

So bleibt Wohnraum bezahlbar

Sie sind unvermeidlich, treiben aber die Mietkosten in die Höhe: Sanierungen, Erweiterungen und Ersatzneubauten. Damit die Kosten nicht unkontrolliert ansteigen, folgt die HGW einem nachvollziehbaren Plan.

Die Strategie, nach der die HGW investiert, verfolgt die grundsätzlichen Ziele der Genossenschaft, wie sie im Leitbild formuliert sind: «Die HGW erhält und schafft preiswerten, umweltgerechten und ressourcensparenden Wohnraum von guter Qualität für alle Generationen. Wir wahren dabei die langfristigen Interessen der Genossenschaft als Ganzes, bauen für die Zukunft und sind auch offen für städtebauliche Verbesserungen.» Damit das gelingt, ist eine Denkweise gefragt, die weit vorausblickt.

Baukosten steigen stetig

Wer in zehn Jahren ein Haus baut, bezahlt dafür mehr, als wenn das gleiche Projekt heute umgesetzt würde. Grund: Die Landpreise steigen, die Material- und Lohnkosten ebenfalls. Weitere Preistreiber sind gesetzliche Bestimmungen sowie steigende Standards in Bezug auf Qualität und Komfort. Landkosten ausgenommen, sind das alles Faktoren, die auch künftige Sanierungen teurer machen als solche, die heute vorgenommen werden.

Gesamtbestand betrachten

Eine theoretisch mögliche Reaktion auf diese Marktentwicklung wäre diese: Bauprojekte möglichst schnell realisieren, Sanierungen sofort anpacken, um von den heutigen Preisen zu profitieren. Diese Reaktion würde jedoch die finanziellen und personellen Grenzen der HGW sprengen und die Mieten aller Wohnungen sprunghaft ansteigen lassen. Deshalb drängt sich ein gestaffeltes Vorgehen auf. Martin Schmidli, der Geschäftsleiter der HGW, verfolgt dazu ein logisches und bewährtes Vorgehen: Die Anteile neuer, sanierter und alter Liegenschaften sollen im gesamten Liegenschaftenbestand im Gleichgewicht bleiben. Daraus folgt, dass die Mieterträge auch bei der HGW ansteigen, das ist und bleibt unvermeidbar. Sie

tun das aber – über alle Immobilien gesehen – beständig. Der ausgewogene Mix bewirkt, dass die HGW zu jedem Zeitpunkt verhältnismässig günstige Wohnungen anbieten kann.

In Zyklen denken

Gut, wenn die Substanz eines Hauses über lange Zeit bewahrt werden kann. Gelingt dies mit wenigen Investitionen, wirkt sich das auf die Mieten günstig aus. Alle dreissig Jahre steht ein Sanierungsschritt an. Irgendwann erreicht jede Liegenschaft das Ende ihres Lebenszyklus. Dann muss neu gebaut werden. Klar, dass für diese neuen Wohnungen relativ teure Mieten verlangt werden müssen. Diese, aus heutiger Sicht, teuren Wohnungen schneiden in wenigen Jahrzehnten jedoch in jedem Vergleich wieder vorteilhaft ab.

Regeln und Ausnahmen

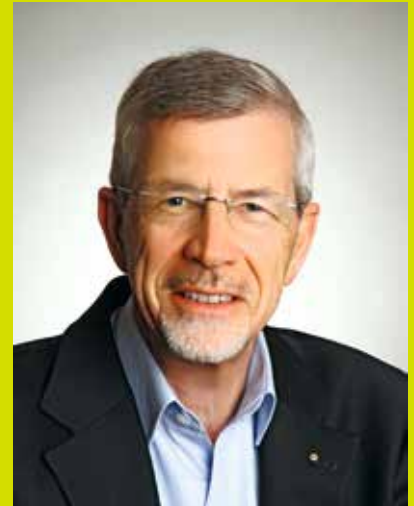
In der Regel werden Häuser einmal leicht, einmal umfassend und bevor sie das Ende des letzten Zyklus erreichen, noch einmal saniert. Im Einzelfall weicht die HGW von diesem Grundsatz ab, so auch an der Zwinglistrasse.

Fortsetzung auf Seite 2



▲ Die Zwinglistrasse vor der Sanierung

Unter uns



Wohnkosten bzw. Mietkosten, wen beschäftigen sie nicht? Sie steigen und steigen. Zumindest nehmen breite Kreise den Wohnungsmarkt so wahr. Manchmal begreifen wir die Gründe, wieso die Mieten steigen, oft bleiben sie undurchsichtig.

Mit einem klar definierten Kurs zielt die HGW darauf, dass sie auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum erhalten und günstig anbieten kann. Nach welchen Grundsätzen sie dabei vorgeht, erklären wir auf dieser und der nächsten Seite.

Stillstand ist Rückschritt, dieser Devise folgen aktuell auch zwei unserer Hauswarte. Beide haben sich zu Weiterbildungen entschlossen. Schön zu sehen, wie sie sich engagieren. Bildung ist der Schlüssel zu vielem, das sehen auch wir so. Haben Kurse und Lehrgänge einen Zusammenhang mit dem Tätigkeitsgebiet eines Mitarbeiters oder einer Mitarbeiterin, unterstützen wir sie dabei gerne.

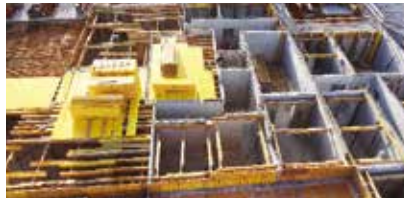
Wir wünschen Ihnen allen von Herzen frohe Festtage!

Ulrich Sutter, Präsident HGW

Fortsetzung von Seite 1

Eine umfassende Sanierung, welche angestanden wäre, hätte an der Zwinglistrasse mindestens zu einer Verdoppelung der Mieten geführt. Da es der HGW wichtig ist, dass die heutigen Bewohner/innen auch nach der Sanierung an der Zwinglistrasse wohnen können, hat sie sich deshalb entschieden, die Liegenschaften nur leicht zu sanieren und sie bereits in ihren letzten Zyklus, der wiederum 20 bis 30 Jahre dauert, zu führen. So werden nur die Küchen, Bäder und Fassaden erneuert und die Balkone vergrössert. Die Sanierungsarbeiten starten im April 2017 und dauern vermutlich bis November 2017.

Unsere aktuellen Gross-Bauprojekte



An der **Kasernenstrasse in Bülach** realisiert die HGW in fünf Häusern 74 attraktive Wohnungen. Was bisher nur auf Plänen, Visualisierungen und in Konzepten sichtbar war, nimmt Gestalt

an. Erste Geschosse sind bereits sichtbar, die Grundrisse einzelner Wohnungen werden erkennbar.

Ebenfalls voran gehen die Bauarbeiten der **Überbauung Oberzegg in Sennhof**. Hier sind allerdings noch keine Geschosse sichtbar, weil zuerst intensive Aushub- und Tiefbauarbeiten erledigt werden müssen, bevor mit den Hochbauarbeiten begonnen werden kann.

Dieser Quartierplatz macht Freude!

Das Sülackerquartier feiert seinen neuen Quartierplatz, mit Musik und Spielen, mit Sirupbar und Luftballonen. Impressionen von der Einweihungsfeier am 10. September 2016.



▲ Martin Schmidli assistiert: Judihui, das Absperrband kann weg!



▲ Sackhüpfen, Sport mit langer Tradition.



▲ Ein einziger Freudentag, diese Eröffnung.



▲ Rumms! Weg mit den Büchsen.

Der Nachbarschaft näher kommen

Das Podium zu den Themen «Nachbarschaft und Zusammenleben» bescherte mir nicht nur Gesprächsstoff, sondern führte mich in die Geschichte der HGW, die Architektur und die Soziologie.

Ein Gastbeitrag von Elisabetta Antonelli,
Moderatorin Podiumsdiskussionen

«Nachbarschaft» – da habe ich doch Erfahrung, dachte ich, als ich die Anfrage bekam, ein Podium an der Mieterinformationsveranstaltung der HGW zum Thema zu leiten. Schliesslich habe ich einmal in einer (Kleinst-)Genossenschaft gewohnt – vis-à-vis des Veranstaltungsortes an der Theaterstrasse. Eine Siebner-WG, in der ich während meiner Studienzeit lebte. Sozusagen Intensiv-Zusammenleben mit unzähligen WG-Sitzungen – anstrengend!

Heute lebe ich mit meiner Familie in einer Siedlung, wo das Zusammenleben weniger intensiv als damals ist, dafür aber Gemeinschaft gelebt wird: Am Sommerfest, beim Grasmähen, spontanen 1.-August-Feiern oder Kinoabenden im Freien. Für mich ist das viel wert. Deshalb freute ich mich auf die Auseinandersetzung mit dem Thema Nachbarschaft.

Doch wo beginnt man da? Eine Sitzung in der Geschäftsstelle mit Sabine Binder und Martin Schmidli brachte mir zunächst inspirierenden Input und viel Material zur HGW. Ich las mich ein und staunte, wie vielseitig das Genossenschaftsleben sein kann.

Ich bin auf schöne Geschichten gestossen, wie diejenige eines älteren Ehepaars, das Kindern bei den Hausaufgaben hilft. Oder jene von Nachbarn, die kein Problem mit Pythons als Haustiere haben. Und immer wieder auch die Architektur – wie wichtig sie etwa fürs Wohnen im Alter ist.

Es interessierte mich, was die Grundgedanken bei der Gründung der HGW 1923 waren und ich las in der Winterthurer Stadtgeschichte und im «Winterthur-Glossar»: Architekt und Gründer Albert Bodmer war ein Verfechter der Gartenstadtidee. Es



▲ Im Podium wurde rege diskutiert

war ihm wichtig, dass die Leute nicht in tristen Arbeiter-Mietskasernen wohnten, sondern von Grün umgeben waren. Das Wohlbefinden der Bewohnenden ist ein Gedanke, der uralte und bis heute aktuell ist – also Gesprächsstoff für das Podium.

Das führte mich in der Recherche zum Soziologen Bernd Hamm, der Nachbarschaft definierte als «soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsamkeit des Wohnens miteinander agiert». Eine Definition von 1973, die sich mit dem gesellschaftlichen Wandel verändert hat. Das besagt etwa die Studie zur Nachbarschaft in Wohnbaugenossenschaften der Hochschule Luzern. Nachbarschaften sind demnach heute Netzwerke. Wie sieht das konkret aus? Auch das: eine Frage für das Podium.

Wenn ich mit meiner Nachbarin Kaffee trinke, sprechen wir oft über Projekte für unser «Netzwerk». Klar, Konflikte gibt es auch. Doch zum Glück können wir offen miteinander reden. Ich denke, es läuft bei uns ähnlich wie in einer Genossenschaft.

Die Podiumsdiskussion bestätigt mein Bild. Die Teilnehmenden erklären, wie unkompliziert es etwa ist, ein Fest zu organisieren und wie wenig es dafür braucht. Für sie gehört der Genossenschaftsgedanke zur Selbstverständlichkeit. Doch bisweilen wird beklagt, dass dieser zu schwinden drohe.

Nachbarschaft ist ein Thema, das bewegt, beschäftigt, manchmal aufregt. Auf dem Podium spüre ich das. Doch vor allem spüre ich die Dankbarkeit für «gute Nachbarschaft». Dass es manchmal knarzt im Gebälk, höre ich auch heraus, als sich der Hauswart für die Adventszeit ein friedliches Zusammenleben auch in der Waschküche wünscht. Ein Wunsch, der das ganze Jahr über erfüllt sein darf.

An den beiden **Mieterinformationsveranstaltungen** zählten wir 308 Personen, davon rund 250 Mieter/innen.

Herzlichen Dank für Ihr Interesse – wir bleiben dran – Sie hoffentlich auch!

Zertifizierte Hauswarte

Dave Nüssli und Patrick Schmid arbeiten beide bereits als Hauswart – und das bleiben sie auch beide. Was motiviert sie, das eidgenössische Fähigkeitszeugnis anzustreben?



Dave Nüssli hat es schon im Sack, Patrick Schmid strebt es an: das eidgenössische Fähigkeitszeugnis als Hauswart. Dave Nüssli, gelernter Schreiner, ist bereits wieder einen Schritt weitergegangen und hat einen Lehrgang absolviert, der ihn zur Anschlussbewilligung NIV nach Art. 15 führte. NIV steht für Niederspannungs-Installations-Verordnung. Das Thema sind elektrische Anschlüsse – dies ist Patrick Schmid's ursprüngliches Fachgebiet, als Netzwerkelektriker kennt er sich darin bereits aus.

Was motiviert die beiden gestandenen Berufsmänner, wieder die Schulbank zu drücken? «Wir erlangen ein sehr breites Fachwissen», erklärt Dave Nüssli. Für Installationen wie Lüftungen, elektrische Anlagen, Heizungen und sanitäre Einrichtungen eignen sich beide vertiefte Kennt-

nisse an. «Die nützen uns gerade dann, wenn wir uns gegenseitig vertreten», so Patrick Schmid. Er gehe jetzt nach einem klaren Plan vor, wenn er vor einer Anlage stehe, die ihm nicht schon länger vertraut sei: «Mir gibt das ein gutes Gefühl, so gehe ich mit gesunder Ruhe an die Sache.»

Kein Zuckerschlecken

«Der Lehrgang zum Hauswart war hart», blickt Dave Nüssli zurück. Sein aktueller Lehrgang brachte ihn aber noch mehr ans Limit. Dem ambitionierten Langstreckenläufer läuft zuweilen die Zeit davon: «In sieben Wochen bleibt nicht viel Zeit, um Wissenslücken zu stopfen.» Patrick Schmid freut es, dass er als einst selbstständiger Unternehmer auf einen mit Erfahrungen gut gefüllten Rucksack zählen kann. Gerade in administrativen Belangen wisse er aus eigenem Erleben, wovon die Rede sei. «Die Jungen mögen da längst nicht immer mit», grinst er.

Viel Glück bei den Prüfungen!

Die HGW gratuliert Dave Nüssli zu seinem Abschluss und drückt Patrick Schmid die Daumen für die Prüfungen zum eidgenössischen Fachausweis.

Auch die HGW feiert

Über die Feiertage bleibt die HGW-Geschäftsstelle vom 24. Dezember bis am 2. Januar 2017 geschlossen.

In Notfällen, bei denen mit Folgeschäden gerechnet werden muss, sind die Hauswarte oder ihre Stellvertreter erreichbar. Nimmt nicht gleich jemand ab, sprechen Sie bitte auf die Combox. Sie erhalten so schnell wie möglich einen Rückruf.

Bitte melden Sie sich nur in wirklich dringenden Fällen. Auch Hauswarte haben Familie und feiern gerne ungestört.

Wir wünschen Ihnen allen unbeschwertere Feiertage!

PS: Bei Schnee – vor jedem Haus werden wir Schaufel und Salz deponieren – sind wir dankbar um Ihre Mithilfe!

Neueintritte



Per 24. Oktober 2016
Sandro Morsello
Leiter Bewirtschaftung

In eigener Sache

Wir haben uns entschieden, auf den Versand einer Weihnachtskarte zu verzichten. Dafür unterstützen wir die Organisation Schweizerkrüz, welche Flüchtlingen vor Ort auf den Inseln Lesbos und Sindos hilft.

Weitere Informationen finden Sie unter www.swisscross.help.

Agenda 2017

Masterplan Grabenacker

- ▶ 2. März 2017
Workshop, Restaurant Römertor

Generalversammlung

- ▶ 18. Mai 2017
Kirchgemeindehaus
Liebesstrasse, Winterthur

Impressum

Herausgeberin
HGW Heimstätten-Genossenschaft
Winterthur

Ausgabe
Nr. 09 – Dezember 2016

Texte
Stefan Scherrer, Sabine Binder,
Elisabetta Antonelli

Fotos
Peter Meili, Peter Schönenberger,
Caroline Wagner

Gestaltung
Partner & Partner, Winterthur

Auflage
2200 Exemplare