

1 Im Fokus

20 Jahre Roger Gisler

Das grosse Interview zum Jubiläum im BGF-Vorstand.

2 Intern I

Mietzinserhöhung

Die BGF prüft Anpassungen der Mietzinse.

3 Intern II

BGF-Jubiläum

Anekdoten zum 80-jährigen Bestehen sind gefragt!

4 Update

Freiwilligenarbeit

Die BGF will das Zusammenleben aktiver fördern.



Zeitreise mit Roger Gisler: vom jungen Präsidenten (GV 2012, unten links) über die Teamreise (2016, unten rechts) und den epochalen Moment der Grundsteinlegung im Brüderhofweg (2017, oben rechts) bis heute (oben links).

Agenda

6. April 2023

Mittagstisch &
Spielnachmittag 60+
Ort: Brüderhofweg

26. April 2023

Tagesausflug 60+
Ort: Appenzell

26. Juni 2023

Generalversammlung BGF
Ort: Kongresshaus Zürich

Im Fokus

«Blut und Wasser geschwitzt.»

Dieses Jahr feiert nicht nur die BGF ein Jubiläum, sondern auch Präsident Roger Gisler. Seit 20 Jahren ist er Vorstandsmitglied und seit 16 Jahren Präsident. Im Interview spricht er über seinen Werdegang, die Aufregung vor der GV und die Zukunft der BGF.

Huuszytig: Wie hat sich die BGF in den letzten 20 Jahren verändert?

Roger Gisler: Wenn wir die Zahlen betrachten, sind es heute fast doppelt so viele Wohnungen. Der Bestand ist von 794 Wohnungen im Jahr 2007 auf aktuell 1264 gestiegen. Davon gehören 1094 der Frohheim und 170 unserer Tochtergesellschaft SE Portfolio 1 AG. Die BGF ist moderner geworden, veraltete Immobilien werden laufend ersetzt. Wichtiger als Zahlen ist aber, dass wir so viele Menschen mit modernen und dennoch bezahlbaren Wohnungen glücklich machen konnten und können. Nur schon am Brüderhofweg sind es gegen 700 Erwachsene und Kinder. Dabei war für uns entscheidend, dass alle von einem Ersatzneubau Betroffenen einen neuen Platz gefunden haben – genossenschaftsintern oder -extern.

Wie sind Sie eigentlich zur BGF gestossen?

Ich bin ein sogenanntes Mieterkind des Suterachers. Ein damaliger Fussballfreund wollte sein Amt als Siedlungsobmann des Suterachers abgeben. Sowohl er als auch mein Vater meinten, das wäre ein toller Nebenjob für mich. So habe ich mich nach einiger Überzeugungsarbeit der beiden beworben. Nach zwei oder drei Jahren im Vorstand wurde ein Nachfolger für den zurücktretenden Präsidenten Ruedi Indergand gesucht. Das damalige Gremium überzeugte mich, mich 2007 zur Wahl zu stellen. Dies, obwohl die Kinder damals noch klein waren.

Ein Gedanke...



Ich durfte in rund 100 Baukommissionssitzungen die Siedlung Brüderhofweg «mitgestalten», was herausfordernd, aber auch sehr spannend war. Heute freue ich mich jeden Tag aufs Neue darüber, in der Siedlung Brüderhofweg leben zu dürfen und die sich ständig ändernde Vegetation über die Jahreszeiten verfolgen zu können. Auch freue ich mich über die vielen Kinder, die den Aussenraum beleben.

Nach zwölf Jahren im Vorstand werde ich im Juni 2023 nicht mehr zu den Erneuerungswahlen antreten. Ich bedanke mich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafteern für das mir entgegengebrachte Vertrauen. Ein grosses Dankeschön geht auch an meine Vorstandskollegin und meine Vorstandskollegen sowie an Daniel Angst und die gesamte Verwaltungscrow für die gute Zusammenarbeit.

Ursula Haller, BGF-Vorstand

In der Rubrik «Ein Gedanke...» lassen wir in jeder Ausgabe eine andere Person aus dem Kreis der BGF zu Wort kommen.

Das denkt der Vorstand über Roger Gisler



« Ich habe Roger Gisler als loyale, empathische, fröhliche Person kennengelernt. Er ist aber auch der Kumpel, mit dem man Pferde stehlen kann. »

Ursula Haller, Siko-Delegierte



« Ich erinnere mich an die Grundsteinlegung im Brüderhofweg, als Roger vor versammelter Gesellschaft mit dem Bagger ein Loch für die Dokumentenbox graben musste. Der Respekt vor dieser Aufgabe stand ihm ins Gesicht geschrieben. Er hat sie souverän gemeistert, deswegen aber nicht gleich den Beruf gewechselt. (lacht) »

János Morach, Finanzdelegierter BGF

Wie fühlen Sie sich als junger, frisch gewählter Präsident?

(Schmunzelt) Ganz ehrlich: Die ersten zwei, drei GVs habe ich buchstäblich Blut und Wasser geschwitzt. Mein Hemd war pflotschnass vor Aufregung. Ich war es mir nicht gewohnt, vor so vielen Menschen zu sprechen, und musste mich die ersten Jahre für die GV richtig überwinden. Ich habe zum Teil richtiggehend gestottert. Das ist heute wie weggeblasen.

Worauf sind Sie besonders stolz?

Dass das «Gesamtpaket BGF» top funktioniert. Obwohl wir Hunderte Millionen Franken in Ersatzneubauten und Zukäufe investiert haben, stehen wir finanziell extrem gut da. Die Mietzinseinnahmen haben sich verdoppelt und verdreifacht. Der Vorstand hat immer gut funktioniert. Alle ziehen am gleichen Strick: der Vorstand, die Geschäftsstelle unter der Führung von Geschäftsleiter Daniel Angst und das gesamte BGF-Team. Ich bin stolz auf die Ersatzneubauten, aber auch darauf, dass wir zu guten Marktpreisen weitere Zukäufe tätigen konnten.

Verdankt das die BGF ihrem guten Ruf?

Das ist so. Wir hören sehr oft den Satz: «An die Frohheim verkaufen wir gerne!» Wir sind seit eh und je finanziell stabil und entziehen mit unseren Zukäufen Immobilien der Spekulation. Dabei kommen uns meine Beziehungen in der Immobilienbranche zugute. Viele der Zukäufe sind über meinen Tisch gegangen. Uns wurden viele Immobilien angeboten und wir konnten die Rosinen herauspicken. Damit schützen wir auch die Mieterinnen und Mieter, die bei einem Verkauf in ihren Wohnungen bleiben können.

Und welches war der schlimmste Schreckensmoment?

Die Pandemie. Sie hatte einschneidende Auswirkungen auf unsere Gesellschaft und damit auch auf unser Tagesgeschäft. Zum Glück hatte die BGF bereits viele Prozesse der Verwaltung und Hauswartung digitalisiert. Eine BGF-Taskforce war schnell mobilisiert. Dank der gegenseitigen Fürsorge und umsichtigen Arbeitsweise hat die BGF die Herausforderungen sehr gut gemeistert. Vielen Dank an dieser Stelle meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen und dem gesamten BGF-Personal.

Was motiviert Sie, als BGF-Präsident weiterzumachen?

Die zwei, drei letzten grösseren Pendenzen, die wir noch haben, will ich erledigen. Dazu gehören die Förderung



Grundsteinlegung Riedgraben (2012): Roger Gislers Debüt in einem Bagger.

des Kulturnetzes sowie das Überdenken der Organisation der Freiwilligenarbeit und der doch etwas zu starren Form der Siko. Aktuell läuft das Brainstorming (siehe Seite 4).

Was möchten Sie mit der BGF noch erreichen?

Die erreichte Stabilität erhalten. In den nächsten zehn Jahren liegt der Fokus auf der Bewirtschaftung. Diese Phase werden wir mit unserem gut eingespielten Team und dem neuen Vorstand sicherlich gut meistern. Und: Ich möchte, dass der Gemeinschaftsgedanke gefördert wird. Also dass unsere Mieterinnen und Mieter nicht nur am Esstisch darüber nachdenken, etwas in der Siedlung zu machen, sondern es auch wirklich tun. Andrej Lehmann, unsere Fachperson Soziokultur, ist dafür der richtige Ansprechpartner.

Intern I

Rechnet die Frohheim mit Mietzinserhöhungen?



Die Mietzinse der BGF müssen den aktuellen Bedingungen angepasst werden.

Die Mieten unserer Genossenschaft orientieren sich am Berechnungsmodell der Kostenmiete der Stadt Zürich. Dieses soll sicherstellen, dass unsere Mitglieder nur so viel Miete bezahlen, wie Kosten für die Liegenschaften entstehen.

Faktoren, die die Miete beeinflussen

Die allgemeine Teuerung und die Zinsen für Hypotheken haben, wenn auch mit zeitlicher Verzögerung, Auswirkungen auf die Mieten der Frohheim. Auf Anfang 2023 hat die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich den Gebäudeversicherungswert um rund 10 Prozent von 1025 auf 1130 Punkte angehoben. Auch eine Erhöhung des Referenzzinssatzes ist aus heutiger Sicht möglich.

Mietzinsänderungen möglich

Damit unsere Genossenschaft weiterhin auf finanziell gesunden Beinen steht, hat der Vorstand veranlasst, die aktuellen Mieten zu überprüfen. In einzelnen Siedlungen ist es unumgänglich, die Mieten im Rahmen des Mietzinsreglements der Stadt Zürich zu erhöhen. Solche Mietzinsänderungen werden vorgängig durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich geprüft. Die Mieterinnen und Mieter werden zu gegebener Zeit mit einer Mietzinsänderungsanzeige informiert.

Solidarität für Härtefälle

Für Härtefälle unterhält die Frohheim einen eigenen Solidaritätsfonds. Zur Prüfung, ob Sie Anspruch auf einen Mietzinszuschuss aus dem Solidaritätsfonds haben, nehmen Sie bitte frühzeitig mit unseren Mitarbeitenden des Kulturnetzes Kontakt auf.

János Morach, Finanzdelegierter

Intern II

Grund zur Freude: Nachwuchs und Jubiläum

Herzliche Gratulation!

Gleich doppelt freudige Botschaft aus der BGF-Verwaltung: Sowohl Nicole Vogler, Sachbearbeiterin Finanzen, als auch Andrea Wingeier, Sekretariat, haben Ende des letzten Jahres Nachwuchs zur Welt gebracht. Die BGF gratuliert ihnen herzlich und wünscht den beiden Familien alles Gute.

Aufruf an alle!

Dieses Jahr feiert die BGF ihr 80-jähriges Bestehen. Deshalb wird die Generalversammlung am 26. Juni 2023 in einem aussergewöhnlichen Rahmen stattfinden, und auch die nächste Huszytig wird im Zeichen des Jubiläums stehen. Dafür brauchen wir aber Ihre Hilfe: Wir suchen für die nächste Ausgabe Anekdoten und Bilder aus 80 Jahren Baugenossenschaft Frohheim. Kramen Sie in Ihren alten Fotokisten, im Computer oder auf dem Handy nach Schnapshotschüssen oder Erinnerungen. Schicken Sie uns diese gerne entweder digital an finanzen@bgf.zuerich oder per Post an Baugenossenschaft Frohheim Zürich, Betreff Jubiläum, Löwenstrasse 25, 8001 Zürich. Lassen Sie uns gemeinsam in schönen oder aussergewöhnlichen Erinnerungen schwelgen. Wir danken für zahlreiche Einsendungen.



Update

Wie wird Freiwilligenarbeit bei der BGF attraktiver?

Die BGF will die Freiwilligenarbeit stärken. Mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollen für gemeinsame Ideen und Aktivitäten in den Siedlungen gewonnen werden. Doch in welcher Form? Wir haben mit Aktiven gesprochen.



Vorstandsmitglied Carmen Pinazza begrüßte alle aktuell freiwillig Engagierten an der Vertrauensleuteversammlung (VLV).

Für die einen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bedeutet es Wertschätzung, in ein offizielles Gremium wie die Siedlungskommission gewählt zu werden. Für andere ist eine Wahl zu verpflichtend. «Wir evaluieren momentan im Rahmen der Vertrauensleuteversammlung (VLV) die Bedürfnisse unserer Freiwilligen», sagt Andrej Lehmann, Fachperson Soziokultur der BGF. Er hat den Projektlead zur Steigerung der Attraktivität der Freiwilligenarbeit.

«**Freiwilligenarbeit ist wichtig für das Siedlungsleben – ich wünsche mir mehr Inputs und Präsenz von anderen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern.**»

Doris Mey

Ein «To-do» aus dem Mietergespräch

Brigitte Brassler (67) engagiert sich seit Jahren ausserhalb der Siko. Sie leitet die Kochgruppe 60+ im Riedgraben (siehe Huuszytig 1/2022), ihr Partner Peter Trauffer ist Siko-Mitglied. «Wir haben es als To-do aufgefasst, nach unserem Einzug etwas für das Zusammenleben zu tun.» Eine Wahl in die Siko kam für sie,

damals noch berufstätig, nicht in Frage. «Es war mir zu viel Verpflichtung.» Sie hat sich auf die Gruppe 60+ fokussiert. «Es ist schon einiges an Aufwand, aber man erhält viel zurück.» Damit meint sie die Anteilnahme untereinander und die Wertschätzung in der Siedlung, aber auch seitens der Verwaltung. Allgemein findet Brassler die Hürde für Leute mit Ideen zu hoch. «Viele wissen nicht genau, wie sie an die Siko rankommen, mir fehlt zudem das Generationenübergreifende in unserer Siedlung, für das ja eigentlich die Siko zuständig wäre.» Potenzial für eine Verbesserung diesbezüglich sieht sie in der myBGF-App: «Ich bin gespannt darauf.»

Wie weckt man Aufmerksamkeit?

Kaspar Pflugshaupt (52) fühlt sich in der Siko Brüderhofweg seit mehr als zehn Jahren wohl. «Ich habe dieses Amt zwar nicht aktiv gesucht, aber als ich angefragt wurde, hat es für mich Sinn ergeben.» Als eher introvertierter Typ fordere ihn sein Engagement heraus. «Es tut mir aber gut, wenn ich etwas für die Gemeinschaft mache.» Den Brüderhofweg sieht er seit dem Neubau in der «Phase des Ausprobierens», viele Neue seien dazugestossen. Das Schwierigste sei, deren Aufmerksamkeit zu wecken. Darum erhofft er sich einiges von der myBGF-App. Für die Zukunft könnte er sich die Siko als Kern mit einem erweiterten Kreis von Freiwilligen vorstellen.

Freiwillige ausserhalb der Siko gefragt

Doris Mey (45) lebt mit ihrer Familie seit zwölf Jahren in der Siedlung Affoltern, hat sich aber erst kürzlich für die Siko zur Verfügung gestellt. «Unsere Kinder sind jetzt grösser, so kann ich diese Verpflichtung eingehen.» Für eine junge Familie sei ein Engagement in der Siko kaum mit Alltag und Berufsleben zu vereinbaren. Sie tut sich mit dem Begriff «gewählt» etwas schwer. Aber es brauche wohl ein Organ wie die Siko, das die Fäden in der Hand halte. Genauso wichtig seien die Freiwilligen ausserhalb der Siko: «Leute, die für einen Anlass einkaufen gehen, aufbauen, am Getränkestand stehen oder aufräumen.» Die zweifache Mutter vermutet, dass nicht allen Mieterinnen und Mietern bewusst ist, dass eine Genossenschaft eine Gemeinschaft ist. «Freiwilligenarbeit ist wichtig für das Siedlungsleben – ich wünsche mir mehr Inputs und Präsenz von anderen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern.»

«**Wir haben es als To-do aufgefasst, nach unserem Einzug etwas für das Zusammenleben zu tun.**»

Brigitte Brassler



Welche Ideen sollen in den Siedlungen umgesetzt werden? Brainstorming in Gruppen.

Impressum & Kontakt

Die Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF) schafft und erhält seit bald 80 Jahren preis- und lebenswerten Wohnraum. Als Wohnbaugenossenschaft wirtschaftet sie ohne spekulative Hintergründe.

Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)
Löwenstrasse 25
8001 Zürich
Tel. 044 377 30 90
www.bgf.zuerich

Redaktion: Sarah Bischof, bischof | meier und co., Hochdorf

Fotos: Dan Cermak, Andrej Lehmann, Saskja Rosset

Layout und Druck:
DAZ Druckerei Albisrieden AG
Zürich