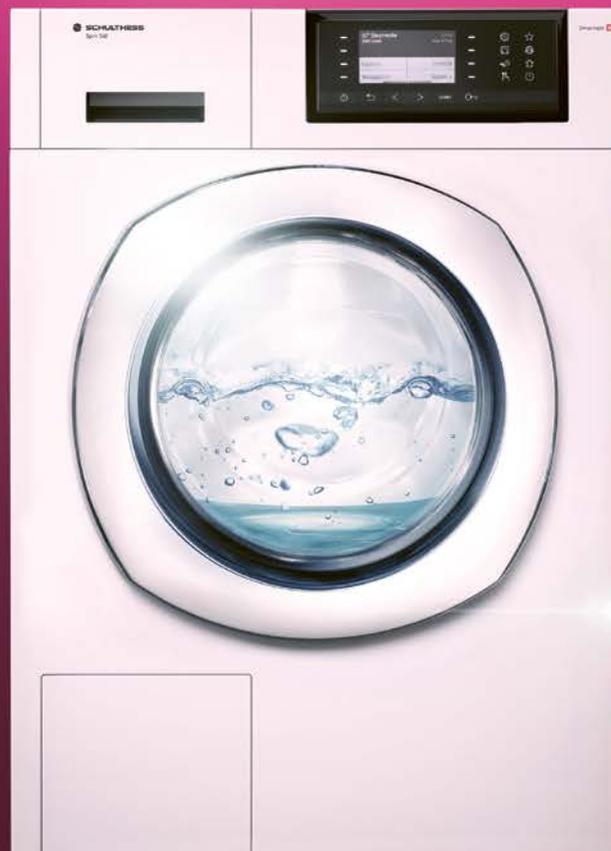
Modern und passend zu einer Zentrumsgemeinde: Bar und Restaurant «Im Spitz» im Haus der Pro Familia.

Bild zvg



HEBT SICH AB.

In Lebensdauer und Qualität.



Seit 175 Jahren sind wir die Schweizer Waschexperten. Mit hochwertigsten Materialien, wie zum Beispiel einem Laugenbehälter aus Chromstahl, erreichen wir hygienische Sauberkeit und extreme Langlebigkeit. Mehr Infos: schulthess.ch/schweizer-qualitaet

 SWISS | 175 years
MADE | since 1845

 **SCHULTHESS**

Der Quartierbeck als Treffpunkt in Zürich

Ein Treffpunkt, wo während sieben Tagen die Woche soziale Kontakte gepflegt werden können – so die Idee der Genossenschaft Gewobag, als sie 2014 den ersten Quartierbeck mit Café eröffnet hat. Das Konzept war erfolgreich und so kamen Filialen in zwei weiteren Quartieren hinzu. Ab August geht die Gewobag eine neue Partnerschaft ein.

Die Gewobag ist mit ihren 2033 Wohnungen eine der grossen Baugenossenschaften im Raum Zürich. «Als Genossenschaft kümmern wir uns genauso um die Förderung der sozialen Kontakte wie um das Wohnen», erklärt Daniel Muff, Geschäftsleiter der Gewobag.

Ungekünstelte Treffpunkte

In den Siedlungen Fellenberg, Frankental und Mattenhof gibt es jeweils ein Bäckerei-Café mit je 30 bis 40 Sitzplätzen. Alle drei sind beliebte Treffpunkte: für Mütter oder Väter, die Kinder hüten und sich verabreden, für alleinstehende Menschen, die selber nicht kochen würden und im Café ein warmes Zmittag essen oder für Leute, die sich nur kurz etwas Süsses holen. «Das ist eine ganz konkrete Plattform unserer Genossenschaft gegen Vereinsamung und Anonymisierung in den Quartieren», so Muff. Beim Quartierbeck entstehen wertvolle Kontakte: «Wenn jemand, der immer zum Essen kommt, plötzlich fehlt, handelt das Personal und versucht diese Person zu kontaktieren.

Leben – nicht nur wohnen!

Muff sieht den Erfolg im Nischenkonzept: «Wir hatten den Mut, nicht an hochfrequentierten Plätzen zu eröffnen, sondern das Konzept Bäckerei und Café in die Quartiere zu verlagern – dort, wo man lebt und nicht nur wohnt.» Der Quartierbeck wächst seit der Eröffnung der ersten Filiale in Fellenberg in Albisrieden. Die Gewobag hat den Unternehmenszweig inklusive Anstellung von Bäcker, Konditor und Servicepersonal selber aufgebaut. Am zweiten Standort Frankental wird produziert. Von hier aus werden die Filia-



Ein Grosse Erfolg: Der Quartierbeck versorgt bereits an drei Standorten die Genossenschafter mit gesunden Lebensmitteln und schafft Treffpunkte.

Bild zvg

«Als Genossenschaft sind wir für die Förderung der sozialen Kontakte ebenso verantwortlich wie für das Wohnen.»

len beliefert. Die jährliche Kundenfrequenz beträgt 600 000 Personen. «Die Leute kommen nicht nur aus unseren Siedlungen, sondern aus dem ganzen Quartier, das ist auch richtig und freut uns sehr.»

Neuer Partner

Andere Genossenschaften haben Interesse bekundet, dass der Quartierbeck Filialen in ihren Siedlungen eröffnet.

Damit sich der Quartierbeck weiterentwickeln kann, wird die Organisationsform angepasst. Auf den 1. August 2020 geht die Gewobag ein Pachtverhältnis mit der Genossenschaft Landi Albis ein, die mit ihren Landwirten das eigene «Albis Mehl» produziert. Zur Landi Albis gehört unter anderem die Traditionsbäckerei Albis Beck Mettmenstetten. Muff sagt dazu: «Mit diesem Schritt können wir das Produkt vom Anbau des Getreides bis zum Endkunden beeinflussen und stellen sicher, dass unsere Genossenschafter mit gesunden und lokalen Nahrungsmitteln zu einem fairen Preis beliefert werden.»

Sarah Bischof

DIGITAL PUBLIC BATHROOM

Effizient, vernetzt und überzeugend: das ist der Digital Public Bathroom von Sanimatic. Setzen Sie in öffentlichen und halböffentlichen Sanitäranlagen auf eine kabellose Anbindung an Ihre Gebäudeleittechnik. Das macht das Einstellen, Auswerten und Warten schneller, kostengünstiger, ökologischer, hygienischer – und vor allem smart.

sanimatic.ch



CLOUD
SANIMATIC DASHBOARD

sanimatic

«Für eine langfristige Hypothek werden wir bestimmt wieder das EGW-Angebot prüfen.»

Tony Nüscheler,
Finanzvorstand Genossenschaft Kalkbreite

Studieren Sie unsere Website www.egw-ccl.ch
und kontaktieren Sie uns für eine Beratung:
kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

ROHRMAX 
Abfluss verstopft?
24h Service
Werterhalt + Vorsorge
RohrMax kontrolliert
kostenlos Ihre
Abwasserrohre
+ Schächte.
**Kostenlose
Rohr-
Kontrolle**
Informiert sein!

...ich komme immer! 0848 852 856
info@rohrmax.ch

Bauen Sie auch
in der Waschküche
auf Qualität. 

Informationen zum Waschen und
Trocknen mit WYSS MIRELLA: 041 933 00 74
wys-mirella.ch / 6233 Büron



WYSS MIRELLA
schweizerisch seit 1909

Wohnungen mit Service für das Alter

Neue Wohnformen für Senioren – dass es dies auch in der Bündner Gemeinde Cazis braucht, hat die Genossenschaft Alterswohnungen St. Martin Cazis richtig erkannt. Die Wohnungen mit Service und Anschluss an das angrenzende Alters- und Pflegeheim werden geschätzt und die Mieter fühlen sich wie in einer Grossfamilie.

Der Schritt vom Wohnen zu Hause in ein Alters- und Pflegeheim ist für viele gross – so gross, dass er nur im Notfall vollzogen wird. Es braucht einen Zwischenschritt. Das erkannte die Genossenschaft Alterswohnungen St. Martin Cazis und hat neben dem Areal des Alters- und Pflegeheims St. Martin acht 2,5-Zimmer- und sieben 3,5-Zimmer-Wohnungen erstellt. «Die Genossenschaft bietet eigenständiges, selbstbestimmtes Wohnen», so Melchior Brot, Präsident der Genossenschaft Alterswohnungen St. Martin. Das heisst: Wohnungen mit Service, altersgerechten Dienstleistungen wie Reinigungs- und Mahlzeitendienst, wenn nötig Pflege und Betreuung.

«Die Mieter sagen, dass sie wie in einer Grossfamilie leben, die mit gelebtem Respekt und trotz höflicher Distanz füreinander da ist und hilft.»

Wohnungen mit Service

Zum Grundangebot der Wohnungen mit Service gehört ein 24-Stunden-Notrufangebot, Vermittlung und Organisation von Hilfsdiensten sowie der Hauswartdienst. Leistungen nach Wahl wie Mittagstisch im Restaurant des Heims, Reinigungs- und Wäschehilfe oder Coiffeur werden direkt durch den Leistungsträger abgerechnet. Ein Gemeinschaftswohnraum, Gästezimmer, Hobbyräume und Garagen ergänzen das Raumprogramm. Die Feedbacks der Mieter bestätigen: «Wir leben wie in einer Grossfamilie, die mit gelebtem Respekt und trotz höflicher Distanz

füreinander da ist und einander hilft.» Auch betriebswirtschaftlich stimmt es.

Losgelöst von Gemeinde

Den Anstoss gab die politische Gemeinde Cazis, der das Alters- und Pflegeheim gehört: «Als ich 2009 als Verantwortlicher den Um- und Erweiterungsbau des Alters- und Pflegeheims mit Bauende 2012 an die Hand nahm, verlangte der Projektbeschrieb in unmittelbarer Nähe die Planung von Alterswohnungen.» Ihm war von Anfang an klar gewesen, dass das Projekt Alterswohnungen nicht auf Gemeindeebene, sondern losgelöst von der Gemeinde mit einer Genossenschaft zu realisieren ist. «Dann kam glücklicherweise der Verband WOHNEN SCHWEIZ ins Spiel, der uns begleitet hat.» 2014 wurde die Genossenschaft gegründet, im April 2016 war Spatenstich und 2017 der Bezug. Ganz zur Freude von Gemeindepräsident Eduard Decurtins,

«Entscheidend für das Gelingen war, dass die Bürgergemeinde Cazis Bauland sowie 50 000 Franken für die Anfangsaufwendung zur Verfügung gestellt hat.»

welcher der Genossenschaft Pionierarbeit in der Gemeinde Cazis attestiert.

Engagement der Gemeinden

Entscheidend für das Gelingen war, dass die Bürgergemeinde Cazis «sofort und ohne Wenn und Aber das nötige Bauland sowie 50 000 Franken für die Anfangsaufwendung zur Verfügung gestellt hat». Auch das Kloster Cazis sei zu einem unmittelbaren Geländeabtausch mit der Bürgergemeinde bereit gewesen, um von Anfang an eine zweite Etappe einplanen zu können.

Sarah Bischof



Wohnraum für das Alter ist eine grosse Herausforderung für die Gemeinden. In Cazis GR hat die Baugenossenschaft dieses Mehrfamilienhaus neben dem Heim realisiert.

Bild zvg

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




*Andreas Schlecht – Unternehmensleiter
as immobilien ag, Bern-Mühleberg:*

« Die Software von **W&W** deckt unsere hohen Erwartungen in allen Bereichen ab. »

W&W

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen
wwimmo.ch

Ein Novum: Eigentumswohnungen im Alter

In Wettingen, der bevölkerungsstärksten Gemeinde des Aargaus, haben zwei Wohnbaugenossenschaften gemeinsam ein Novum realisiert: Wohneigentum für das Alter! Die Wohnungen sind Bestandteil der Überbauung Sulperg mit total 83 Einheiten. Die Gemeinde Wettingen hat das Land im Baurecht abgegeben.

Eigentumswohnungen im Alter, da mag sich manche Genossenschaft fragen: Besteht dafür überhaupt Nachfrage? «Ja!», können Joseph Meier und Sebastian Spörri, Vorstandsmitglieder Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen GGW und Baugenossenschaft Pro Familia Baden antworten. «Viele wohnen teils seit Jahrzehnten in den eigenen vier Wänden und sind deshalb motiviert, aus dem Verkauf ihres Eigenheims eine altersgerechte Wohnung zu kaufen.» Diese Erfahrung machten sie beim gemeinsamen Projekt am Fuss des Sulpergs auf dem Baufeld von 10 900 Quadratmetern: Die Siedlung Sulperg-2, eine Mehr-Generationen-Siedlung, die Wettingen gezielt im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau vergeben hat.

Eine richtige Marktlücke

Die beiden Genossenschaften realisierten für 36 Millionen Franken 83 Wohnungen, verteilt auf vier Mehrfamilienhäuser. Die Baugenossenschaft Pro Familia hat zwei Mehrfamilienhäuser mit 42 Familien- und Kleinwohnungen gebaut, die GGW 19 Mietwohnungen für das Alter und 22 Eigentumswohnungen für das Alter. Eine zweifache Erfolgsstory:

- Zusammenarbeit zwischen zwei Genossenschaften für ein grosses Projekt.
- Wohneigentum im Alter war gewagt. Doch die Nachfrage bestätigte die Marktlücke.

«Alle profitieren: Die Gemeinde mit Steuereinnahmen, das Quartier dank Durchmischung, die Senioren dank Werterhaltung.»



In der Siedlung Sulperg-2 leben verschiedene Generationen, darunter Seniorinnen und Senioren in altersgerechten Eigentumswohnungen.

Bild zvg

Es brauchte Mut

Diese Form war neu, Erfahrungswerte gab es keine, aber: «Wir waren vom Bedürfnis im Wirtschaftsraum Limmat tal überzeugt.» Allerdings waren Wohnungsmix, Grundrisse, Wohnungsausstattung und Rechtsform echte Herausforderungen. Realisiert wurden schliesslich 22 3,5- und 4,5-Zimmer-Eigentumswohnungen fürs Alter. Sie waren alle 2018 vor der Fertigstellung (!) verkauft. Grösstenteils werden sie von Ehepaaren bewohnt.

Profitieren können alle

Vom Erstkontakt mit der Gemeinde für geeignetes Bauland bis zum Bezug der neuen Siedlung sind rund zwölf Jahre vergangen. Gelohnt hat es sich: «Die Reaktionen sind nur positiv.» Profitie-

«Eigentumswohnungen für das Alter sind ein Erfolgsmodell für die nächsten 20 Jahre.»

ren können alle: Die Gemeinde, weil Steuerzahler aus dem Mittelstand in der Gemeinde bleiben. Das Quartier durch eine gesunde Durchmischung und die Eigentümer durch Werterhaltung. «Unseres Erachtens ist Wohneigentum im Alter ein Erfolgsmodell für die nächsten 20 Jahre», sagt Joseph Meier.

Sarah Bischof

Genossenschaft kümmert sich um Ortskern

Der Ortskern von Wolhusen LU hat ein Problem, das typisch für viele Gemeinden ist: Ältere Liegenschaften gehen von alteingesessenen Besitzern an auswärtige Investoren über. Deren Interesse ist eine hohe Rendite, aber keine qualitative Verdichtung. Die Genossenschaft «Wolhuser für Wolhuser» setzt Gegensteuer – und kauft!

Zum Selbstverständnis der Genossenschaft «Wolhuser für Wolhuser» GWfW sagt Präsident Beat Schürmann: «Wir sind Brückenbauer, nicht Baugenossenschaft und auch nicht Investor.» Es gehe ihnen um die langfristige Verdichtung und Ortsentwicklung. «Liegenschaften im Ortskern werden oft kosmetisch saniert und an Personen mit geringen Ansprüchen vermietet. Wolhusen hat eine überdurchschnittliche Sozialhilfequote und ein geringeres Steuersubstrat.»

Die GWfW will kurzfristig verfügbare Liegenschaften sichern und sie neuen Nutzungen zuführen: «Wir erwerben

Liegenschaften, die zum Beispiel wegen Tod oder Nachfolgeregelung verkauft werden und werden sie so lange zwischennutzen, bis ein sinnvolles Überbauungsprojekt über mehrere benachbarte Parzellen möglich ist.»

Dem Markt ausgesetzt

Trotz guter Absichten im Interesse der Allgemeinheit ist die GWfW dem Markt ausgesetzt: «Goodwill von Bürgerinnen und Bürgern, die im Interesse des Gemeinwohls denken, dürfen wir nur beschränkt erwarten.» Auch wenn die Grundidee in der Bevölkerung auf sehr fruchtbaren Boden gestossen sei. Bei

«Wir betrachten uns als Brückenbauer, nicht als Baugenossenschaft und auch nicht als Investor.»

der Gründung konnte noch keine konkrete Liegenschaft vorgewiesen werden. Dennoch haben sich über 100 Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit einem Gesamtkapital von über 600 000 Franken verpflichtet.

Im Austausch mit Gemeinde

Die Genossenschaft pflegt den regelmässigen Austausch mit der Gemeinde, die sie laufend über aktuelle Projekte informiert. «Bis heute haben wir keine finanzielle Unterstützung beantragt und möchten dies auch weiterhin nicht tun.» Das Genossenschaftskapital konnte bis heute nicht verzinst werden – «was bei der Gründung klar kommuniziert worden ist». Die bisherigen Aktivitäten der GWfW sind grösstenteils der Netzwerkarbeit zuzuschreiben. «Diese Arbeit den Genossenschafte(r)n und der Bevölkerung zu kommunizieren ist eine echte Herausforderung.»

Aufatmen – Objekt Nummer 1

Nach zähen Verhandlungen konnte im Juni 2017 die erste Liegenschaft, ein Wohn- und Geschäftshaus an der Menznauerstrasse 23, erworben werden. «Es ist eigentlich ein Glücksfall, weil es mitten in einem möglichen Entwicklungsgebiet steht.» Mittelfristig müsste aber mit einem Rückbau gerechnet werden. Bereits werden Kaufverhandlungen für eine Nachbarparzelle geführt: «Wir sind zuversichtlich, diese bald abschliessen zu können.»

Der Ortskern von Wolhusen hat Gestaltungspotenzial. Die Genossenschaft engagiert sich mit dem Erwerb von Wohn- und Geschäftsbauten.

Bild Kurt Bischof

Sarah Bischof



Das Potenzial der Kirchgemeinden ist gross

Kirchgemeinden, Bürger- oder Korporationsgemeinden sind genauso wie politische Gemeinden als Partner von Baugenossenschaften prädestiniert. Kirchgemeinden verfügen oft über ideal gelegenes Bauland. Ein Modellbeispiel ist die Baugenossenschaft Wohnen im Alter Schneisingen AG.

Schneisingen ist eine beliebte Wohn-gemeinde: ländlich, wenige Fahrminuten vom pulsierenden Baden entfernt und mit S-Bahn-Anschluss nach Zürich.

Bauland gab Ausschlag

Die 1400 Einwohnerinnen und Einwohner leben in sorgfältig gepflegten Einfamilienhäusern mit Umschwung. Der Gemeinderat der politischen Gemeinde hat rechtzeitig erkannt, dass immer mehr Leute ihr zu grosses Eigentum verlassen werden und altersgerechten Wohnraum im eigenen Dorf brauchen. Umgekehrt können junge Familien in die frei werdenden Häuser einziehen. «Mit diesen Erkenntnissen ist der Gemeinderat auf uns als katholische Kirchenpflege zugekommen», erläutert Andreas Meier, der 16 Jahre lang Präsident der Kirchenpflege gewesen ist. Ausschlaggebend für die Kontaktnahme der politischen Gemeinden waren die Baulandreserven der Kirch-gemeinde an bester Lage.

Innert vier Jahren realisiert

Andreas Meier, eine Unternehmerpersönlichkeit, fing Feuer und nahm das

Projekt schwungvoll an die Hand. Begleitet von einem Berater von WOHNEN SCHWEIZ wurde innert vier Jahren alles durchgezogen: Bedürfnisabklärung bei der Bevölkerung, Infoveranstaltungen, Gründung der gemeinnützigen Baugenossenschaft Wohnen im Alter Schneisingen, Baurechtsvertrag zwischen Kirchgemeinde und Genossenschaft, Projektwettbewerb, Bau für 5,2 Millionen Franken und Bezug. Im Interesse der Sache hat sich Meier bis heute als Genossenschaftspräsident zur Verfügung gestellt.

«Wohnen im Alter oder generell bezahlbarer Wohnraum passt perfekt zum gesellschaftlichen und sozialen Auftrag der Kirche.»

Leistungen der Kirchgemeinde

Die Kirchgemeinde hat der Genossenschaft 3000 von 7900 Quadratmetern im Baurecht zu einem Vorzugspreis von 400 Franken (500 Franken Marktpreis, abzüglich 20 Prozent Rabatt) zur Verfü-

gung gestellt. Dazu kommt ein Darlehen von 100000 Franken. Das Doppel-Präsidium Kirchenpflege/Genossenschaft war hilfreich, jedoch keine Bedingung. Für Andreas Meier gibt es nur Gewinner:

- Die Kirchgemeinde kann mit den Baurechts- und Darlehenszinsen die rückläufigen Steuereinnahmen ausgleichen.
- Die alternde Schneisinger Bevölkerung kann den Lebensabend in der geliebten Gemeinde verbringen.
- Die politische Gemeinde kommt zu neuen, jüngeren Bewohnerinnen und Bewohnern in den leeren Häusern.

Aufgabe der Kirche?

Bleibt die Frage, ob die Schaffung von Wohnraum Sache der Kirche ist. Meier sagt klar Ja. «Wohnen im Alter oder generell bezahlbarer Wohnraum passt perfekt zum gesellschaftlichen und sozialen Auftrag der Kirche.» Er ist überzeugt, dass viele Kirchen und Ordensgemeinschaften geeignetes Land haben. «Ich ermutige Kirchenräte und kirchliche Träger, solche Projekte anzustossen.»

Kurt Bischof

Die 15 Wohnungen auf dem Land der Kirchgemeinde waren auf Anhieb vermietet. Über eine zweite Etappe macht sich die Genossenschaft Gedanken.

Bild zvg



«WOHNEN SCHWEIZ ist sehr gerne mit den Gemeinden und Genossenschaften unterwegs»

Die Zusammenarbeit von Gemeinden und Genossenschaften ist je nach Kanton und Region bestens eingespielt oder weitgehend Neuland. Damit verbunden sind Unklarheiten, Unsicherheiten und vor allem viele Fragen. Hier beginnt die Rolle des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ, wie Geschäftsführer Hanspeter Käppeli ausführt.

WOHNEN SCHWEIZ:

Welches sind Ihre zwei Lieblingsgemeinden?

Hanspeter Käppeli: Uff... schwierig. Wenn es nur zwei sein dürfen, ist es die Stadt Luzern, wo ich aufgewachsen und mit meiner Familie zuhause bin, und Donat, das Heimatdorf meiner Mutter in den Bündner Bergen.

Ihre drei Lieblingsgemeinden im gemeinnützigen Wohnungsbau?

Zürich, weil hier der gemeinnützige Wohnungsbau Tradition hat und bestens akzeptiert ist. Escholzmatt-Marbach, weil in dieser Landgemeinde vier Genossenschaften aktiv sind. Zug, weil Baugenossenschaften wichtige Beiträge an einen gesunden Bevölkerungsmix leisten.

Liegt die Leistung des Staates für den gemeinnützigen Wohnungsbau nur bei den Gemeinden?

Nein. Der Bund leistet indirekte Wohnraumförderung mit dem Fonds de Roulement mit zinsgünstigen Darlehen an gemeinnützige Bauträger. Dazu kommen Garantieleistungen wie Bürgschaften für Finanzierungsinstrumente, die von den gemeinnützigen Bauträgern in Selbsthilfe betrieben werden. Auf der Staatsebene der Kantone betreiben nur acht Kantone mit sehr unterschiedlichen Instrumenten eigenständige Angebote für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Am wichtigsten aber sind die Gemeinden.

Warum?

Hier wird es konkret. Sie kennen die gesellschaftlichen und wohnpoliti-



«Bezahlbarer Wohnraum auch für den Mittelstand ist von hoher Bedeutung. Für die Familien, für das Alter.»

schen Herausforderungen ganz genau. Eigentlich spielt in den Gemeinden die Musik des Wohnens.

Erwarten Sie von den Gemeinden vor allem Abgabe von Bauland?

Nicht nur. Gemeinden können neben der Abgabe von Bauland auf unterschiedliche Art gemeinnützige Bauprojekte fördern. Etwa die Gründung einer Genossenschaft initiieren oder das Eigenkapital verstärken, indem sie Anteilscheine zeichnen. Darlehen und Bürgschaften sind weitere Möglichkeiten. Wichtig sind auch die raumplanerischen Instrumente. So können Ge-

meinden in den Nutzungsplänen Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau vorschreiben oder Nutzungsprivilegien in Form von einem Ausnützungsbonus vorsehen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau als Patentrezept für Wohnprobleme?

Es tönt vermessen. Aber es ist tatsächlich so. Es ist erstaunlich, wie die Genossenschaften in den verschiedenen Regionen der Schweiz echte Beiträge zur Lösung der Wohnprobleme leisten. Berggemeinden wie Marbach verlieren dank genossenschaftlichen Wohnungen die junge Generation nicht an die Stadt. Zug, Meggen oder die Goldküste haben dank Genossenschaften Leute, die in Vereinen oder der Feuerwehr mitmachen. Bezahlbarer Wohnraum auch für den Mittelstand ist von hoher Bedeutung. Für die Familien, für das Alter. Das alles ist wichtig, aber wir müssen die Relationen sehen.

Die da wären?

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird nie den Immobilienmarkt dominieren. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen macht knapp 5 Prozent aus. Wir decken allerdings eine ganz besondere Nische ab. Auf der Basis der Kostenmiete sorgen wir für ein langfristig preisgünstiges Wohnangebot.

«Es gibt immer wieder Gemeinden, die den gemeinnützigen Wohnungsbau neu entdecken und mit vielen Fragen zu uns kommen.»

Gemeinde

Einwohnergemeinde
Kirchgemeinde
Korporation
Bürgergemeinde

Baugenossenschaft

Bestehende oder neue
Genossenschaft

Verband

Kompetenzzentrum
Wohnen im Alter



Gemeinsam unterwegs auf das gleiche Ziel hin. Aber die Persönlichkeit der Wanderer und das, was sie einbringen können, ist unterschiedlich: Gemeinden, Genossenschaften und Verband WOHNEN SCHWEIZ.

Bild MaBraS, Pixabay

Wie stark schwankt die Verankerung zwischen den Gemeinden?

In vielen Gemeinden funktioniert sie bestens. Aber es gibt immer wieder Gemeinden, die den gemeinnützigen Wohnungsbau neu entdecken und mit vielen Fragen zu uns kommen.

Und das nervt Sie?

Im Gegenteil. Fragt bei uns eine Gemeinde an, ist der Tag gerettet (lacht). Im Ernst, wir freuen uns sehr über Anfragen der Gemeinden. Denn viele sehen Chancen, wenn sie auch auf den gemeinnützigen Wohnungsbau setzen, mit bestehenden Genossenschaften zusammenarbeiten oder neue grün-

«Genossenschaften sind etwas urschweizerisches.»

den. WOHNEN SCHWEIZ ist sehr gerne mit den Gemeinden und Genossenschaften unterwegs.

Was können Sie den Gemeinden anbieten?

Die Palette unserer Leistungen ist breit und führt von der Unterstützung bei der Gründung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bis hin zur Beratung im Bereich Wohnen im Alter. Für das Gelingen vieler Projekte sind die Darlehen aus dem Fonds de Roulement zentral. Der Fonds wird von uns Dach-

organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet.

Wie der Schweizerische Gemeindeverband (Seite 4) haben auch Sie einen Wunsch offen. Was wünschen Sie sich von den Gemeinden?

Keine Berührungängste zwischen Gemeinden, Genossenschaften und Verband. Genossenschaften sind etwas urschweizerisches: Denken wir nur an die vielen alteingesessenen Alpgenossenschaften. Und auch unsere Schweiz, unsere Eidgenossenschaft, basiert auf dem Genossenschafts-Gedanken.

Interview Kurt Bischof

Natürliche Spielwelten

bimbo nature Spiellandschaften sind einzigartig. Die individuelle Planung und fachmännische Realisierung dieses Schweizer Produktes überzeugt Kinder wie Erwachsene. Kontaktieren Sie uns.

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

bimbo
macht spass



Umgang der Genossenschaften mit Corona im

Wie hat sich Corona in den einzelnen Mehrfamilienhäusern, in den Siedlungen auf das Zusammenleben ausgewirkt?



Bruno P. Baumberger

Geschäftsführer

**Siedlungsgenossenschaft
Sunnige Hof, Zürich**

Rund 1700 Wohnungen

«Unsere Siedlungskommissionen kümmerten sich auch während des Lockdowns um die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Aktivitäten kamen zwar fast zum Stillstand, aber Genossenschafterinnen haben Unterstützungsangebote wie Einkaufsaktionen organisiert. Und es gab ein Balkonkonzert für die Bewohnerinnen und Bewohner im Neubau Albisrieden.»



Erwin Bucher

Präsident

**Wohnbaugenossenschaft an der Wigger,
Wohhusen**

26 Wohnungen

«Der Erstbezug des Neubaus «Wohnen im Alter» erfolgte ab 27. April, unmittelbar nach den ersten Lockerungen. Die Koordination des Bezuges war erschwert, da sämtliche Mieter im Risikoalter stecken. Die Bezugsliste wurde vor dem durch den Bundesrat verfügbaren Lockdown erstellt. Auch die Bauabschlussarbeiten erfuhren Verzögerungen.»



Stefan Bucher

Präsident

**Genossenschaft
«Wohnen im Alter in Kriens» GWAK**

34 Wohnungen (inkl. WG-Wohnung und Studio),
21 Pflegezimmer, Büros/Dienstleistungsflächen

«Da wir sehr grosszügig ausgelegte Allgemeinräumlichkeiten und Wohnungsererschliessungen in unserer Liegenschaft haben, wurden die Mieter nicht oder nur unwesentlich eingeschränkt. Social Distancing war praktisch im ganzen Gebäude immer möglich, sodass weder der Kontakt unter den Mietern noch deren Bewegungsfreiheit darunter leiden musste.»



Thomas Moor

Geschäftsführer

Milchbuck Baugenossenschaft, Zürich

1100 Wohnungen

«Es gab den bekannten Mix wie in der übrigen Bevölkerung auch: sehr ängstliche bis entspannte Menschen. Der Stress war spürbar. Aber auch die Nachbarschaftshilfe wurde sichtbar. Es gab Angebote und gegenseitige Unterstützung. Vereinzelt Bewohner haben wochenlang die Wohnung kein einziges Mal verlassen. Unsere Büros waren stets erreichbar.»

Lockdown – ganz unterschiedliche Beispiele

Wie gross war der Mehraufwand für die Verwaltung? Was alles musste getan werden?

«Wir boten Telefonunterstützung für allein-stehende Ältere und leisteten auch Mehraufwand, um die Bewohnenden über aktuelle Massnahmen auf dem Laufenden zu halten. Auch die Organisationsarbeit im Rahmen der Generalversammlung hat sich aufgrund der schriftlichen Durchführung erhöht. Darüber hinaus haben wir auch Mietzinsaufschübe und -erlasse gewährt.»

«Die Verwaltung wurde gefordert, da die Bezugsliste immer wieder neu erstellt werden musste. Ausserdem musste ein Plan B erstellt werden, denn wir wollten bei möglichen Massnahmen wie Zügelverbot gewappnet sein. Mieter mussten mit Mieterordner mit Empfehlungen für den Wohnungsbezug und die Gerätebedienungen informiert werden.»

«Die Corona-Situation bedeutet für die Verwaltung sicher Mehraufwand. Bei der Wohnungsübergabe wurden zum Beispiel alle angefassten Teile wie Tür- und Schrankgriffe, Geräte oder Wohnungsschlüssel desinfiziert. Periodisch wurden zudem die Massnahmen angepasst, damit die Corona-Bestimmungen in der Liegenschaft stets eingehalten wurden.»

«In den ersten Wochen war der Aufwand massiv höher. Neben dem Verfolgen der Vorgaben des Bundes musste die Mieter- und Belegschaft stetig informiert werden. Ebenfalls zu bewältigen war die Organisation der wegen Quarantäne abwesenden Personen, Schützen der Risikogruppen, Einrichten von Homeoffice, Betrieb der Baustellen, Wohnungswechsel.»

Wie gehen Sie mit der Durchführung der Generalversammlung um? Chancen oder Mehrwerte?

«Aufgrund der Notverordnung führten wir eine schriftliche GV durch. Der Aufwand verlagerte sich von der Organisation eines Grossanlasses hin zu rechtlichen Abklärungen und Abstimmungen. Wir haben neue Chancen in Bezug auf digitale Arbeitsmethoden schätzen gelernt, und gemerkt, wie gut wir in ausserordentlichen Situationen funktionieren.»

«Die auf Mai terminierte GV wurde verschoben. Da der Bauabschluss und der Erstbezug im Frühling erfolgte, wollten wir unsere GV nicht im Korrespondenzverfahren durchführen. Daher wurde die GV – entgegen den statutarischen Bestimmungen – auf Herbst 2020 hinausgeschoben. Wir möchten mit den Genossenschaftlern persönlich kommunizieren.»

«Wir haben darauf verzichtet, eine Generalversammlung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchzuführen. Uns ist die persönliche Information über die GV-Geschäfte sowie der gesellschaftliche Austausch unter den Genossenschaftlern wichtig. Deshalb führen wir unsere Jahresversammlung mit Präsenz im Herbst durch.»

«Unsere Generalversammlung haben wir bereits frühzeitig auf den 1. September verschoben. Wir wollten sie nicht einfach absagen, da uns diese Gemeinschaft wichtig ist. Wir rechnen bei einer Durchführung aber mit weniger Teilnehmern, was wiederum die Einhaltung von Abständen erleichtern wird.»

Welche speziellen Herausforderungen hatten Sie zu bewältigen, etwa Geschäftsmieten oder Wohnungsübergaben?

«Wir sind proaktiv auf unsere Gewerbenmieterinnen und -mieter zugegangen und haben für die Monate März, April und Mai eine Mietzinsreduktionen gewährt. Wo eine solche Massnahme nicht ausreichte, schauten wir individuell und suchten mit den Betroffenen nach für alle Parteien tragbaren Lösungen. Wo konnten, haben wir geholfen.»

«Die Mieter wurden informiert, dass der Wohnungsbezug möglichst mit wenigen Familienangehörigen organisiert werden sollte. Der Bezug wurde minutiös gestaffelt, damit personelle Durchmischungen verhindert werden konnten. Zügelpersonen wurden auf die Hygienevorschriften aufmerksam gemacht (Desinfektionen, Schutzmasken usw.).»

«Der Erstbezug unseres Neubaus fand in der heikelsten Corona-Phase statt. Zudem gehören die meisten Mieter zur Risikogruppe. Grossmehrheitlich erfolgten die Wohnungsübergaben an bevollmächtigte jüngere Angehörige. Die Umzugstermine wurden so festgelegt, dass nur immer eine Partei einziehen konnte.»

«Wir mussten genau im Lockdown einen Neubau beziehen. Wir machten keine persönlichen Übergaben. Nach unserer Bauabnahme händigten wir den Mietern die Schlüssel mit schriftlichen Instruktionen aus. Alle Mieter waren glücklich, dass es geklappt hat. Coiffeur- und Restaurantmieten haben wir während dem Lockdown zu 100 % erlassen.»

Umfrage Kurt Bischof



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



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



**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



Corona: Engagements im Baselbiet und in Root

Gleiches Ziel, verschiedene Wege: Die Baugenossenschaft zum Stab Birsfelden BL und die Baugenossenschaft Pro Familia Root LU haben je eine «Corona-Aktion» beschlossen. Bei beiden wird das lokale Gewerbe gestützt.

Beide Baugenossenschaften betonen, dass sie mit ihren Aktionen die betriebswirtschaftliche Unternehmensführung und die gesellschaftliche Verantwortung unter einen Hut bringen.

Beitrag an lokales Gewerbe

Eine Generalversammlung im herkömmlichen Sinn mit jeweils rund 150 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern wollte der Vorstand der Baugenossenschaft zum Stab Birsfelden angesichts der Pandemie nicht riskieren. Deshalb wurde die Generalversammlung auf dem Korrespondenzweg durchgeführt. Ein wesentlicher Teil der eingesparten Kosten überweist die Genossenschaft über die Aktion «s Baselbiet schafft's» an die ortsansässigen KMU. Je 5000 Franken gingen so an die KMU in Birsfelden und Muttenz. «Damit wollen wir unsere Solidarität mit dem von den wirtschaftlichen Folgen teils stark betroffenen Gewerbe in unseren Standortgemeinden unterstreichen», so Rolf Frei, Präsident der Baugenossenschaft zum Stab.

Gutscheine für Mieter

Die Baugenossenschaft Pro Familia Root geht einen anderen Weg. Der Vorstand hat beschlossen, rund 25 000 Franken an die Mieterinnen und Mieter auszubezahlen. Dies in Form von Gutscheinen des Vereins «Gewerbe Rontal». «Wir wollen damit die Mieterschaft unterstützen und ein Zeichen der Solidarität für das lokale Gewerbe setzen», sagt Präsident Alois Schmidli. Die Auszahlung erfolgt nach den Kriterien der Nettomiete und der Mietdauer. Damit wird auch die langjährige Treue vieler Mieterinnen und Mieter gewürdigt. Die ausbezahlten Beträge schwanken zwischen 40 und 440 Franken. Bi.



Die Baugenossenschaft zum Stab gehört zu den grossen Wohngenossenschaften in der Region Basel. Im Bild die Siedlung Käppeli I in Muttenz.

Bild Pascal Steck

Starke EGW-Anleihe in Zeiten der Pandemie

Die Emissionszentrale EGW konnte am 1. April mit der Serie 63 eine weitere Anleihe am Kapitalmarkt auflegen. Die daran teilnehmenden 51 Wohnbauträger erhalten langfristige Mittel wiederum zu sehr vorteilhaften Konditionen.

Die Anleihe von 137,5 Mio. Franken dient einerseits dazu, bestehende Finanzierungen im Umfang von 85,4 Mio. aus der Serie 24 zu verlängern. Deren Zinslast auf der EGW-Hypothek verringert sich damit etwa um

den Faktor 8. Mit den übrigen 52,1 Mio. finanziert die EGW vermietete Neubauten und Erneuerungen. «Der Kapitalmarkt ist wegen der Pandemie sowohl bei den Zinsen als auch bei den Risikoaufschlägen ausgesprochen volatil. Diese Unsicherheiten führen insbesondere bei den langen Laufzeiten zu einer grossen Zurückhaltung bei den Investoren», beschreibt EGW-Direktor Guido Gervasoni die aktuellen Verhältnisse.

pd



Zukunftsweisende Licht- technik und tolles Design

Die Neuheiten Move, NewLife und Metrum haben eines gemeinsam: ein neues Lichtkonzept. Die Tageszeitsteuerung des Lichts kann auf den persönlichen Biorhythmus abgestimmt und individuell programmiert werden. Die Art und Weise wie das funktioniert, ist faszinierend: So schaltet sich beim Betreten des Badezimmers am Morgen ein anderes Lichtszenario ein als tagsüber oder am Abend. Bei den neuen Keller-Produkten ist die Steuerung individuell über eine App programmier- und einstellbar. Je nach Modell umfasst das Spektrum verschiedene Helligkeitsstufen und Lichttemperaturen von 2700 Kelvin (Warmweiss) bis 6000 Kelvin (Tageslichtweiss).

www.guten-morgen.ch



Gemeinschaftswaschküchen clever nutzen mit «appWash»

Ob für Verwaltungen oder Bewohner, mit «appWash» wird in der Waschküche von Gemeinschaftswohnanlagen vieles leichter. Der Nutzer kann Waschmaschinen und Tumbler bequem online reservieren und bargeldlos bezahlen. Mit «appWash», der hundertprozentigen Miele-Tochter, gehört das Sammeln von Kleingeld oder Waschmünzen somit der Vergangenheit an. Über sein persönliches Online-Portal kann der Betreiber so einiges steuern und einsehen. Betreiber können beispielsweise Preise für Waschen und Trocknen festlegen oder zu jeder Zeit überprüfen, wann welche Geräte in Betrieb sind. Zudem übernimmt die Software am Monatsende selbständig alle Abrechnungen.

www.miele.ch



Erstklassige Visitenkarte für öffentliche Sanitärräume

Sanitäre Anlagen in öffentlichen Gebäuden werden in rasch wechselndem Rhythmus von vielen Menschen benutzt. Kein Wunder haben an diesen Orten Hygiene, Nutzerfreundlichkeit und Langlebigkeit höchste Priorität. Doch auch auf ein ansprechendes Design muss heute nicht mehr verzichtet werden. Mit Curvetronic bietet Sanimatic eine auf Infrarot-Technologie basierende, designorientierte Selbstschlussarmatur für den öffentlichen Bereich an. Sie lässt sich berührungslos bedienen, was für mehr Hygiene und Komfort am Waschplatz sorgt. Die Armatur ist in Chrom sowie mit einer PVD-Beschichtung im Inox-Look erhältlich und gehört zum Digital-Public-Bathroom-Konzept von Sanimatic.

www.sanimatic.ch

Nachhaltig heizen und Kosten sparen.



www.sada.ch/heizung-sanieren

SADA AG
Vega-Strasse 3, 8152 Glattpark (Opfikon)
Telefon 044 297 97 97, sada@sada.ch



Fonds de Roulement: Lockerung und Öffnung

Der Bund stockt den Fonds de Roulement auf. Mit der höheren Liquidität werden die Vergabekriterien gelockert und auf energetische Projekte ausgedehnt. Das eröffnet Baugenossenschaften breitere Möglichkeiten. Die Details im Fachbeitrag von Anelia Müller von WOHNEN SCHWEIZ.

Der Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist ein zentrales Förderinstrument des Bundes. Er ermöglicht Darlehen für Neubau- und Erneuerungsprojekte sowie für den Kauf bestehender Objekte und von Bauland. Die Darlehen können quasi als Risikokapital betrachtet werden. Das heisst: Sie werden nachrangig zum Bankkredit gewährt und befinden sich in einem Bereich, in dem die Bank aus Risikosicht nicht mehr investiert (Belehnung von bis zu 90 Prozent der Anlagekosten möglich). Der aktuelle Zinssatz von 1 Prozent kann vor diesem Hintergrund als attraktiv beurteilt werden.

Mehr Mittel zur Verfügung

Nach der Ablehnung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» tritt – wie gewünscht – der indirekte Gegenvorschlag des Bundesrates in Kraft. Das bedeutet, dass der Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken aufgestockt wird. Dank höherer Liquidität können die vormals verschärften Vergabekriterien wegen knapper Mittel auf den 1. Juli 2020 gelockert werden. So darf eine einzelne Genossenschaft neu mit bis zu 20 Millionen Franken (bisher 10 Millionen) am Fonds beteiligt sein und der beantragte Darlehensbetrag darf bis 5 Millionen Franken (bisher 3 Millionen) betragen. Bei letzterem ist für Genossenschaften mit dem besten Rating oder für speziell förderungswürdige Projekte neu die Möglichkeit vorgesehen, eine Überschreitung dieses Maximalbetrages zu bewilligen.

Öffnung auf Energie-Projekte

Neu kann bei Neubauprojekten auch mit dem kostengünstigen GEAK® ein

respektabler Förderbeitrag beantragt werden. So ermöglicht eine GEAK®-Bewertung von A/A, A/B oder B/A neu ein Darlehen von 30 000 Franken pro Wohnung. Wenn sich eine Genossenschaft somit nicht mit dem Konzept von Minergie anfreunden kann und keine Alterswohnungen erstellen will, bietet sich mit dem GEAK® eine attraktive Alternative.

Im Einklang mit der Energiestrategie 2050 des Bundes gibt es auch bei Erneuerungsvorhaben Änderungen. So ist nicht nur bei der Sanierung entsprechend der Minergie-Systemerneuerung ein Darlehen von 40 000 Franken pro Wohnung möglich. Dieses kann neu auch für Liegenschaften, die nach der Sanierung mit GEAK® C/B oder besser bewertet werden, gewährt werden, sofern die GEAK®-Verbesserung

«Dank höherer Liquidität können die vormals verschärften Vergabekriterien wegen knapper Mittel auf den 1. Juli 2020 gelockert werden.»

Fachbeitrag

Die studierte Betriebswirtschafterin Anelia Müller war Kreditspezialistin im Risk Management einer Schweizer Grossbank. Seit gut einem Jahr ist sie die zuständige Fachfrau für den Fonds de Roulement auf der Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ. Sie gibt gerne Auskunft über die weiteren Änderungen beim Fonds de Roulement sowie die genauen Vergabekriterien, individuell zugeschnitten auf jedes Projekt. Infos: anelia.mueller@wohnen-schweiz.ch, Telefon 041 310 00 50.



rung mehr als zwei Stufen ausmacht. Weiter werden auch Sanierungen im Gebäudeinnern mit 15 000 Franken pro Wohnung unterstützt, wenn gleichzeitig Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaft vorgesehen sind.

Anelia Müller

Maximale Darlehensbeträge pro Wohnung, gültig ab 1.7.2020

Neubau

- ohne zertifizierten Standard CHF 15 000
- GEAK® A/A, A/B, B/A sowie Minergie CHF 30 000
- Minergie-P oder -A; 2000 Watt; SNBS CHF 40 000
- LEA-Zertifikatsstufe Silber bis Platin CHF 30 000 bis CHF 50 000

Erneuerung

- Sanierung des Gebäudeinnern inkl. Verbesserung der Energieeffizienz CHF 15 000
- Sanierung der Gebäudehülle ohne zertifizierten Standard CHF 30 000
- Sanierung der Gebäudehülle auf GEAK® C/B oder besser sowie Minergie-Systemerneuerung CHF 40 000

Erstes Projekt in Steinhausen

Das Siegerprojekt der Genossenschaftsüberbauung Oele der Wohnbaugenossenschaft Steinhausen WBG ist bestimmt. Für das erste Projekt der 1992 gegründeten Genossenschaft wurden fünf Architekturbüros zu einem anonymen Studienauftrag eingeladen, wovon das Projekt «Schiaccianoci» der Arbeitsgemeinschaft graberschiess architekten mit Gauch & Schwartz Architekten Zug die Fachjury am meisten überzeugen konnte. Ihnen sei es gelungen, durch einen kompakten und effizienten Baukörper auf selbstverständliche Weise grosszügige und attraktive Aussen-

räume zu schaffen. Die Absicht genossenschaftlichen Wohnens sei im Aussenraum mit Pianoplatz und Gemeinschaftsgärten sowie im Wohnhaus mit gemeinschaftlichem Treppenhaus und Waschsalon deutlich erkennbar. Das Projekt habe das Potenzial, zu einem Leuchtturmprojekt des genossenschaftlichen Wohnens zu werden. Es umfasst 25 Genossenschaftswohnungen von 1,5 bis 5,5 Zimmern sowie eine Kita im Parterre. Letzteres war eine der Vorgaben der Gemeinde, die beabsichtigt, der Genossenschaft das Land im Bau-recht abzugeben. sb



In Steinhausen entstehen neue, moderne und bezahlbare Wohnungen.

Bild zvg

Wir gedenken

Albert Vitali

Nationalrat Albert Vitali, Mitglied des Politischen Beirats von WOHNEN SCHWEIZ, ist gestorben. Diese traurige und für viele sehr überraschende Nachricht musste WOHNEN SCHWEIZ zusammen mit der Öffentlichkeit am 12. Juni 2020 zur Kenntnis nehmen.

Der Luzerner FDP-Nationalrat war seit der Gründung des Politischen Beirates dessen Mitglied. WOHNEN SCHWEIZ hat ihn als zuverlässigen und überzeugten Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus geschätzt. Er war ein Garant dafür, dass die Baugenossenschaften auch bei der FDP auf offene Ohren gestossen sind. In bester Erinnerung sind zudem sein Referat an der Delegiertenversammlung 2015 sowie im letzten Jahr seine wichtige Rolle im Vorfeld der Behandlung der Mieterverbandsinitiative sowie des bundesrätlichen Gegenvorschlags.

WOHNEN SCHWEIZ verliert einen politisch verlässlichen und einen menschlich wertvollen Partner. Wir entbieten den Angehörigen unser Beileid.

Daniel Burri

Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Dani Minder
Energieberater CAS
Hochbauzeichner EFZ

Martin Jäger
Energieberater CAS
Dipl. Architekt
ETH/SIA/FSAI

JÄG ERE GLI

ARCHITEKTEN

SIE PLANEN
EINE GEBÄUDE-
SANIERUNG?
UNSERE
SPEZIALITÄT!
041 260 82 82

jaegeregli.ch

Fusion von zwei Luzerner Genossenschaften

Coronabedingt auf dem Korrespondenzweg haben die Mitglieder der Liberalen Baugenossenschaft Seeburg LBS und der Liberalen Baugenossenschaft Sternmatt-Tribtschen LBG mit grosser Mehrheit die Fusion beschlossen. Mit der Fusion wird der Name auf Liberale Baugenossenschaft Luzern, kurz LBG Luzern geändert. Die Fusion ist inzwischen mit den entsprechenden Handelsregistereintragungen und den Publikationen im schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) rechtskräftig.

Jede Mieterin und jeder Mieter ist selber Genossenschafter und in dieser Funktion am kollektiven Eigentum der LBG beteiligt. Mit der Fusion gehen zwei städtische Liegenschaften der früheren LBS auf die LBG Luzern über. Es handelt sich dabei um die beiden Mehrfa-



Neue Grösse, neuer Name, neue Ziele. Der Vorstand von links: Markus Mühlebach, Daniel Burri, Daniela Häfliger, Iwan Kruppenacher, Pius Adler, Armin Suppiger, Fernanda Schmid.

Bild zvg

milienhäuser Imfangring 5 und Schäd-rütistrasse 42. Der Wohnungsbestand erhöht sich damit auf rund 280 Wohnungen. Mit dem laufenden Projekt Kooperation Industriestrasse Luzern dürften es bis 2025 sogar mehr als 300 Wohnungen sein. In den nächsten Mo-

naten wird die Website der neu formierten LBG Luzern www.lbg.ch komplett erneuert werden, inklusive neuem Namen und neuem Logo. Auf der Website werden alle Mietobjekte, freien Wohnungen, die neuen Statuten und zudem der neue Vorstand ersichtlich sein. sb

SIBIR Group | service

Allmarkenservice für Ihr Zuhause
Telefon 0844 848 848
service@sibirgroup.ch

Waschmaschinen-Streik im dümmsten Augenblick
Schweizweiter Allmarkenservice für die Küche und den Waschkraum.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG www.sibirgroup.ch

Neue Auflagen für Genossenschaften?

Wenn beim Erwerb von Grundstücken eine juristische Person durch ausländische Personen beherrscht wird, ist eine Bewilligung nötig. Neu verlangen vereinzelt Grundbuchämter eine vertiefte Abklärung. Unklar ist und war, wann eine Genossenschaft als ausländisch beherrscht gilt.

Die Vorstandsmitglieder einer Genossenschaft in der Zentralschweiz staunten vor wenigen Monaten nicht schlecht, als ihnen über ihre Notarin mitgeteilt wurde, dass das Grundbuchamt im Zusammenhang mit dem Kauf eines Grundstückes eine detaillierte Erklärung verlangt, wonach weder eine Person im Ausland in der Verwaltung ist noch Genossenschaftsanteile im Eigentum von Personen im Ausland sind und auch keine Gesellschaften Genossenschaftsanteile halten (indirekte Beteiligung). Man informierte sie, dass das Grundbuchamt bei den Genossenschaften wegen der Motion Lisa Mazzone (Grüne, BE) folgenden Umstand thematisiert: Personen, welche keine C-Bewilligung haben und nicht aus der EU stammen, können aufgrund der klaren gesetzlichen Formulierungen nicht Genossenschafter einer Wohnbaugenossenschaft werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG). Da zahlreiche Genossenschaften die Vermietung einer preisgünstigen Wohnung statutarisch an den Besitz von Anteilscheinen binden, ist diesen Personen die Miete einer günstigen Wohnung verwehrt. Weil die Korrektur dieses durchaus problematischen Umstandes eine Revision der Lex Koller bedingt und weil in der Vernehmlassung die Mehrheit der Parteien und Organisationen dazu offenbar nicht bereit waren, beantragt der Bundesrat nun die Ablehnung der Motion Mazzone. Der Nationalrat hat noch nicht entschieden.

Bald 40 Jahre Lex Koller

Die Lex Koller (Nachfolgerin der Lex Friedrich), also das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), wurde 1983 in Kraft gesetzt. Auch wenn ein-

zelne Bestimmungen in den letzten Jahren ergänzt oder präzisiert wurden – letztmals revidiert wurde das Gesetz auf den 1. März 2013 –, sind die meisten Artikel schon jahrzehntealt. Seither haben zahlreiche Genossenschaften in der ganzen Schweiz Grundstücke erworben, und man verlangte von ihnen keine vertieften Abklärungen, ob in ihrem Kreise nun alle Personen die Kriterien der Lex Koller erfüllen. Genau darauf hinaus läuft es aber, wenn nun Grundbuchämter detaillierteste Bestätigungen verlangen. Immerhin ist aus Sicht der erwähnten Genossenschaft erfreulich, dass man behördlicherseits erkannt hat, dass man über das Ziel hinausgeschossen und sich mit einer modifizierten Erklärung zufrieden gab.

Rechtlich klar ist, dass Personen ohne C-Bewilligung ausserhalb der EU/EFTA-Staaten nicht Genossenschafter einer Baugenossenschaft werden dürfen. Bei Aufnahme von neuen Genossenschafterinnen müsste das vorgängig durch die Verwaltung geprüft werden. Denn das ist im Gesetz ausdrücklich so festgehalten.

Vernunft walten lassen

Dass bei dieser klaren Rechtslage die Grundbuchämter gewisse Abklärungen machen müssen, versteht sich von alleine. Denn sonst könnte die Lex Koller zu einfach umgangen werden. Aber dann bei Genossenschaften mit mehreren Dutzend oder Hunderten von Mitgliedern zu verlangen, dass diese sicher sind, keine Ausländer in ihren Reihen zu haben, welche allenfalls nur eine B-Bewilligung haben, ist doch etwas viel verlangt. Denn deswegen wird ja die Genossenschaft nicht zur «Ausländerin». Betrachtet man die Weg-

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 KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern und im Vorstand und Geschäftsausschuss von WOHNEN SCHWEIZ.



leitung des Bundesamtes für Justiz an die Grundbuchämter, so besteht denn auch Spielraum: Ist der Staat an einer gemeinnützigen Baugenossenschaft beteiligt oder «bei einer Genossenschaft mit einem weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaftern», ist nicht von einer möglichen ausländischen Beherrschung auszugehen.

Es ist deshalb unverständlich, weshalb sich einzelne Grundbuchämter faktisch als Polizisten aufspielen. Es ist völlig über das Ziel des Gesetzes hinausgeschossen, wenn man von den Genossenschaften die Erklärung verlangt, dass sich unter Hunderten von Genossenschaftern niemand mit der «falschen» Niederlassungsbewilligung befindet.

Partner von WOHNEN SCHWEIZ **Agenda**

Goldpartner:



Silberpartner:



Stand Juli 2020

20.10.2020
Dietikon, Zürich

Fachreferate «Herausforderung Klimawandel»

Kurse im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände.

Detailprogramme/Anmeldungen:

www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung

18.08.2020

17.30 bis 21.00 Uhr, Biel

Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern

20.08.2020

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Mietrecht in Wohnbaugenossenschaften
(Verschiebungstermin des abgesagten Kurses vom 05.05.2020)

20.08.2020

17.30 bis 20.00 Uhr, Basel

Genossenschaften im Santihans:
vom Scherbenviertel zum In-Quartier

24.08.2020

14.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Nachbarschaften als Beruf –
Stellen konzipieren, einführen und entwickeln

25.08.2020

17.30 bis ca. 20.00 Uhr, Olten

Genossenschaftstour durch Olten

27.08.2020

Lehrgang Management von gemeinnützigen
Wohnbauträgern/ Lehrgangsstart, Luzern

27.08.2020

17.30 bis 21.00 Uhr, Luzern

Gemeinnützige Wohnbauträger: ihre Besonderheiten und ihre Rolle im Wohnungsmarkt (PM1M)

03.09.2020

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Finanzierungsinstrumente für den
gemeinnützigen Wohnungsbau (PM3F)

08.09.2020

09.00 bis 17.00 Uhr, St. Gallen

Wohnungsabnahme (St. Gallen)



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

