



## Wohnbaugenossenschaften Zürich

### Immobilienentwicklung und Akquisition

### Reglement

---

#### 1. Ausgangslage

Das bis Ende 2011 befristete Projekt WOFA (Wohnen für Alle) ist beendet worden. Der Teil Landsuche bei Gemeinden wird als festes Dienstleistungsangebot in den Verband integriert und ergänzt unter dem Titel Akquisition das bereits integrierte Angebot von NWZ (neues wohnen zürich). Der politische Teil wird im Verband durch die Bereiche Vernetzung, Öffentlichkeitsarbeit und Politik übernommen.

Der SVW Zürich wird damit eine zukunftsweisende Antwort auf die kommenden Herausforderungen des Marktes anbieten. Die Aufgaben Land- und Immobilienakquisition und Immobilienentwicklung sind eng miteinander verbunden, weshalb es sinnvoll ist, diese künftig unter einem gemeinsamen Label zu führen.

#### 2. Angebote

##### A) Land- und Immobilienakquisition

Dieses Angebot fasst die bisherigen Tätigkeiten von WOFA und NWZ bei der Akquisition von Bauland und Projekte zusammen. Die in diesen Projekten aufgebauten Netzwerke und das vorhandene Knowhow sind wichtige Grundpfeiler für das neue Angebot.

- **Kontakte zu Gemeinden:** Die im Projekt WOFA aufgenommenen Kontakte werden weitergeführt und verstärkt, die laufenden und initialisierten Projekte werden weiterentwickelt. Erfolgreiche Projekte sind wichtige Türöffner zu weiteren Gemeinden.
- **Andere Öffentlich-rechtliche Körperschaften:** Die Tätigkeiten werden ausgedehnt auf weitere öffentlich-rechtliche Körperschaften mit Potential an Land und Immobilien wie Kirchen, Kirchgemeinden, Bund, SBB, Armee.
- **Private Anbieter von Land und Immobilien:** Die bisherigen Tätigkeiten des NWZ werden weiter geführt. Das vorhandene Netzwerk mit privaten Immobilienmaklern, GUs und weiteren Anbietern von Land und Immobilien wird laufend geprüft, verfeinert und ergänzt.
- **Qualität der Angebote:** Die eingehenden Angebote werden vor der Ausschreibung auf ihr Potential für den gemeinnützigen Wohnungsbau geprüft.
- **Angebote:** Die Abonnenten erhalten als Dienstleistung des SVW Zürich alle Land- und Immobiliengebote. Andere gemeinnützige Bauträger erhalten diese nur, wenn kein Interesse der Bezüger vorhanden ist und nur zu höheren Konditionen.

## B) Immobilienentwicklung

Die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau hat sich als Kompetenzzentrum für die strategische Liegenschaftsentwicklung und Kommunikation etabliert.

- **Kernaufgabe:** Begleitung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Weiterentwicklung ihres Liegenschaftsbestandes
- **Leistungsauftrag der Stadt Zürich:** Vernetzung und Weiterbildung im genossenschaftlichen Wohnungsbau und Vermittlung städtischer Grundstücke an Genossenschaften
- **Unterstützung bei der strategische Immobilienplanung**
- Beratung bei der **Information und Kommunikation** nach Innen und Aussen
- **Unterstützung** bei Suche nach geeigneten Partnern für die Umsetzung dieser Entwicklungs- und Baustrategien
- **Kontakte** zu Behörden und gemeinnützigen Bauträgern
- **Begleitung** von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei konkreten Bauvorhaben
- **Potenzialabschätzungen** von Angeboten der Land- und Immobilienakquisition
- **Beurteilung** von Grundstücken für gemeinnützigen Wohnungsbau
- **Vernetzung** und Erfahrungsaustausch von gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Organisation von **Weiterbildungen** für Entscheidungsträgern von gemeinnützigen Wohnbauträgern

## 3. Finanzierung

Die entstehenden direkten Kosten (Akquisition) werden über Abonnementsbeiträge und Vermittlungsprämien gedeckt. Es wird ein Ausgleichsfonds geschaffen um Schwankungen der Erträge über die Jahre auszugleichen.

**Abonnementsbeiträge pro Jahr** für die Immobilienentwicklung und Akquisition:

|                                    |     |        |       |
|------------------------------------|-----|--------|-------|
| - BG mit über 4'000 Wohnungen      | CHF | 12'000 |       |
| - BG mit 2'001 bis 4'000 Wohnungen | CHF | 9'500  |       |
| - BG mit 1'001 bis 2'000 Wohnungen | CHF | 7'000  |       |
| - BG mit 501 bis 1'000 Wohnungen   | CHF | 4'500  |       |
| - BG mit 101 bis 500 Wohnungen     | CHF | 2'000  |       |
| - BG mit 1 bis 100 Wohnungen       | CHF | 1'000  |       |
| - BG ohne Wohnungen                | CHF | 500    | (neu) |

**Vermittlungsprovision:** Bei einer erfolgreichen Vermittlung von Immobilien oder Bauland muss eine Erfolgsprämie entrichtet werden:

|   |         |
|---|---------|
| - Für die ersten 5 Mio. Franken eines Projektes:  | 0,5 %   |
| - Für die zweiten 5 Mio. Franken eines Projektes: | 0,375 % |
| - Für den Betrag über 10 Mio. Franken:            | 0,25 %  |

**Honorare für Beratung:** Die Bezüger der Dienstleistungen Immobilienentwicklung und Akquisition erhalten für die Beratung im Zusammenhang mit der Land- und Immobilienvermittlung einen ermässigten Ansatz pro Stunde: Fr. 140.-- statt Fr. 160.--.

#### 4. Umsetzung

- **Vermittlung von Land an Nichtabonnentinnen:** Aus Gründen der Solidarität wird der dreifache Jahresbeitrag und eine um 0,125 % höhere Vermittlungsprämie fällig.
- **Festsetzung der Abonnementsgebühren und Prämienansätze:** Durch die Geschäftsstelle in Absprache mit dem zuständigen Vorstandsmitglied. Die Abonnenten der Dienstleistung werden frühzeitig über allfällige Änderungen der Abonnementsgebühren informiert.
- **Höhe der Abonnementsgebühren:** Diese stellen das Grundangebot sicher und werden so angesetzt, um eine möglichst grosse Zahl von Abonnentinnen zu gewinnen.
- **Dauer des Abonnements:** Dieses gilt bis auf Rückruf. Kündigungsfrist 3 Monate, jeweils per Ende Jahr.
- **Mehrere Interessenten:** Bei Angeboten, die auf das Interesse von mehreren Interessenten stossen, begleitet die Akquisition das Projekt bis eine sinnvolle und möglichst objektive Wahl für den oder die Bauträger für dieses Areal gefunden wird. Die weitere Projektbegleitung folgt durch die Immobilienentwicklung.
- **Solidarität der Genossenschaften:** Zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf dem Immobiliensektor ist es wünschenswert, wenn gemeinnützige Bauträger, die selber nicht neue Siedlungen bauen möchten, trotzdem Abonnenten dieser Dienstleistung werden.

22. Februar 2012/FB/MD