wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

Juli 2015 | Nr. 9

Liebe GenossenschafterInnen,
sehr geehrte Damen und Herren

Die Zeit der Generalversammlungen neigt sich ihrem Ende zu. Beeindruckend, wie hier Demokratie gelebt wird. Es wäre schön, wenn auch die Medien einmal darüber berichten würden. Oder so manche Politiker, die Genossenschaften in die Nähe des Schmarotzertums positionieren wollen. Die könnten dann erkennen, welch wertvollen Beitrag Genossenschaften nicht nur bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, sondern auch für die politische Kultur der Schweiz leisten. Darauf können die Genossenschaften und ihre Akteure stolz sein.
Heute präsentieren wir die Baugenossenschaft Sunnige Hof, ein interessantes und gutes Beispiel einer sehr aktiven Genossenschaft, die ihren Auftrag als Wohnbaugenossenschaft sehr breit fasst. Sei es bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, oder sei es beim umfassenden Betreuungsangebot ihrer Genossenschafter/innen. Denn das Thema Pflege erhält auch wegen der wachsenden Zahl älter werdenden Genossenschaften immer mehr Gewicht.
Überhaupt wird das Thema Wohnen im Alter ein zentrales Thema. Genossenschaftliches Wohnen ist fast immer auch gemeinschaftliches Wohnen, Nachbarschaft wird gross geschrieben. Simone Gatti, Expertin zum Thema und im Vorstand unseres Verbandes, zeigt auf, welche Fragen in diesem Zusammenhang die richtigen sind, bzw. worauf es Antworten braucht.
Mit den zur Neige gehenden Landreserven in der Stadt Zürich verschiebt sich auch der Blickpunkt der Wohnbaugenossenschaften und damit auch des Verbandes. In der Stadt wird der mit der Erneuerung der Liegenschaften einhergehende (innere) Verdichtungsaspekt an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig wird der Fokus verstärkt aber auch auf ausserstädtisches Wachstum gelegt werden. Weil dabei Gemeinden wichtige Partner der Genossenschaften sind, veranstaltet der Verband regelmässig Anlässe für Gemeinden, Politik und Genossenschaften in verschiedenen Regionen des Kantons. Ziel ist es, die Akteure zusammenzubringen, zu vernetzen, Lösungen für preisgünstigen Wohnraum aufzuzeigen und auch konkret anzuregen. Näheres siehe Rubrik Veranstaltungshinweise.
Vor dem Sommer führen wir unsere Imagekampagne fort. In gleichem Erscheinungsbild wie 2014. Schliesslich geht es auch um den Wiedererkennungswert. Und wie heisst es so schön: Steter Tropfen höhlt den Stein. So hoffen wir, dass unsere Botschaften mit der Zeit auch in der öffentlichen Meinung hängen bleiben. Stefan Weber fasst diese hier nochmals zusammen.
Wir betreiben nicht gerne viel Nabelbeschau. Aber ein Präsidiumswechsel (gekoppelt mit zwei weiteren neuen Vorstandsmitgliedern) sei Anlass genug, kurz auch im Blickpunkt darauf einzugehen.
Ich wünsche Ihnen eine – zeitbedingt – sommerlich entspannte Lektüre und freue mich auf unsere zahlreichen Aktivitäten und Zusammentreffen im Herbst.

Daniel Maerki
Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*

WOHNEN IM ALTER – EIN TREND? JA UND NEIN

Die demographische Entwicklung ist ein Thema. Noch immer steigt die durchschnittliche Lebenserwartung jedes Jahr um drei Monate, per Ende 2013 auf 80,5 Jahre bei den Männern und 84,8 Jahre bei den Frauen.
Eigentlich sagt das Alter lediglich etwas zur Anzahl Jahre, die man schon lebt. Entscheidend ist dies in der Jugend. Denn erst mit 18 Jahren darf man den Lernfahrausweis beantragen. Oder mit 55 Jahren, wenn ein Arbeitgeber der Meinung ist, die Arbeitsleistung sei zu teuer.
Die **Babyboomer-Generation** (Jahrgänge 1944 – 64) macht den grössten Bevölkerungsanteil (35.4 %) aus. Dadurch, dass diese Generation zudem weniger Kinder zur Welt brachte, beschleunigt sie die demographische Alterung.
Wenn also Wohnen im Alter ein Trend ist oder wird, dann wegen der Babyboomer-Generation. Doch löst der Begriff Wohnen im Alter im Kopf Bilder aus, die eher zu mindestens über 80-jährigen passen. 4,9 % der Bevölkerung sind heute über 80-jährig. Gut 80 % davon leben in den eigenen vier Wänden und wollen weiterhin so lange wie möglich selbstständig und unabhängig leben.

DAZU BRAUCHT ES GEEIGNETEN WOHNRAUM

Damit Menschen im Alter auch mit körperlichen Einschränkungen weiterhin selbstständig leben können, sind sie auf geeigneten Wohnraum angewiesen. Notwendige Wohnqualitäten sind: Gut auffind- und möblierbare, hindernisfreie und helle Räume, die über farbliche Kontraste verfügen und nachbarschaftliche Kontakte fördern. (Dienstleistungen der Spitex sind in allen Gemeinden verfügbar). So gesehen ist Wohnen im Alter ein Trend. Und: diese Wohnqualitäten erfreuen alle Generationen!

WICHTIG IST: ZAHLBARER WOHNRAUM

Menschen im Pensionsalter wollen mit ihrem Einkommen auskommen. Sie wissen, dass mit dem Ersparten sorgsam umzugehen ist. Einen Anteil der Lebenshaltungskosten aus dem Vermögen zu bestreiten, ist für die meisten ein no go. Auch für Liegenschaftsverwaltung gilt: Die Mietkosten dürfen 30 % des Nettoeinkommens nicht übersteigen.
Seniorinnen und Senioren mit tiefen Einkommen können Ergänzungsleistungen beanspruchen. Für die Wohnkosten werden bis anhin CHF 1100.–/mtl. inkl. Nebenkosten für Einzelpersonen und CHF 1300.–/mtl. für Paare in die Lebenshaltungskosten eingerechnet. 2 ½-Zimmerwohnungen sind gefragt von Singles.

KLEINHAUSHALTE – EIN TREND!

Im Jahr 1980 wurden im Kanton Zürich 153’400 Einpersonenhaushalte gezählt. 2013 waren es bereits 231’600, also 51 % mehr. Bei den Zwei-Personen-Haushalten ist im gleichen Zeitraum eine Zunahme von 48 % festzustellen. Also nein, nicht Wohnen im Alter ist ein Trend, sondern bezahlbare Kleinwohnungen für alle Generationen sollen zu einem Trend bei den Genossenschaften werden.

Simone Gatti, 18.3.2015 (Literaturquellen: Bundesamt für Statistik, Age Report III 2014, Wohnen im höheren Lebensalter, François Höpflinger).

Image-Kampagne «Die Wohnbaugenossenschaften»:

FORTSETZUNG FOLGT!

Wer so im Brennpunkt des öffentlichen Interesses steht, wie der gemeinnützige Wohnungsbau, muss zwingend selbst etwas für die Image-Pflege tun, um zu verhindern, dass die Genossenschaften zum Spielball von Medien und Politik werden. Dort werden oft Fakten verdreht oder aus dem Zusammenhang gerissen und Kategorien wie sozialer, gemeinnütziger und genossenschaftlicher Wohnungsbau verwechselt oder gar in einen Topf geworfen. Das ist nicht nur bedauerlich – dieser Umstand kann schnell zu Image-Problemen führen. Daher halten die *wohnbaugenossenschaften zürich* auch 2015 dagegen und klären auf. Mit sechs einfachen und selbstbewussten Plakat-Sujets greifen wir erneut die gängigsten Vorurteile und Irrtümer auf und widerlegen sie.

STAATLICH? PRIVAT!

Was oft wiederholt wird, wird deswegen nicht wahrer:

▶ Baugenossenschaften sind privatrechtliche Personenverbände. Und: Sie werden nicht subventioniert. Wenn überhaupt, dann die Mieten jener, die darauf angewiesen sind (ca. 3 bis 5 %). Das meiste Land haben wir aus eigener Tasche auf dem freien Markt gekauft und mit unserem Geld lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum geschaffen.

DIE MEISTBIETENDEN

Landverkäufer, die nur auf den Preis schauen, denken zu kurzfristig und berücksichtigen ganz viele Aspekte nicht, die für eine Gemeinde wichtig sind.

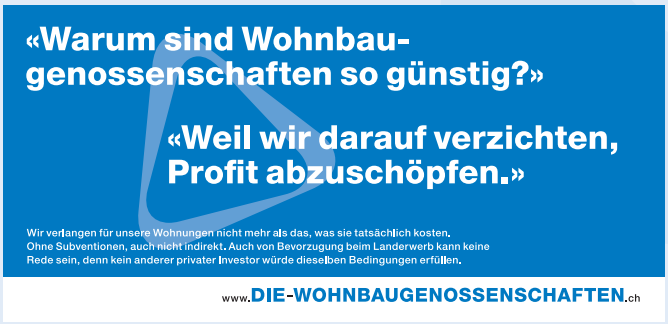
▶ Wir sorgen für eine attraktive Wohngemeinde, entlasten durch günstige Mieten die Sozial-Budgets, bringen höhere Steuererträge pro Hektare, und unsere Bewohnenden sind stark in der Gemeinde engagiert.

DIE FALSCHEN UND DIE RICHTIGEN

Dies wird vor allem von der Politik immer wieder gerne aufgegriffen – zu Unrecht, setzt es doch voraus, wir würden irgendein Gesetz ignorieren, das z. B. Einkommenslimiten vorschreibt. Tatsächlich wäre dies nur bei subventionierten Mieten der Fall. Diese werden aber von Amtes wegen genau kontrolliert.

MARKTENTZERRUNG STATT SPEKULATION

Den Genossenschaften wird Marktverzerrung aufgrund ihrer günstigen Mieten vorgeworfen. Dabei müsste von Marktentzerrung gesprochen werden.



AUFRUF

Diese und weitere Sujets werden als Plakate und online ein paar Wochen vor den Sommerferien und ab Herbst zu sehen sein. Ausserdem setzen wir alles daran, damit sie demnächst auch als riesengrosse Baunetze und an Bauwänden bestaunt werden können. Denn es ist wichtig, dass die Genossenschaften vor Ort, in ihren Gemeinden ein Zeichen setzen und in ihrer Umgebung ein positives Bewusstsein von sich schaffen. **Daher rufen wir alle Genossenschaften mit Bauprojekten auf, sich bei uns zu melden**, um Ideen für Baunetze und -wände konkret umzusetzen oder die Kampagne auf andere Weise zu unterstützen.

ZUKUNFTGERICHTETES WOH

Der Sunnige Hof ist eine erfolgreiche und innovative Siedlungsgenossenschaft in und um Zürich, welche guten und preiswerten Wohn- und Lebensraum anbietet. Durch die Planung von innovativen Konzepten soll den verschiedenen Wohnbedürfnissen der Genossenschafter auch in Zukunft entsprochen werden.
Bei der letzten Zufriedenheitsumfrage wurde für die Siedlungsgenossenschaft sichtbar, dass sich viele Mieter Dienstleistungen wünschen, die den Alltag vereinfachen. Ebenso sollte die Möglichkeit bestehen in den Siedlungen zu bleiben, wenn ältere Bewohnende Betreuung oder Pflege benötigen. Diese wünschen sich gar, in ihren Wohnungen zu bleiben. Der Eintritt in ein Heim soll möglichst vermieden werden. Der Wunsch nach würdevollem Altern stand im Mittelpunkt der Bedürfnisse.
Es ist demografisch nachgewiesen, dass es immer mehr ältere Menschen gibt – einerseits steigt die Lebenserwartung, andererseits leben durch Zuzug immer mehr Menschen in den Städten. Die benötigten Pflegeplätze steigen stetig. Bereits heute stehen nur wenige Pflegeplätze zur Verfügung, dies wird sich ohne zusätzliche Bautätigkeit noch gewaltig verschärfen.
Der Sunnige Hof nahm die Anliegen der Genossenschafter ernst und begann ein Konzept zu entwickeln, wie man in den Siedlungen mit Würde altern kann. Entstanden ist das Konzept «DasHaus» – ein zukunftsorientiertes, umfassendes Projekt, welches die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen abdeckt, inklusive den Pflegedienstleistungen für die betagten Bewohner.

DasHaus

Mit dem Projekt Silbergrube in Mönchaltorf wird das neue Referenzprojekt DasHaus umgesetzt. DasHaus besteht aus unterschiedlichen Wohnungstypen für eine durchmischte Mieterschaft sowie einer Pflegewohngruppe im Erdgeschoss. Im Gebäude werden verschiedene Dienstleistungen angeboten, wie beispielsweise ein Fitnessraum, eine Wäscherei, ein Restaurant und weitere Services, welche das Wohlbefinden im täglichen Leben steigern und zur Attraktivität des Wohnkomplexes beitragen. Die Idee entspringt einem modernen Wohngemeinschaftsgedanken, jedoch mit Privatsphäre und individuellem Wohnraum.

MIETERMIX

Die Häuser sollen bewusst nicht nur mit älteren Menschen belegt werden. Junge Bewohner und ältere Menschen sollen sich wohlfühlen. Gegenseitige Unterstützung und gemeinschaftliches Zusammenleben werden durch verschiedene soziokulturelle Projekte gefördert.
Bei der Vermietung wird darauf geachtet, dass das Verhältnis im Haus nicht kippt und es permanent ein ganz «normales» Haus mit Dienstleistungen im Erscheinungsbild eines Hotels ist.

- 20 – 30 % Singles oder Paare bis 50 Jahre
- 70 – 80 % Menschen über 50 Jahre
- Max. 15 % pflegebedürftige Personen

NUTZUNG VON SYNERGIEN

Das öffentliche Restaurant wird gleichzeitig vom Pflegezentrum genutzt. Die besetzte Rezeption sowie die Wäscherei, welche die Pflegestation benötigt, steht auch allen Bewohnern zur Verfügung und schafft so eine weitere und bessere Auslastung. Der Concierge-Service bietet je nach Wunsch der Bewohnenden Dienstleistungen wie Reinigung, Wäscheservice und Ferienbetreuung der Wohnung an.

BAUSTANDARD

Das Gebäude wird in Beton und Backstein konstruiert. Die Fassade wird mit einem verputzten Zweischalenmauerwerk erstellt. Geheizt

NEN – PROJEKT DASHAUS

wird mit Erdwärme. Das ganze Gebäude wird im Minergie-Standard ausgeführt. Es werden nachhaltige Materialien verwendet und eine unterhaltsarme Materialisierung gewählt. Die Gebäude werden über rund 70 Jahre gehalten, deshalb wird darauf geachtet, dass wenig Reparaturen und Sanierungen anfallen. Die Materialisierung ist optisch ansprechend und entspricht technisch den Anforderungen für Pflege. Die Wohnungen werden im unteren Eigentumswohnungs-Standard erstellt. Nachhaltige Qualität und Langlebigkeit stehen im Vordergrund.

DIE WOHNGESCHOSSE

Das Sockelgeschoss entspricht der Ausrüstung eines 4-Sterne Hotels. Die Hotelarchitektur steht im Vordergrund mit einer besetzten Rezeption, und in einem ansprechenden Loungebereich werden die Mieter zum Verweilen eingeladen. Zudem werden Restaurant, Smoking-Lounge, Fitnesscenter sowie ein Wellnessbereich erstellt. Ein gemeinsamer Weinkeller und ein ansprechender Garten mit Schwimmteich runden das Angebot ab.

DIE PREISBILDUNG

Wie in allen Siedlungen der Genossenschaft richten sich die Preise nach der Kostenmiete. Die Grundpauschalen beinhalten die zentralen Dienste und die Nutzung der Infrastruktur wie Rezeption, Fitness und Wellness. Die Zusatzkosten beinhalten die individuell bezogenen Dienstleistungen wie Reinigungsservice, Feriendienst und Wäscheservice. Die Kosten der Pflege richten sich nach den Pflegepauschalen der Stadt Zürich.

SOZIOKULTURELLER AUSTAUSCH

In allen Siedlungen der Genossenschaft wird auf den soziokulturellen Austausch und auf den Einbezug von Menschen, welche wenig soziale Kontakte haben, Wert gelegt.

In der Planung des Projekts wurde von Beginn darauf geachtet, dass vor allem Obstbäume und Beerensträucher gepflanzt werden. Beim Einmachen, Mosten oder Backen dieser Früchte kann von der Erfahrung älterer Mieter profitiert werden. Mit solchen Anlässen wird das gemeinschaftliche Erlebnis und der Zusammenhalt gestärkt, es ergibt sich ein Austausch von Jung und Alt.

WOHNEN

Durch die angebotenen Dienstleistungen und Service-Infrastrukturen im DasHaus wird die Lebensqualität aller Bewohnenden erhöht. Mit den Pflegedienstleistungen ist das Wohnen in den eigenen vier Wänden auch mit gesundheitlichen Einschränkungen länger möglich und erfüllt den Wunsch eines würdevollen und individuellen Lebens für die Zukunft.

ANGEBOT FÜR ANDERE GENOSSENSCHAFTEN

Der Sunnige Hof gründete bewusst die Tochtergesellschaft Vivimus AG für die Pflege. Somit können auch andere Genossenschaften vom Konzept DasHaus profitieren. Hintergrundinformationen sind direkt bei der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof erhältlich.

FAKTEN

NAME: Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
GRÜNDUNGSDATUM: 26. Oktober 1942
ANZAHL WOHNUNGEN: Dem Sunnige Hof gehören rund 1’450 Wohnobjekte, davon 400 Reiheneinfamilienhäuser verteilt auf 11 Siedlungen.
NEUBAU PROJEKTE: Else Züblin West und Dübendorfstrasse in Zürich sowie Mönchaltorf
STANDORTE: Stadt Zürich und Zürich Oberland

INTERN

NEUE PRÄSIDENTIN

An der 96. Generalversammlung des Verbandes der *wohnbaugenossenschaften zürich* trat der Präsident Peter Schmid nach 18 Jahren im Vorstand, davon 10 Jahre als Präsident, zurück. Als Nachfolgerin bestimmten die Mitglieder Barbara Thalmann, die bereits seit sieben Jahren Vorstandsmitglied ist.

Peter Schmid hat während seiner Amtszeit die Bedeutung des Verbandes vorangetrieben, hat neue Tätigkeitsfelder eröffnet und durch sein gutes Beziehungsnetz die verschiedenen Akteure an einen Tisch gebracht, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu stärken. Diese Arbeit will nun Barbara Thalmann (48), Stadträtin in Uster und Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Gewo Züri Ost, fortsetzen. Sie kann dabei als Architektin, Exekutiv-Politikerin und Vorständin einer Genossenschaft auf Erfahrungen aus verschiedenen, sich ergänzenden Bereichen zurückgreifen.

VERANSTALTUNG: WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN ALS PARTNER VON GEMEINDEN

Aufgrund des letztjährigen Erfolges laden die *wohnbaugenossenschaften zürich* auch dieses Jahr Vertreterinnen und Vertreter aus Kommunalpolitik, Behörden und ansässigen Genossenschaften zu einer öffentlichen Veranstaltung ein, an der über gemeinsame Lösungen von Genossenschaften und Gemeinden diskutiert und Verständnis und Dialog gefördert werden sollen. Selbstverständlich sind auch Bürgerinnen und Bürger sowie die Medien eingeladen, aktiv teilzunehmen.

Themen der diesjährigen Veranstaltung sind einerseits die verschiedenen Vermietungsreglemente und Baurechtsverträge in der Region und andererseits die Erwartungen – Schwierigkeiten, aber auch Potentiale – der verschiedenen Partner bei der Umsetzung der PBG-Revision.

DATUM: Montag, 31. August 2015
ZEIT: 18.30 bis 21 Uhr
ORT: Rössli, Bahnhofstrasse 1, 8712 Stäfa
ANMELDUNG: Die Teilnahme ist kostenlos. Eine Anmeldung ist aus administrativen Gründen dennoch erforderlich (info@wbg-zh.ch oder www.wbg.making-events.ch)

PORTRAIT: GREUTOL AG

Ein Schweizer Familienunternehmen. Kundennah. Flexibel. Qualitätsbewusst. Eigenschaften, die uns zu dem gemacht haben, was wir heute sind: eine renommierte Herstellerin von Mörtel, Putzen und Farben, die zu den führenden Systemhaltern von Aussenwärmedämmung zählt.

Mit den Wohnbaugenossenschaften teilen wir ähnliche Werte: Wir sind lokal verwurzelt, engagieren uns für ökologisches Bauen und helfen mit, die Arbeit für das Gewerbe zu sichern. An unserem Hauptsitz im zürcherischen Otelfingen produzieren wir mit einer eigenen Nass- und Trockenproduktion – damit bekennen wir uns klar zum Standort Schweiz. Dafür spricht auch unsere eigene Entwicklungsabteilung, die sich ebenfalls in Otelfingen befindet. Dort befassen wir uns mit Themen, deren Auswirkungen wir erst morgen spüren. Schon früh haben wir uns kritisch mit nachhaltigen Beschichtungen für Fassaden befasst. Wir fanden Lösungen, die es unseren Kunden ermöglichen, ökologisch zu dämmen und zu bauen.

Damit sich Wohnbaugenossenschaften lange über eine einwandfreie Fassade freuen können, ist es wichtig, dass unsere Produkte fachmännisch verarbeitet werden. Deshalb ist es für uns selbstverständlich, dass wir unseren Partnern unser Wissen und unsere Erfahrung weitergeben. Denn unser oberstes Gebot heisst Qualität und Nachhaltigkeit. Dafür sorgen auch unsere rund 100 bestens geschulten und motivierten Mitarbeitenden. So sind wir mit unserem Unternehmen der starke Partner am Bau!

GREUTOL bewegen_bewirken_gestalten www.greutol.ch

IMPRESSUM

«Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt» richtet sich an alle Genossenschaften im Kanton Zürich und weitere Interessierte und erscheint ca. 3 Mal pro Jahr.

SONDERAUFLAGE: 1 500 Exemplare

HERAUSGEBER: wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: daniel.maerki@wbg-zh.ch, stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Karin Grab (Greutol), Denise Hochstrasser (Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof), Stefan Weber (*wohnbaugenossenschaften zürich*)

VERLAG: daniel.maerki@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch