

Peter Schmid

## **Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich im Vergleich**

Eine Sonderauswertung der Befragung  
der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften im Jahre 2004

Zürich, Ende Dezember 2006

## Inhalt

	Seite
<b>1 EINLEITUNG UND ZIELSETZUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2 ZUSAMMENFASSUNG UND KURZE DISKUSSION DER ERGEBNISSE.....</b>	<b>2</b>
<b>3 ERGEBNISSE DER UMFRAGE.....</b>	<b>4</b>
3.1 MITGLIEDERGENOSSENSCHAFT .....	4
3.2 ZUSATZANGEBOTE .....	5
3.3 SIEDLUNGSKOMMISSIONEN UND AKTIVITÄT DER GENOSSENSCHAFTER/INNEN.....	8
3.4 ABSICHT ZUM WACHSTUM UND ERSATZNEUBAUTEN .....	10
3.5 BAULICHE ERNEUERUNG .....	10
3.6 BELASTUNG MIT PROBLEMEN .....	11
3.7 VERWALTUNG DER WOHNUNGEN .....	12
3.8 VORSTAND UND VORSTANDSORGANISATION .....	12
3.9 FÜHRUNGSINSTRUMENTE.....	13
3.10 REVISION .....	13
3.11 ZUSAMMENARBEIT.....	14
3.12 ZAHL UND GRÖSSE DER WBG SOWIE WIRKUNGSGEBIET.....	14
3.13 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT .....	16
3.14 GRÜNDUNGSJAHR UND BAUPERIODE .....	16
3.15 GEMEINNÜTZIGKEIT.....	16
3.16 WOHNBAUFÖRDERUNGS- UND FINANZIERUNGSHILFEN .....	17
<b>4 ADRESSMATERIAL UND REPRÄSENTATIVITÄT .....</b>	<b>18</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>20</b>
<b>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>20</b>
<b>ZUM AUTOR.....</b>	<b>20</b>
<b>ANHÄNGE .....</b>	<b>21</b>
ANHANG I FRAGEBOGEN .....	21
ANHANG II LISTE DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN MIT WOHNUNGEN IN DER STADT ZÜRICH (NACH EINTRAG HANDELSREGISTER, HR SORTIERT) .....	25

## 1 Einleitung und Zielsetzung

Im Jahre 2007 feiert die Stadt Zürich zusammen mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW, Sektion Zürich, das Jubiläum 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau bzw. 100 Jahre Wohnbauförderung durch die Stadt Zürich. Dieses Jubiläum bietet Anlass, mehr über die WBG der Stadt Zürich zu erfahren. Es wurden deshalb vom Verband z. T. zusammen mit Stadtentwicklung Zürich und Statistik Zürich und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) verschiedenste Sonderauswertungen und Befragungen durchgeführt sowie weitere Forschungsarbeiten initiiert, die dann auch als Diskussionsgrundlage für einen nationalen Wohnbaukongress Ende 2007 dienen.

Aus einer Forschungsarbeit von P. Schmid (Schmid 2005)<sup>1</sup> stehen Daten zur Verfügung, die nun für diesen Bericht durch den gleichen Autor zusätzlich ausgewertet werden. Die Auswertung wird ergänzt durch weitere Datenerhebungen. Dabei geht es hier ausschliesslich um die Fragestellung, ob und wie sich die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Stadt Zürich von den übrigen WBG der Schweiz unterscheiden und wie viele WBG es in der Stadt Zürich gibt. Die Forschungsanlage, genauen Daten und Literaturhinweise finden Sie in der erwähnten früheren Forschungsarbeit sowie in Kapitel 4 dieser Studie.

## 2 Zusammenfassung und kurze Diskussion der Ergebnisse

Ja, die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Stadt Zürich unterscheiden sich wirklich von denen der übrigen Schweiz. So ist Zürich das Zentrum der Mietergenossenschaften, bei denen die Mieter auch Mitglieder sind. Die Mitglieder dieser Genossenschaften profitieren von vergleichbar viel mehr sozialen und gemeinschaftlichen Zusatzleistungen und engagieren sich auch aktiver in der Genossenschaft als in den anderen WBG der Schweiz.

Das hat viel mit der Gründungsgeschichte der grossen WBG vor, während und nach dem ersten Weltkrieg zu tun, als die WBG als gesellschaftliche und politische Bewegung in Erscheinung traten. Diese Bewegung basiert auf einem Genossenschaftsverständnis, das nicht nur die wirtschaftliche Selbsthilfe zum Ziel hat, sondern eine gerechtere und solidarischere Gesellschaft postuliert sowie dem Ideal des Spekulationsentzugs nachlebt. Dem Zusammenstehen, der gegenseitigen Hilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstbestimmung als grundlegende Werte der Genossenschaftsidee wur-

---

<sup>1</sup> Diese kann unter [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) unter Dokumente unter dem Titel „Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz“ herunter geladen werden

de und wird ein höherer Wert zugestanden, obwohl sich die Genossenschafter und Genossenschafterinnen auch in der Stadt Zürich immer mehr als Mieter und Mieterinnen verhalten.

Die WBG der Stadt Zürich besitzen einen Anteil von rund 28% aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz, aber nur 6% aller Schweizer Wohnungen stehen in der Stadt Zürich. In Zürich finden wir auch die grössten und prozentual viel mehr grosse und ältere WBG. Zürich kann somit mit Fug und Recht nicht nur geschichtlich, sondern auch quantitativ als die Genossenschaftsstadt der Schweiz bezeichnet werden.

Auch wenn es einzelne ältere WBG<sup>2</sup> gibt, waren die Genossenschaften in Zürich besonders seit dem ersten Weltkrieg aktiv. Sie sind auch heute noch viel mehr als die anderen WBG der Schweiz bereit, sich quantitativ weiter zu entwickeln, sei dies mit Kauf oder Neubau von Wohnungen oder durch Aufwertungen oder Ersatz von bestehendem Wohnraum.

Die bedeutende Zahl der grösseren WBG mit hauptamtlichen Geschäftsstellen führt zu einem deutlich professionelleren Wirken der Vorstände und Revisionsstellen und dem vermehrten Einsatz moderner Führungsmittel.

Der Einsatz als ehren- oder nebenamtlich tätiger Vorstand in einer WBG der Stadt Zürich ist mit deutlich höherem Zeitaufwand verbunden als in einer WBG auf dem Land. Dies ist u.a. auf die höhere Zahl an Siedlungen sowie oft auf bestehenden Siedlungskommissionen zurück zu führen.

Die WBG der Stadt Zürich haben oft Wohnbauhilfe in Anspruch genommen, aber dabei im Vergleich meist auf Bundeshilfen verzichtet (ausser bei den Zusatzverbilligungen mit sozialem Charakter). Im Vordergrund stehen in Zürich neben dem Baurecht die zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen der öffentlichen Hand zur Vergünstigung von einzelnen Wohnungen für Beitragsberechtigte.

Erfreulich ist, dass die Zürcher WBG über keine grossen Probleme berichten, obwohl sich Themen abzeichnen, die sie künftig verstärkt beschäftigen werden. So zum Beispiel, dass sich die Mieter immer weniger als Genossenschafter verhalten, oder der Vandalismus.

Erstaunlich ist der einmalig hohe Organisationsgrad der Wohnbaugenossenschaften in Zürich. 98.5% aller Wohnungen (die 80% der WBG gehören) sind im SVW organisiert. Der Verband konnte somit praktisch nur Kleingenossenschaften aus den 80iger und 90iger Jahren nicht erreichen.

Dass die Zürcher WBG einen Marktanteil von annähernd 20% in Zürich erreichten und diesen entgegen den Tendenzen in der übrigen Schweiz auch halten, ist der 100 jährigen Partnerschaft zwischen den WBG und der Stadt Zürich zu verdanken. Die Stadt Zürich hat in diesen 100 Jahren mit verschiedensten Mitteln mitgeholfen, dass eine grosse Zahl an preisgünstigen Wohnungen entstehen

konnte. Sie hat damit ein Erfolgsmodell entwickelt, das in der Schweiz einmalig ist, ihr als Stadt aber auch wieder vielfältigen Nutzen bringt. Seien das die Ersparnisse bei Fürsorge- und Ergänzungsleistungen durch die günstigen Mieten, seien das weniger Kosten im Sozialbereich durch das Mehr an sozialen und gemeinschaftlichen Leistungen in den Wohnbaugenossenschaften oder vieles mehr<sup>3</sup>.

Die Wohnbaugenossenschaften bieten aus ihrer genossenschaftlichen Haltung auf gemeinnütziger Basis besonders mit den sozialen und gemeinschaftlichen Leistungen ein deutliches „mehr als wohnen“. Sie sind aufgerufen, diese Errungenschaften weiter zu pflegen und sich verstärkt als die „besonderen Vermieter“, als dritter, sozial gerechter Weg zwischen Miete und Eigentum zu positionieren.

### 3 Ergebnisse der Umfrage

Die Auswertung der Daten, die dank einem hohen Rücklauf der Fragebogen repräsentativ sind (Details siehe Kapitel 4), erfolgte für drei Kategorien nach WBG

- in der Stadt Zürich (66 WBG)
- in anderen Schweizer Städten<sup>4</sup> (143 WBG)
- auf dem Land (ausserhalb dieser Städte 494 WBG).

Diese Kategorien repräsentieren je einen Drittel der Genossenschaftswohnungen der Schweiz. Wo für die Interpretation sinnvoll, wurden zudem Vergleiche innerhalb der gleichen Grössenkategorien der WBG vorgenommen, um festzustellen, ob ein Einfluss der Grösse besteht. Die Ergebnisse der Auswertung werden in der Folge in der Reihenfolge Ihrer Bedeutung vorgestellt.

#### 3.1 Mitgliedergenossenschaft

Die Stadt Zürich ist die Stadt der Mitgliedergenossenschaften (in denen die Mieter auch Mitglieder sind) mit einem Anteil von 97%. Auch in den anderen Städten sind diese Mitgliedergenossenschaften mit 79% stark vertreten, während es auf dem Land viele WBG gibt (45%), deren Mieterinnen und Mieter nicht gleichzeitig Mitglieder sind.

---

<sup>2</sup> Die „Zürcher Bau + Wohngenossenschaft“ als älteste WBG besteht seit 1892

<sup>3</sup> Siehe P. Schmid (2005) S 115, zum finanziellen Nutzen auch Statistik.info 17/2001 des statistischen Amtes des Kantons Zürich

<sup>4</sup> Es handelt sich um die Städte Basel, Bern, Biel, Genf, Lausanne, Luzern, St. Gallen, Thun und Winterthur und damit die Städte (zusammen mit Zürich) mit der höchsten Zahl an Genossenschaftswohnungen.

### 3.2 Zusatzangebote

WBG der Stadt Zürich verfügen neben einem günstigeren Mietpreis<sup>5</sup> über deutlich mehr Zusatzangebote. Es sind durchschnittlich 6.26 Angebote gegenüber 1.84 von WBG auf dem Land bzw. 2.69 der WBG der übrigen Städte. Insbesondere die höheren Angebote im Gemeinschafts- und sozialen Bereich zeigen, dass ein anderes Genossenschaftsverständnis bei den WBG der Stadt Zürich besteht.

**Tabelle 1** Zusatzangebote

	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	in %
Total	66	100%	143	100%	494	100%
Zumietbare Ateliers	21	32%	21	15%	33	7%
Zumietbare Bastelräume	43	65%	31	22%	117	24%
Zumietbarer Garten	18	27%	25	17%	93	19%
Gemeinschaftskompost	26	39%	26	18%	91	18%
Gewerberäume	33	50%	33	23%	37	7%
Gemeinschaftsräume	36	55%	39	27%	131	27%
Kleinreparaturen gratis	25	38%	24	17%	72	15%
Eigener Sozialdienst	8	12%	2	1%	2	0%
Nachbarschaftshilfe	12	18%	16	11%	35	7%
Krankenbesuche	9	14%	11	8%	24	5%
Finanzielle Hilfe in Notlagen	28	42%	18	13%	11	2%
Lehrlingsausbildung	19	29%	2	1%	0	0%
Mittagstische für Senioren, Kinder oder andere Gruppen	8	12%	8	6%	14	3%
Regelmässig erscheinendes internes Info-Bulletin	28	42%	25	17%	27	5%
Gratis-Zustellung einer Verbandszeitschrift	10	15%	15	10%	33	7%
Depositenkasse oder andere finanzielle Anlagemöglichkeiten	33	50%	22	15%	38	8%
Gemeinschaftliche Anlässe, Feste oder Ausflüge für die Bewohner/-innen	48	73%	54	38%	120	24%
Andere soziale Angebote	1	2%	3	2%	0	0%
Spitex und/oder Altersbetreuung	1	2%	0	0%	6	1%

Eine vertiefte Analyse mittels einer Kategorisierung verdeutlicht das Ergebnis wie folgt:

<sup>5</sup> Siehe statistik.info 20/2004

**Tabelle 2** Zusatzangebote nach Kategorien

	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	in %
Nach Zahl der WBG						
- Mind. ein soziales Angebot	36	55%	37	26%	59	14%
- Mind. ein gemeinschaftliches Angebot	57	86%	81	57%	214	43%
Nach Zahl der Wohnungen						
- Mind. ein soziales Angebot	29'743	78%	12'534	38%	4'116	6%
- Mind. ein gemeinschaftliches Angebot	36'620	95%	20'181	61%	16'509	23%

Über mindestens ein soziales Angebot verfügen ausserhalb der Städte nur 14% der WBG. In der Stadt Zürich sind es 55% und in den übrigen Städten 26%. Mindestens ein gemeinschaftliches Angebot finden wir jedoch bei 43% aller WBG auf dem Land, in der Stadt Zürich sind es mit 86% doppelt so viele und in den übrigen Städten noch 57%. Das zeigt, dass diese Zusatzangebote in den Städten stärker verankert sind und das ganz besonders in der Stadt Zürich.

Dass es insbesondere die grossen WBG sind, die soziale und gemeinschaftliche Angebote führen, zeigt die Verteilung nach der Anzahl der vertretenen Wohnungen. So sind es in der Stadt Zürich 95% aller Genossenschaftswohnungen, die von gemeinschaftlichen Angeboten profitieren und damit deutlich mehr als in den übrigen Städten mit 60% oder auf dem Land mit 23%.

Dass die Unterschiede nicht nur auf die Grösse zurückzuführen sind, zeigt die folgende Analyse:

**Tabelle 3** Soziale Zusatzangebote nach Grössenkategorien

<b>Mind. ein soziales Zusatzangebot</b>	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	in %
1-99 Wohnungen	5	31%	16	24%	51	13%
100-199 Wohnungen	3	33%	11	31%	3	7%
200-399 Wohnungen	4	44%	3	14%	3	10%
400-999 Wohnungen	15	68%	3	30%	2	25%
Ab 1000 Wohnungen	9	90%	4	50%	0	0%
<b>Mind. ein gemeinschaftliches Zusatzangebot</b>						
1-99 Wohnungen	12	75%	38	57%	178	44%
100-199 Wohnungen	7	78%	25	71%	15	34%
200-399 Wohnungen	7	78%	8	38%	13	45%
400-999 Wohnungen	21	75%	3	30%	7	88%
Ab 1000 Wohnungen	10	100%	7	88%	1	100%

Auch hier hebt sich innerhalb der meisten Kategorien die Stadt Zürich deutlich von den anderen Städten und dem Land ab. Eine Ausnahme bilden im Sinne eines Ausreissers die grossen WBG ausserhalb der Städte, die etwas mehr „mindestens 1 gemeinschaftliches Zusatzangebot“ nennen. Dies könnte aber auch mit dem Vorhandensein von Siedlungskommissionen in diesen WBG zusammenhängen (siehe Kap. 3.3). Wenn es auch bei den sozialen Angeboten eher ein Zusammenhang mit der Grösse gibt, ist dies bei den gemeinschaftlichen Angeboten nicht einwandfrei nachvollziehbar.

Setzt man die Analyse auf der Ebene einzelner gemeinschaftlicher Angebote fort, zeigt sich in der folgenden Tabelle, dass in allen Grössen kategorien der WBG in der Stadt Zürich mehr Gemeinschaftsräume und gemeinschaftliche Anlässe bestehen.

**Tabelle 4** Gemeinschaftsräume und gemeinschaftliche Angebote

<b>Gemeinschaftsräume</b>	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	in %
1-99 Wohnungen	6	38%	18	27%	126	27%
100-199 Wohnungen	3	33%	9	26%	17	22%
200-399 Wohnungen	4	44%	3	14%	12	24%
400-999 Wohnungen	17	77%	2	20%	7	39%
ab 1000 Wohnungen	6	60%	7	88%	1	100%
<b>Gemeinschaftliche Anlässe</b>	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	in %
1-99 Wohnungen	10	63%	25	37%	127	27%
100-199 Wohnungen	7	78%	19	54%	28	35%
200-399 Wohnungen	6	67%	6	29%	13	26%
400-999 Wohnungen	16	73%	3	30%	5	28%
ab 1000 Wohnungen	9	90%	1	18%	0	0%

P. Schmid (2005) zeigt auf, dass besonders die älteren WBG über mehr Zusatzangebote verfügen. Das traditionelle Genossenschaftsverständnis geht von einer Genossenschaftsidee aus, die der Gemeinschaft und der gegenseitigen Hilfe einen hohen Stellenwert zuordnet. So sind insbesondere auch die sozialen Angebote zu erklären. Mit diesen entlasten die WBG die öffentliche Hand und schaffen gesellschaftlichen Nutzen. In der Stadt Zürich scheint sich eine Genossenschaftskultur etabliert zu haben, die dieses Verständnis von diesen traditionellen WBG übernommen hat.

### 3.3 Siedlungskommissionen und Aktivität der Genosschafter/innen

Die Existenz von Siedlungskommissionen oder Anwohnervereinen scheint ein weiteres Phänomen der Genossenschaften der Stadt Zürich zu sein. Diese haben die Frage nach deren Existenz zu 48% bejaht. Diese 48% repräsentieren jedoch 73% der Wohnungen. Auf dem Land sind es nur mehr 8% mit 17% der Wohnungen und in den anderen Städten 13% mit 30% der Wohnungen. Der Vergleich nach den Grössenkategorien zeigt, dass die Siedlungskommissionen in allen Grössenkategorien in der Stadt Zürich deutlich stärker vertreten sind. Festzustellen ist zudem, dass die WBG ab 400 Wohnungen auf dem Land mehr über Siedlungskommissionen berichten als in den anderen Städten. P. Schmid (2005) zeigt auf, dass allgemein besonders die WBG über 400 Wohnungen über das Instrument Siedlungskommissionen verfügen, was auf Grund der Detailzahlen besonders in der Stadt Zürich stimmt, wo die Zahl mit der Grösse der WBG steigt.

Ein interessantes Bild ergibt sich auch bezogen auf die Antworten zur Frage des Aktivitätsgrads der Bewohnenden. Es wurde gefragt, wie viele Prozente der Mieterinnen und Mieter sich ehrenamtlich in und für ihre Genossenschaft bzw. deren Bewohnenden engagieren.

**Tabelle 5** Aktivität der Mieter/innen

Aktivität der Mieter/innen	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	in %
unter 5%	32	48%	86	60%	289	60%
5 bis 10%	24	36%	28	20%	84	17%
11 bis 20%	3	5%	14	10%	42	9%
21 bis 50%	3	5%	4	3%	25	5%
mehr als 50%	3	5%	8	6%	14	3%

Die Detailanalyse nach Grössen in der unteren Tabelle zeigt, dass die Unterschiede auch in den verschiedenen Grössenkategorien bestehen.

**Tabelle 6** Aktivität der Bewohnenden

Unter 5% aktive Mieter/	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	in %
1-99 Wohnungen	4	25%	34	51%	244	60%
100-199 Wohnungen	4	44%	21	60%	24	55%
200-399 Wohnungen	5	56%	13	62%	19	66%
400-999 Wohnungen	10	45%	9	90%	6	75%
ab 1000 Wohnungen	9	90%	6	75%	1	100%

Auch wenn die WBG insgesamt einen eher geringen Aktivitätsgrad der Bewohnenden angeben, scheinen sich in der Stadt Zürich deutlich mehr Mieter/innen in ihrer Genossenschaft zu engagieren als in den anderen Städten oder auf dem Land und dies, obwohl die Genossenschaften ja deutlich grösser sind und somit weniger Bewohnende nur schon für die Gremien aktiv sind. Über die Hälfte gibt ein Engagement von mehr als 5% der Bewohnenden an. Es ist zu vermuten, dass dies ebenfalls mit der stärkeren Genossenschaftskultur und dem Vorhandensein von mehr Siedlungskommissionen und Zusatzangeboten zusammen hängt.

### 3.4 Absicht zum Wachstum und Ersatzneubauten

Die Absicht zum Wachstum konnte entweder über Neubau- oder Kaufabsichten geäußert werden. 58% der WBG der Stadt Zürich geben an, weiter neu (Ersatzneubau nicht inbegriffen) bauen zu wollen. In den anderen Städten sind es nur 21% und ausserhalb aller Städte 23%. Dass WBG der Stadt Zürich mehr bauen wollen, zeigt sich praktisch in allen Grössenkategorien.

Weiter Unterschiede zeigen sich beim Kauf von Liegenschaften. 44% der WBG der Stadt Zürich haben schon Liegenschaften gekauft und 82% würden auch kaufen, in den anderen Städten sind es 31%, die bereits gekauft haben und 45%, die bereit wären zu kaufen. Ausserhalb der Städte sind es dann nur noch 19 bzw. noch 42%. Die Zürcher WBG sind also deutlich mehr bereit, sich quantitativ über Neubau und Kauf weiter zu entwickeln als die anderen WBG. Dies hängt teilweise auch mit der Grösse zusammen. Tendenziell sind die grösseren WBG eher bereit zu kaufen als die Kleineren.

### 3.5 Bauliche Erneuerung

Von insgesamt 19 geplanten Ersatzneubauten stammen 15 aus dem Kanton und 11 aus der Stadt Zürich und nur 4 von ausserhalb. Auch bezüglich der Erneuerung der Bausubstanz ist Zürich aktiver, was auch damit zusammenhängt, dass sie über einen durchschnittlich älteren Baubestand verfügen.

Bei den Antworten auf die Frage, ob bei anstehenden Renovationen Aufwertungsmassnahmen geplant sind, gibt es ebenfalls deutliche Unterschiede. Die WBG der Stadt Zürich beantworten diese Frage zu 58% mit ja, diejenigen der anderen Städte mit 44% und die ausserstädtischen nur mit 27%. Bei den Aufwertungsmassnahmen werden zB. Balkonvergrösserungen in der Stadt Zürich am meisten (71%) genannt, in den anderen Städten 56% und ausserhalb der Städte 52%.

**Tabelle 7** Aufwertungsmassnahmen

	Stadt Zürich	In %	Andere Städte	in %	Land	in %
Total	66	100%	143	100%	494	100%
Ja, Aufwertungen geplant	38	58%	63	44%	134	42%
Balkonvergrösserungen	27	71%	35	56%	70	52%
Dachstockausbauten	11	29%	20	32%	21	4%
Reduktion der Zimmerzahl (Grundrissänderung)	20	53%	27	43%	23	5%
Anbauten zur Vergrösserung der Wohnungen	10	26%	10	16%	17	3%
Wohnungszusammenlegungen	21	55%	27	43%	37	7%

	Stadt Zürich	In %	Andere Städte	in %	Land	in %
Ersatzneubau	24	63%	9	14%	17	3%

Aber auch zu anderen Aufwertungsmassnahmen sind die WBG der Stadt Zürich gemäss obiger Tabelle deutlicher mehr bereit.

Detailanalysen zeigen jedoch, dass dieses Faktum auch mit den grösseren WBG der Stadt Zürich zusammenhängt. Auch auf dem Land und in den anderen Städten werten die grösseren Baugenossenschaften mehr auf als die kleineren. Meist handelt es sich bei den grösseren WBG ja auch um die Älteren, was den generellen Zusammenhang erklären könnte.

### 3.6 Belastung mit Problemen

Auf die Frage, welche Probleme die Wohnbaugenossenschaft wie stark beschäftigen, sind nur geringe Unterschiede zwischen den Kategorien zu erkennen.

Die untenstehende Tabelle zeigt einerseits die Mittelwerte (MW) für die drei Kategorien und andererseits den Anteil der Antworten mit stark und sehr stark (stark). Bezüglich Mittelwert steht 0 für nicht, 1 für wenig, 2 für Mittel, 3 für stark und 4 für sehr stark.

**Tabelle 8** Probleme der Wohnbaugenossenschaften

	Stadt Zürich		Andere Städte		Land	
	MW	stark	MW	stark	MW	stark
Nur noch Mieter, keine Genosschafter	1.3	29%	1.6	30%	1.3	19%
Finden keine Vorstandsmitglieder	1.6	17%	1.8	29%	1.6	24%
Opposition Erneuerung, Renovation	1.4	15%	0.9	6%	0.7	4%
Anstehendes Renovationsprojekt	1.3	15%	1.3	17%	1.0	10%
Vandalismus	1.1	11%	0.9	6%	0.5	3%
Probleme mit Mietern aus a. Kulturen	1.2	9%	1.0	8%	0.9	7%
Überalterung des Vorstandes	1.0	6%	1.0	10%	1.0	10%
Finden keine geeigneten Mieter/innen	1.0	6%	1.2	11%	1.2	13%
Probleme Finanzierung nach WEG	0.3	3%	0.3	2%	0.9	14%
Mieterprobleme	1.2	2%	1.2	7%	1.1	7%
Finanzierung von Neubauten	0.2	2%	0.3	4%	0.5	5%
Finanzierung Renovationsprojekte	0.4	0%	0.6	6%	0.6	5%
Leerstände	0.3	0%	0.5	2%	0.6	4%

Generell geben nur wenige WBG starke Probleme an. In der Stadt Zürich monieren doch 29%, dass die Genossenschafter sich immer mehr als Mieter verhalten. Dies scheint ein grösseres Problem insbesondere der städtischen WBG zu sein. Der doch tiefere Mittelwert deutet jedoch darauf hin, dass auch viele WBG angegeben haben, dass sie keine diesbezüglichen Probleme haben.

An zweiter Stelle steht die Rekrutierung der Vorstandsmitglieder. Diese ist jedoch für die anderen WBG der Schweiz ein grösseres Problem als für die WBG der Stadt Zürich.

Eine weitere Differenz zeigt sich aber beim Mieterverhalten/Opposition bei Renovationen. Das ist auch mit der stärkeren Aktivität der WBG in Zürich erklärbar, denn: wo man nichts macht, gibt es auch keine Opposition. Bei allen Differenzen zeigt die Auswertung jedoch, dass die meisten WBG eigentlich keine grossen Probleme beschäftigen. Auffallend dabei, dass nur wenig über Mieterprobleme mit Menschen aus anderen Kulturen berichtet wird.

Einen Zusammenhang mit der Grösse zeigt sich beim Vandalismus, der für die kleinen WBG kein Problem, für die grossen ein grösseres darstellt. Dasselbe mit dem immer weniger genossenschaftlichen Verhalten und Problemen mit kulturfremden Mietern, das besonders in den grossen WBG als Problem genannt wird

### **3.7 Verwaltung der Wohnungen**

Die Zürcher WBG delegieren mit einem Anteil von 16% Verwaltungsaufgaben deutlich weniger an externe Firmen als die anderen Städte und die Schweiz ohne Kanton Zürich mit je 40%. Und wenn sie es tun, ist es mit 11% die Buchhaltung. Dafür verfügen Sie mit 65% Anteil über mehr als doppelt so viele Geschäftsstellen als die anderen Städte mit 31% bzw. die übrige Schweiz mit 21%, was sicher mit der Übervertretung der grösseren WBG zusammenhängt. 41% der WBG der Stadt Zürich geben einen Regiebetrieb an, der in den anderen Städten nur durch 15% der Antwortenden genannt wird.

### **3.8 Vorstand und Vorstandsorganisation**

Unterschiede sind auch bezüglich der Vorstände und deren Organisation sichtbar.

So besteht ein durchschnittlicher Vorstand in der Stadt Zürich aus 7.06 Mitgliedern, in den anderen Städten sind es mit 6.85 etwas weniger und auf dem Land sind es mit 5.28 deutlich weniger. Dies ist mit den mehr grösseren WBG in den Städten zu erklären, die überall grössere Vorstände haben. Am meisten Vorstandsmitglieder haben die WBG mit 400-999 Wohnungen in den anderen Städten (Durchschnittswert 11).

Die zürcherischen Vorstandsmitglieder arbeiten zu 68% in Kommissionen, was sonst in den anderen Städten nur zu 48% und auf dem Land mit 25% der Fall ist, wobei in Zürich die Baukommissi-

on im Vordergrund steht. Bei der Frage nach einer Ressortorganisation sind keine Unterschiede erkennbar, bewegen sich diese doch in allen Kategorien zwischen 70 und 79%.

Der zeitliche Aufwand pro Vorstandsmitglied bewegt sich zwischen 6.6 und 12.8 Stellenprozenten (je nach Grösse). Die Vorstände auf dem Land haben mit 6.7% den geringsten durchschnittlichen Aufwand pro Vorstandsmitglied, der jedoch auch bis 17.6% in den WBG mit 200-399 Wohnungen betragen kann. Die Vorstände in der Stadt Zürich sind mit durchschnittlich 10.8% zwar mehr, aber trotzdem etwas weniger als die Kollegen in den übrigen Städten mit 11.8% gefordert.

**Tabelle 9** Aufwand der Vorstandsmitglieder

Durchschnittlicher Aufwand in Stellenprozenten pro Vorstandsmitglied/	Stadt Zürich	Andere Städte	Land
1-99 Wohnungen	6.6	9.3	6.2
100-199 Wohnungen	12.8	14.0	12.5
200-399 Wohnungen	11.4	17.6	17.1
400-999 Wohnungen	11.7	11.5	14.2

Die grösste Belastung herrscht in den WBG mit 100-399 Wohnungen, in denen oft noch ein hoher Anteil der Verwaltung durch den Vorstand selbst geleistet wird.

Es sind doch immerhin 4-5 Stunden, die die städtischen Vorstandsmitglieder pro Woche für dieses Neben- oder Ehrenamt aufwenden.

### 3.9 Führungsinstrumente

Bezüglich des Einsatzes von Führungsinstrumenten bestätigt sich die von P. Schmid (2005) festgestellte Tendenz, dass die Zahl der eingesetzten Instrumente mit der Grösse der WBG zusammenhängt. So sind es 68% der WBG in der Stadt Zürich, die mehr als 5 Führungsinstrumente einsetzen und 29% zwischen 2 und 4. Bei den anderen Städten sind es je 46% und bei den nichtstädtischen WBG mit 29% bzw. 54% entsprechend weniger.

### 3.10 Revision

Nur noch 16% der WBG in der Stadt Zürich geben an, dass die Revisions- oder Kontrollstelle aus natürlichen Mitgliedern besteht. Diese WBG verfügen aber nur über 2% der Wohnungen, womit es sich um sehr kleine WBG handeln muss. Ansonsten sind Revisionsfirmen involviert. Auf dem Land sind es 46% und in den anderen Städten 31%, die ausschliesslich mit eigenen Mitgliedern als Kontrollstelle fahren.

### 3.11 Zusammenarbeit

In der Stadt Zürich arbeiten WBG stärker zusammen als anderswo. 58% pflegen einen Erfahrungsaustausch und 17% haben mit einer anderen WBG eine Siedlung erstellt. In den anderen Städten sind die Werte mit 40% und 11% und auf dem Land mit 24% und 6% deutlich tiefer. Ein Teil der Differenz ist durch die grösseren WBG erklärbar, der andere wahrscheinlich durch die grössere geografische Nähe der WBG in Städten als auf dem Land.

Eine intensivere Zusammenarbeit könnten sich 61% der Zürcher WBG vorstellen, hingegen nur 55% der anderen Städte, bzw. 48% derjenigen auf dem Land. Die Bereitschaft, einen Zusammenschluss anzustreben, hält sich jedoch bei allen Kategorien in Grenzen. Es sind in Zürich 24% und bei den anderen Städten und dem Land 18%.

### 3.12 Zahl und Grösse der WBG sowie Wirkungsgebiet

P. Schmid (2005) kommt aus Hochrechnungen auf eine Zahl der WBG in der Schweiz von rund 1'700 mit einem durchschnittlichen Wohnungsbestand von 95 Wohnungen. Die Tabelle 2 zeigt höhere Werte, was darauf schliessen lässt, dass besonders grössere WBG in dieser Studie übervertreten sind. Der Autor schätzt die Zahl der WBG im Kanton Zürich auf rund 300 bis 350, was einem durchschnittlichen Bestand von 150 bis 175 Wohnungen entspräche. Die Ergebnisse des Rücklaufs sind auch hier höher. Die Tabelle 2 zeigt, dass die WBG der Städte einen deutlich höheren Wohnungsbestand haben, und dass die Stadt Zürich den grössten Bestand pro Wohnbaugenossenschaft ausweist. Das bestätigen auch die folgenden Auswertungen nach den Grössenkategorien.

**Tabelle 10** Zahl der WBG und Anzahl ihrer Wohnungen nach Grössenkategorien

Kategorie	Alle	in %	Stadt Zürich	in %	Andere Städte	in %	Land	In%
1000 +	19	3%	10	15%	8	5%	1	0%
400 – 999	40	6%	22	33%	10	6%	8	2%
200 – 399	59	8%	9	14%	21	13%	29	6%
100 – 199	88	13%	9	14%	35	21%	44	9%
20 – 99	330	47%	8	12%	73	45%	249	53%
1 - 19	160	23%	8	12%	16	10%	136	29%

In der Stadt Zürich gibt es einen überproportionalen Anteil an grossen WBG und wenig kleine. Ausserhalb der Städte ist der Anteil kleiner WBG sehr gross. Die 32 WBG (48%) in der Stadt Zürich mit über 400 Wohnungen besitzen 86% des Wohnungsbestandes aller WBG der Stadt, die 10 grössten (15%) fast 50%.

Für die Stadt Zürich wurde im Jahr 2006 eine Analyse mit den Einträgen des Handelsregisters des Kantons Zürich gemacht. Es wurden sämtliche im Handelsregister eingetragenen Genossenschaften überprüft, die die Branche „Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften“ oder „Baugenossenschaften und -gesellschaften“ mit Sitz in der Stadt Zürich und die Rechtsform „Genossenschaft“ aufwiesen. Bei Genossenschaften, die dem Verband oder dem Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich nicht bekannt waren, wurde nach Überprüfung des Zwecks telefonisch nachgefragt, ob sie über Mietwohnungen verfügen. Als Ergebnis sind heute insgesamt 123 Wohnbaugenossenschaften mit Mietwohnungsangebot in der Stadt Zürich bekannt (siehe Liste im Anhang II).

Die Auswertung dieser Liste ergibt folgendes konkretes Bild der Grössenverteilung:

**Tabelle 11** Zahl der WBG und Anzahl ihrer Wohnungen nach Grössen Kategorien in der Stadt Zürich

Kategorie	Stadt Zürich Studie	in %.	Stadt Zürich Handelsregister.	in %
1000 +	10	15%	11	9%
400 – 999	22	33%	24	20%
200 – 399	9	14%	17	14%
100 – 199	9	14%	17	14%
20 – 99	8	12%	26	21%
1 - 19	8	12%	28	23%
Total	66	100%	123	100%

Es zeigt sich, dass insbesondere die kleineren WBG bei der Befragung im Jahr 2004 nicht geantwortet haben, was zu einer Verzerrung in der Grössenverteilung führte.

Die neue komplette Erfassung über das Handelsregister und die Mitgliederlisten des SVW ergeben noch folgende weitere Fakten bezüglich des Wirkungsgebietes der Zürcher WBG:

27 WBG der Stadt Zürich haben auch Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich. Es sind gemäss den Berechnungen des Autors (Differenz der gesamten Wohnungszahl dieser Bauträger und Zahl der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich) insgesamt rund 8'000 Wohnungen (rund 20% des Bestandes). Es gibt jedoch nur 4 WBG, die ihren Hauptsitz und die Mehrzahl der Wohnungen auswärts und nicht in der Stadt Zürich haben.

Die WBG der Stadt Zürich waren oder sind somit expansionsfreudig und verstehen ihr Wirkungsgebiet auch auf die Agglomeration bezogen. Ein Grund ist darin zu finden, dass insbesondere in den 70er Jahren in der Stadt Zürich kein zahlbares Land mehr zur Verfügung stand und viele WBG sich deshalb ausserhalb orientierten.

### 3.13 Verbandszugehörigkeit

Von den 123 WBG in der Stadt Zürich sind 99 WBG (80%) der Stadt Zürich Mitglied beim SVW Zürich. Diese Mitglieder repräsentieren jedoch 98.9% aller Wohnungen. Die 24 Nichtmitglieder verfügen nur über rund 420 Wohnungen. Somit sind die WBG in der Stadt Zürich viel stärker organisiert als diejenigen ausserhalb. In der gesamten Schweiz sind ohne Stadt Zürich „nur“ rund 62%<sup>6</sup> der Genossenschaftswohnungen im Verband organisiert, rund 15% in anderen Verbänden.

### 3.14 Gründungsjahr und Bauperiode

Der Vergleich der Kategorien zeigt in der folgenden Tabelle, dass die Stadt Zürich bis zum zweiten Weltkrieg die Genossenschaftsstadt der Schweiz war, wurden doch 40% der heutigen WBG in dieser Periode gegründet. In den anderen Städten aber nur 15%. Erst während und nach dem zweiten Weltkrieg war auch in den anderen Städten ein Gründungsboom zu beobachten, während ein grosser Anteil der späteren Gründungen ausserhalb der Städte geschah.

**Tabelle 12**      Gründungsperiode der WBG

Kategorie	Alle	in%	Stadt Zürich	in %.	Andere Städte.	in %	Land	in%
Bis 1939	65	9%	26	39%	21	15%	18	4%
1940 – 59	241	35%	28	42%	72	51%	141	29%
1960 – 79	170	25%	3	5%	17	12%	150	31%
1980 – 99	201	29%	8	12%	27	19%	166	34%
Seit 2000	15	2%	1	2%	3	2%	12	2%

### 3.15 Gemeinnützigkeit

In der gesamten Schweiz haben sich 16% der WBG als dem Zwecke nach nicht gemeinnützig deklariert. In der Stadt Zürich waren es jedoch nur 3%. Diese repräsentieren nur 236 Wohnungen. In den anderen Städten betrachten sich 22% der WBG als nicht gemeinnützig. Die Stadt Zürich ist somit die Stadt mit dem höchsten Anteil an WBG, die sich selbst als gemeinnützig bezeichnen.

<sup>6</sup> Es wird von 162'000 Genossenschaftswohnungen in der Schweiz ausgegangen. Im SVW sind 132'000 Wohnungen organisiert, davon rund 15'000 Wohnungen von anderen gemeinnützigen Rechtsformen (Stiftungen und AG's).

### 3.16 Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen

Ein wichtiges Thema in der Stadt Zürich ist die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln. Nur 15% der WBG der Stadt Zürich beziehen Grundverbilligungen des Bundes nach WEG oder haben solche bezogen. Dies im Gegensatz zu 50% der WBG ausserhalb der Städte und 28% in den anderen Städten. Hingegen berichten sie mit 48% deutlich mehr über vergünstigte Darlehen von Kanton oder Gemeinde als die WBG der anderen Städte (17%) und des Landes (19%). Einen höheren Anteil von Baurechten haben die anderen Städte mit 62% gegenüber der Stadt Zürich mit 53% und den ländlichen WBG mit 43%. Ansonsten sind die Unterschiede nicht sehr gross, ausser dass der Solidaritätsfonds des SVW von prozentual mehr WBG in der Stadt Zürich (33%) als bei den anderen WBG (19 bzw. 15%) genutzt wird.

**Tabelle 13** Wohnbauförderung

	Stadt Zürich	in %	Andere Stadt	in %	Land	in %
Land im Baurecht von Gemeinwesen	35	53%	88	62%	210	43%
Vergünstigstes Land von Kanton/Gemeinde	6	9%	7	5%	27	5%
Bürgerschaft der Hypothekarbürgerschaftsgenossenschaft (HBG)	10	15%	11	8%	41	8%
Bürgerschaft von öffentlicher Hand	0	0%	19	13%	47	10%
Rückzahlbare Grundverbilligung des Bundes	10	15%	40	28%	246	50%
Zusatzverbilligung à fonds perdu des Bundes	14	21%	26	18%	132	27%
à fonds perdu-Beitrag von Kanton und/oder Gemeinde	19	29%	23	16%	97	20%
vergünstigte Darlehen von Kanton und/oder Gemeinde	32	48%	24	17%	96	19%
Darlehen aus dem Fonds de roulement (durch die Verbände)	26	39%	46	32%	179	36%
Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des SVW	22	33%	27	19%	74	15%
Anleihensquoten der Emissionszentrale (EGW)	15	23%	28	20%	107	22%
Andere	2	3%	10	7%	29	6%
keine Angabe	8	12%	17	12%	26	5%

Es ist bei dieser Auswertung zu bemerken, dass insbesondere bei den älteren WBG die heutigen Antwortenden nicht mehr wissen, welche Förderung die WBG in der Gründungszeit erhalten hat. Das kann zu Verzerrungen führen.

#### 4 Adressmaterial und Repräsentativität

Für die durchgeführte Umfrage lagen die Adressen der Mitglieder der Verbände vor. Zudem stellte das BWO die Adressen der Genossenschaften des Bundespersonals zur Verfügung. Im Kanton Zürich kamen zusätzlich HR Adressen mit einem Bezug (Branche, Rechtsform, etc.) dazu. Insgesamt wurden 1428 Fragebogen versandt.

Im Rahmen dieser Auswertungen wurden die Datensätze nochmals überprüft und nur diejenigen verwendet, bei denen es sich um Wohnbaugenossenschaften mit Mietwohnungen handelt (weshalb die Zahl der Fragebogen zur ersten Auswertung von P. Schmid (2005) differiert). Der Rücklauf insgesamt betrug 55%, die 70% aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz repräsentierten. Es konnten für diese Studie 703 (49%) Fragebogen ausgewertet werden.

**Tabelle 14** Auswertung der Fragebogen

	Ganze Schweiz	in %	Kanton Zürich	in %	Stadt Zürich	in %
Total versandte Fragebogen	1428	100%	406	28%	142	10%
Total auswertbare Fragebogen	703	49%	192	45%	66	46%

Wird der Rücklauf jedoch nach der Zahl der Wohnungen mit dem gemäss Volkszählung 2000 bestehenden Wohnungsbestand verglichen, ergibt sich ein noch repräsentativeres Bild.

**Tabelle 15** Rücklauf nach Kantonen und Wohnungen

	Umfrage					Volkszählung		Anteil Whg. Umfrage / Volkszählung
	Zahl WBG	in %	Zahl Whg.	in %	pro WBG	Zahl Whg.	in %	
Schweiz	703	100%	106'043	100%	151	161'945	100%	65%
Kanton Zürich	192	28%	52'138	49%	272	59'734	37%	87%
Stadt Zürich	66	9%	38'350	36%	581	44'000*	27%	87%
Andere Städte	143	20%	33'255	31%	232	43'250	27%	77%
Schweiz ohne Städte (Land)	494	70%	34'438	32%	70	73'695	46%	45.5%

\* Da rund 8000 Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich WBG der Stadt Zürich gehören, wurden diese hier eingerechnet.

Die auswertbaren Antworten repräsentieren schweizweit insgesamt 65% aller Genossenschaftswohnungen und im Kanton und der Stadt Zürich sogar 87%. Darin sind die Wohnungen der städtischen WBG ausserhalb der Stadt Zürich eingerechnet.

Neu wurden für diese Auswertung auch die Ergebnisse für die 10 Städte der Schweiz mit der höchsten absoluten Zahl der Wohnungen von WBG berücksichtigt. Diese Kategorie wurde auch in einer Sonderauswertung vom Statistischen Amt des Kantons Zürich (statistik.info 20/2004) durch den Autor beschrieben. Es handelt sich um die Städte Basel, Bern, Biel, Genf, Lausanne, Luzern, St. Gallen, Thun, Winterthur und Zürich. Hier werden nun diese Daten der Städte ohne die Stadt Zürich als Kategorie gebildet, damit die Stadt Zürich mit den anderen Städten verglichen werden kann. Diese beiden Kategorien werden in dieser Studie den WBG gegenübergestellt, die ihren Sitz ausserhalb der Städte angegeben haben und als „Land“ benannt werden.

Zur vertieften Analyse der hauptsächlichen Unterschiede wurden zur besseren Einschätzung des Grösseneffekts Unterkategorien nach Wohnungszahl (1-99 Whg., 100-199 Whg., 200-399 Whg., 400-999 Whg. und über 100 Whg.) gebildet.

## Tabellenverzeichnis

	Seite
TABELLE 1 ZUSATZANGEBOTE .....	5
TABELLE 2 ZUSATZANGEBOTE NACH KATEGORIEN .....	6
TABELLE 3 SOZIALE ZUSATZANGEBOTE NACH GRÖSSENKATEGORIEN .....	6
TABELLE 4 GEMEINSCHAFTSRÄUME UND GEMEINSCHAFTLICHE ANGEBOTE .....	7
TABELLE 5 AKTIVITÄT DER MIETER/INNEN .....	8
TABELLE 6 AKTIVITÄT DER BEWOHNENDEN .....	8
TABELLE 7 AUFWERTUNGSMASSNAHMEN .....	10
TABELLE 8 PROBLEME DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN .....	11
TABELLE 9 AUFWAND DER VORSTANDSMITGLIEDER .....	13
TABELLE 10 ZAHL DER WBG UND ANZAHL IHRER WOHNUNGEN NACH GRÖSSENKATEGORIEN ....	14
TABELLE 11 ZAHL DER WBG UND ANZAHL IHRER WOHNUNGEN NACH GRÖSSENKATEGORIEN IN DER STADT ZÜRICH .....	15
TABELLE 12 GRÜNDUNGSPERIODE DER WBG .....	16
TABELLE 13 WOHNBAUFÖRDERUNG .....	17
TABELLE 14 AUSWERTUNG DER FRAGEBOGEN .....	18
TABELLE 15 RÜCKLAUF NACH KANTONEN UND WOHNUNGEN .....	18

## Literatur- und Quellenverzeichnis

**SCHMID, P.** (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit am VMI der Universität Fribourg, 2005.

**BOSSHARD, F.** (2004): Genossenschaftlich Wohnen, statistik.info 20/2004, Kapitel 4, S. 4-10, Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2004.

**FARAGO, P.** (2006): Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, Ergebnisse einer schriftlichen Erhebung im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Juli 2006.

**STATISTIK.INFO 20/2004:** Genossenschaftlich Wohnen, Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2004.

## Zum Autor

Peter Schmid, Executive MBA in NPO-Management, geb. 1959 in Zürich, ist Präsident der grössten Schweizerischen Wohnbaugenossenschaft, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Er präsidiert zudem den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich (SVW Zürich) und ist Mitglied des Vorstandes im gesamtschweizerischen Verband. Dank seiner langjährigen persönlichen Erfahrungen im Bereich der Wohnbaugenossenschaften und seiner weiterführenden Studien ist er Experte in Fragen des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus der Schweiz. Peter Schmid lebt mit seiner Familie in einer Genossenschaftssiedlung in Zürich Oerlikon. Neben seinen Ämtern in Genossenschaften und Verband ist er als Berater für Nonprofit-Unternehmen in der ganzen Schweiz tätig. Unter seinen Kunden stehen Behinderteninstitutionen im Vordergrund.

# Anhänge

## Anhang I Fragebogen



Sie helfen mit dem Ausfüllen dieses Fragebogens mit,  
mehr über die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz zu erfahren.  
Besten Dank, dass Sie sich diese Zeit nehmen!

### Allgemeine Angaben

**1. Allgemeine Informationen zur Genossenschaft:**

- a) Name der Genossenschaft \_\_\_\_\_
- b) Standortgemeinde \_\_\_\_\_
- c) Kanton: ZH <sub>1</sub> BE <sub>2</sub> GE <sub>3</sub> BS <sub>4</sub> SG <sub>5</sub> LU <sub>6</sub> anderer Kanton, welcher:
- d) Gründungsjahr .....  e) Anzahl der Mitglieder .....
- f) Anzahl Wohnungen ..  g) Anzahl Siedlungen bzw. Etappen .....
- h) Bezugsjahr der zuletzt erstellten Wohnbauten (ohne Ersatzneubau) .....

**2. In welchem Gebiet ist Ihre Wohnbaugenossenschaft tätig?**

- In einer Gemeinde <sub>1</sub> In mehreren Gemeinden <sub>2</sub> In mehreren Kantonen <sub>3</sub>

**3. Wer war massgebend an der Gründung beteiligt oder hat diese initiiert?**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Handwerker ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>              | Industriebetrieb ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>    | Konsumverein ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>                   |
| Bank ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>                    | Gewerkschaften ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>      | Gemeinde ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>                       |
| Fürsorgestiftung ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>        | Eisenbahner ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>         | Kanton ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>                         |
| Sozial engagierte Personen <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>    | Kirche / Geistliche ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Bundesbetrieb (PTT, SBB, usw.) ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Produktivgenossenschaft ..... <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Partei, welche: _____ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>     |  |
| Andere, welche: _____ <input type="checkbox"/> <sub>1</sub>         |   |  |

**4. Um welche Art von Genossenschaft handelt es sich im Wesentlichen?**

*nur eine Antwort ankreuzen*

- Mietergenossenschaft ..... <sub>1</sub>
- Wohneigentümergeossenschaft ..... <sub>2</sub>
- Handwerker- bzw. Unternehmergeossenschaft ..... <sub>3</sub>
- Soziale Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder mit sozialem Interesse ohne eigenen Nutzen) ..... <sub>4</sub>
- Andere, welche: \_\_\_\_\_ <sub>5</sub>

**5. Ist Ihre Wohnbaugenossenschaft gemäss Ihren Statuten (Zweckartikel) gemeinnützig?**

- Ja <sub>1</sub> Nein <sub>2</sub>

**6. Ging Ihre Genossenschaft aus einer Fusion hervor?**

- Ja <sub>1</sub> Nein <sub>2</sub>

**7. Sind Sie Mitglied eines oder mehrerer der untenstehenden Dachverbände?**

- Nein <sub>1</sub> SVW <sub>1</sub> SWE <sub>1</sub> VLB <sub>1</sub>

**Angebote**

8. Welche Zusatzangebote bietet Ihre Wohnbaugenossenschaft ausser der Vermietung von Wohnungen? (Mehrfachnennungen möglich)

- |   |                          |                                    |                          |                          |                          |
|---|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zumietbare Ateliers.....  | <input type="checkbox"/> | Zumietbare Bastelräume.....        | <input type="checkbox"/> | Zumietbarer Garten.....  | <input type="checkbox"/> |
| Gemeinschaftskompost.....   | <input type="checkbox"/> | Gewerberäume.....                  | <input type="checkbox"/> | Gemeinschaftsräume.....  | <input type="checkbox"/> |
| Kleinreparaturen gratis.....  | <input type="checkbox"/> | eigener Sozialdienst.....          | <input type="checkbox"/> | Nachbarschaftshilfe..... | <input type="checkbox"/> |
| Krankenbesuche.....   | <input type="checkbox"/> | finanzielle Hilfe in Notlagen..... | <input type="checkbox"/> | Lehrlingsausbildung..... | <input type="checkbox"/> |
| Mittagstische für Senioren, Kinder oder andere Gruppen.....                 | <input type="checkbox"/> |                                    |                          |                          |                          |
| Regelmässig erscheinendes internes Info-Bulletin.....                       | <input type="checkbox"/> |                                    |                          |                          |                          |
| Gratis-Zustellung einer Verbandszeitschrift.....                            | <input type="checkbox"/> |                                    |                          |                          |                          |
| Depositenkasse oder andere finanzielle Anlagemöglichkeiten.....             | <input type="checkbox"/> |                                    |                          |                          |                          |
| Gemeinschaftliche Anlässe, Feste oder Ausflüge für die Bewohner/-innen..... | <input type="checkbox"/> |                                    |                          |                          |                          |
| Andere, welche: .....   | <input type="checkbox"/> |                                    |                          |                          |                          |

**Organisation**

9. Hat Ihre Wohnbaugenossenschaft Verwaltungsaufgaben an Dritte übertragen?

- Ja  1                      Nein  2
- Wenn ja, was? (Mehrfachnennungen möglich)
- |                            |                          |                      |                          |                  |                          |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| gesamte Verwaltung.....    | <input type="checkbox"/> | nur Vermietung.....  | <input type="checkbox"/> | Buchhaltung..... | <input type="checkbox"/> |
| technischer Unterhalt..... | <input type="checkbox"/> | Umgebungspflege..... | <input type="checkbox"/> |                  |                          |
| Andere, welche: .....      | <input type="checkbox"/> |                      |                          |                  |                          |

10. Verfügt Ihre Wohnbaugenossenschaft über eine eigene Geschäftsstelle (mit Öffnungszeiten)?

- Ja  1                      Nein  2

11. Haben Sie einen eigenen Regiebetrieb (z.B. angestellte Maler, Reparatere, Gärtner)?

- Ja  1                      Nein  2

12. Wie viele nicht dem Vorstand angehörende Angestellte beschäftigt Ihre Wohnbaugenossenschaft insgesamt?

- |                         |                      |                   |                      |                  |
|-------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Zahl der Hauptamtlichen | <input type="text"/> | mit insgesamt ca. | <input type="text"/> | Stellenprozenten |
| Zahl der Nebenamtlichen | <input type="text"/> | mit insgesamt ca. | <input type="text"/> | Stellenprozenten |

13. Aus wie vielen Mitgliedern besteht Ihr Vorstand?

Mitglieder

14. Gibt es Kommissionen des Vorstandes?

- Ja  1                      Nein  2    ➔ weiter zu Frage 15
- Wenn ja, welche?
- |                             |                          |                            |                          |                            |                          |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Baukommission.....          | <input type="checkbox"/> | Finanzkommission.....      | <input type="checkbox"/> | Verwaltungskommission..... | <input type="checkbox"/> |
| Geschäftsleitung.....       | <input type="checkbox"/> | Vermietungskommission..... | <input type="checkbox"/> | Sozialkommission.....      | <input type="checkbox"/> |
| Schlichtungskommission..... | <input type="checkbox"/> | Gartenkommission.....      | <input type="checkbox"/> | Andere: .....              | <input type="checkbox"/> |

15. Gibt es Ressorts im Vorstand?

- Ja  1                      Nein  2    ➔ weiter zu Frage 16
- Wenn ja, welche?
- |                              |                          |                            |                          |                      |                          |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| Quästor, Finanzen.....       | <input type="checkbox"/> | Aktuariat/Sekretariat..... | <input type="checkbox"/> | Protokoll.....       | <input type="checkbox"/> |
| Unterhalt & Reparaturen..... | <input type="checkbox"/> | Umbau/Renovation.....      | <input type="checkbox"/> | Umgebung/Garten..... | <input type="checkbox"/> |
| Information/PR.....          | <input type="checkbox"/> | Soziales/Kultur.....       | <input type="checkbox"/> | Vermietung.....      | <input type="checkbox"/> |
| Andere, welche: .....        | <input type="checkbox"/> |                            |                          |                      |                          |

**16. Wie hoch schätzen Sie den Gesamtaufwand des Vorstandes in Stellenprozenten ...**

- a) ... für ausführende Tätigkeiten    %  
*(Arbeiten, die auch gegen Entschädigung extern vergeben werden könnten)*
- b) ... für leitende und repräsentative Tätigkeiten    %

**17. Wie ist ihre Revisionsstelle zusammengesetzt?**

- Mitglieder der Genossenschaft <sub>1</sub>      Treuhand/Revisionsfirma <sub>2</sub>      Mitglieder und Firma gemischt <sub>3</sub>

**18. Gibt es Kolonie- bzw. Siedlungskommissionen, Bewohnervereine oder ähnliches?**

- Ja <sub>1</sub>      Nein <sub>2</sub>

**19. Wie viele Prozent Ihrer Mieter/-innen engagieren sich nach Ihrer Schätzung ehrenamtlich in und für Ihre Genossenschaft bzw. deren Bewohner/-innen**

*(in Ämtern, in Siedlungskommissionen, als Helfer/-innen, in der Nachbarschaftshilfe)?*

- Unter 5 % ..... <sub>1</sub>      11 bis 20 % ..... <sub>3</sub>  
 5 bis 10 % ..... <sub>2</sub>      21 bis 50 % ..... <sub>4</sub>      mehr als 50 % ..... <sub>5</sub>

**Führung und Finanzierung**

**20. Welche Führungs- und Planungsinstrumente gibt es in Ihrer Wohnbaugenossenschaft bzw. welche werden eingesetzt?**

- |   |                                       |   |                                       |                              |                                       |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Leitbild .....  | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Geschäfts-/Organisationsreglement ..... | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Business/Geschäftsplan ..... | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Strategische Planung .....  | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Jahresziele .....                       | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Vermietungsreglement .....   | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Budget .....  | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Liquiditäts- und Finanzplan .....       | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Finanzcontrolling .....      | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Baupolitik/Baustrategie .....                                     | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Gebäuediagnose (alle Liegensch.) .....  | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |                              |                                       |
| Unterhalts- und Renovationsplanung über alle Liegenschaften ..... | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |   |                                       |                              |                                       |
| Qualitätsmanagement, nach welchem System: .....                   | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |   |                                       |                              |                                       |
| Andere, welche: .....   | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |   |                                       |                              |                                       |

**21. Welche Finanzierungs- oder Wohnbauförderungshilfen hat Ihre Wohnbaugenossenschaft seit der Gründung Ihres Wissens nach je in Anspruch genommen?**

- |   |                                       |   |                                       |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Land im Baurecht von Kanton/Gemeinde .....              | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Vergünstigtes Land von Kanton/Gemeinde .....      | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Bürgschaft HBG (Hypothekbürgschaftsgenossenschaft) .... | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Bürgschaft von öffentlicher Hand .....            | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Rückzahlbare Grundverbilligung des Bundes .....         | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Zusatzverbilligung à fonds perdu des Bundes ..... | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| à fonds perdu-Beitrag von Kanton und/oder Gemeinde....  | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | vergünstigte Darlehen von Kanton/Gemeinde .....   | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Darlehen aus Fonds de Roulement .....                   | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Darlehen aus Solidaritätsfonds des SVW .....      | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |
| Anlehensquoten der Emissionszentrale (EGW) .....        | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> | Andere, welche: .....                             | <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> |

**Weiterentwicklung**

**22. Beabsichtigt Ihre Wohnbaugenossenschaft in nächster Zeit weitere Wohnungen zu bauen?**

- Ja <sub>1</sub>      Nein <sub>2</sub>      → weiter zu Frage 23

**a) Wenn ja, wie ist der aktuelle Stand?**

- Ein konkretes Neubauprojekt ist geplant .....
- Ein konkretes Ersatzneubauprojekt ist geplant .....
- Wir sind aktiv am Suchen .....
- Nur wenn sich eine günstige Gelegenheit ergibt .....
- Wir würden gerne, finden jedoch kein geeignetes Bauland .....

**b) Welche Finanzierungsinstrumente werden Sie gegebenenfalls beanspruchen?**

- keine ..... <sub>1</sub>
- Darlehen aus dem Fonds de roulement .....
- Bürgschaft HBG .....
- Anlehensquoten der Emissionszentrale (EGW) ....
- Andere, welche: .....
- Darlehen aus Solidaritätsfonds des SVW .....
- Bürgschaft von öffentlicher Hand .....
- Darlehen zur Vergünstigung der Wohnungen .....

**Bitte wenden!**

23. Sind bei allenfalls anstehenden Renovationen Aufwertungsmassnahmen oder Ersatzneubauten vorgesehen?

Ja  1                      Nein  2 → weiter zu Frage 24

Wenn ja, welche?

- |  |                            |   |                            |
|--|----------------------------|---|----------------------------|
| Balkonsvergrößerungen .....                        | <input type="checkbox"/> 1 | Anbauten zur Vergrößerung der Wohnungen ..... | <input type="checkbox"/> 5 |
| Dachstockausbauten .....                           | <input type="checkbox"/> 2 | Wohnungszusammenlegungen .....                | <input type="checkbox"/> 5 |
| Reduktion der Zimmerzahl (Grundrissänderung) ..... | <input type="checkbox"/> 3 | Ersatzneubau .....                            | <input type="checkbox"/> 7 |
| Andere, welche: _____                              | <input type="checkbox"/> 4 |   |                            |

24. Hat Ihre Wohnbaugenossenschaft schon bestehende Liegenschaften käuflich erworben?

Ja  1                      Nein  2

25. Würden Sie bei geeigneter Gelegenheit auch Liegenschaften kaufen?

Ja  1                      Nein  2

### Probleme

26. Welche Probleme beschäftigen Ihre Wohnbaugenossenschaft wie stark?

- |  | Nicht                      | wenig                      | mittel                     | stark                      | sehr stark                 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| - Finden keine neuen Vorstandsmitglieder .....                                   | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Überalterung des Vorstandes .....  | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Mieterverhalten wegen anstehender Renovationen/Erneuerungen (Opposition) ..... | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Anstehendes Renovationsprojekt generell .....                                  | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Finden keine geeigneten Mieter/-innen .....                                    | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Mieterprobleme (Konflikte, Zahlungsschwierigkeiten, Verhalten usw.) .....      | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Besondere Probleme mit Mietern aus fremden Kulturen .....                      | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Nur noch Mieter, keine Genossenschafter/-innen, weniger Engagement .....       | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Vandalismus .....  | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Leerstände .....   | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Probleme mit der Finanzierung von Neubauten .....                              | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Probleme wegen WEG-Finanzierung .....  | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Probleme mit der Finanzierung von Renovationsprojekten .....                   | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Andere, welche: _____  | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |

### Zusammenarbeit

27. Arbeitet Ihre Baugenossenschaft mit anderen Baugenossenschaften zusammen?

Ja  1                      Nein  2 → weiter zu Frage 28

Wenn ja, was?

- |   |   |
|---|---|
| Erfahrungsaustausch <input type="checkbox"/> 1                                | Gemeinsam erstellte Siedlung <input type="checkbox"/> 2 |
| Zusammenarbeit Verwaltung oder technischer Bereich <input type="checkbox"/> 3 |   |
| Anderes, was: _____ <input type="checkbox"/> 4                                |   |

28. Wäre Ihre Wohnbaugenossenschaft grundsätzlich bereit ...

- |   |                               |                                 |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| a) ... mit einer anderen Genossenschaft intensiver zusammenzuarbeiten | Ja <input type="checkbox"/> 1 | Nein <input type="checkbox"/> 2 |
| b) ... einen Zusammenschluss anzustreben                              | Ja <input type="checkbox"/> 1 | Nein <input type="checkbox"/> 2 |

Wünschen Sie über die Ergebnisse dieser Studie informiert zu werden?

Wenn ja, wie lautet Ihre Anschrift:

Vorname, Name \_\_\_\_\_  
 Adresse \_\_\_\_\_  
 PLZ, Ort \_\_\_\_\_

**Bitte mit beiliegendem Antwortcouvert bis 10.9.04 zurücksenden an:**  
 Uni Fribourg, VMI  
 Projekt Wohnbaugenossenschaften  
 Postfach, 1700 Fribourg

Besten Dank für Ihre wertvolle Mitarbeit!

## Anhang II Liste der Wohnbaugenossenschaften mit Wohnungen in der Stadt Zürich (nach Eintrag Handelsregister, HR sortiert)

<b>Firma</b>	<b>HR Eintrag</b>
Zürcher Bau-+Wohnngenossenschaft	29.03.1893
Baugenossenschaft BEROWISA	14.07.1910
Baugenossenschaft Entlisberg	09.07.1912
Baugenossenschaft des Eidg.Personals	16.12.1912
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ	20.04.1918
Baugenossenschaft Zentralstrasse	03.04.1919
Genossenschaft zum Korn	12.08.1919
Baugenossenschaft Enge	15.07.1920
Baugenossenschaft Wiedikon	24.11.1921
Genossenschaft Hofgarten	17.01.1922
Baugenossenschaft Letten, BGL	26.04.1922
Eisenbahner Baugenossenschaft Zürich Altstetten	25.10.1922
Baugenossenschaft Oberstrass	01.01.1923
Baugenossenschaft St. Jakob	10.01.1923
Baugenossenschaft Zurlinden	26.05.1923
Baugenossenschaft Denzlerstrasse	12.07.1923
Mieter Baugenossenschaft Zürich	05.01.1924
Baugenossenschaft Rotach	07.02.1924
Gemeinnützige Bau- + Mietergenossenschaft GBNZ	12.03.1924
Familienheim Genossenschaft Zürich	03.04.1924
Genossenschaft Engimatt	08.05.1925
Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof	25.06.1925
Gemeinnützige Baugenossenschaft Riesbach	05.09.1925
Gemeinnützige Baugenossenschaft Hirslanden	16.09.1925
Baugenossenschaft Zürich 2	29.10.1925
Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 2	11.03.1926
Baugenossenschaft Kyburg	12.05.1926
Baugenossenschaft berufstätiger Frauen	12.08.1926
Baugenossenschaft Waidberg	07.02.1927
Baugenossenschaft der Strassenbahner	12.05.1927
Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz	28.06.1927
Baugenossenschaft Freiblick	27.09.1927
Baugenossenschaft SUWITA	13.10.1927
Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe	21.01.1928
Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig	24.02.1928
Gemeinnützige Baugenossenschaft Wiedinghof	05.03.1928
Heimgenossenschaft Schweighof Zürich	03.09.1928
Baugenossenschaft Brunnenrain	03.09.1928
Genossenschaft Neubühl	06.04.1929
Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7	28.10.1929
Baugenossenschaft Vrenelisgärtli	05.03.1930
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL	12.12.1930
Gemeinnützige Baugenossenschaft Burgmatte	14.07.1931
Baugenossenschaft Wiese	01.06.1933
bonlieu Genossenschaft für Wohnen und Kultur	13.03.1934
Genossenschaft DURCHBRUCH	24.11.1935
Baugenossenschaft Linth Escher	05.07.1937
Genossenschaft Ligo	06.07.1937
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof	16.11.1942

<b>Firma</b>	<b>HR Eintrag</b>
Siedlungsgenossenschaft Heimeli	26.11.1942
Baugenossenschaft SVEA	04.03.1943
Baugenossenschaft ASIG	24.03.1943
Baugenossenschaft Waidmatt	02.04.1943
Baugenossenschaft Glattal	17.04.1943
Baugenossenschaft Luegisland	27.07.1943
Baugenossenschaft Frohheim	30.07.1943
Genossenschaft BROWO	17.08.1943
Baugenossenschaft Süd-Ost	08.12.1943
Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG	13.01.1944
Baugenossenschaft Alpenblick	09.02.1944
Baugenossenschaft Sonnengarten	19.02.1944
Bau- + Siedlungsgenossenschaft Vitasana	04.03.1944
Baugenossenschaft Brunnenhof	18.03.1944
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund	08.04.1944
Genossenschaft der Baufreunde	27.04.1944
Baugenossenschaft Halde Zürich	04.10.1944
Wohn- + Siedlungsgenossenschaft Zürich	25.01.1945
Baugenossenschaft Werdmühle BGW	23.02.1945
Baugenossenschaft Kleeweid	14.08.1945
Baugenossenschaft Stadt und Land	27.10.1945
IGLA Initiativgenossenschaft Lindenplatz-Altstetten	30.11.1945
Baugenossenschaft Heimet	22.12.1945
Baugenossenschaft Schönheim	19.01.1946
Graphis Bau- und Wohngenossenschaft	23.01.1946
Baugenossenschaft GISA	04.02.1946
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg	14.06.1946
Baugenossenschaft Im Gut	31.12.1946
Baugenossenschaft Milchbuck	03.01.1947
Baugenossenschaft Hagenbrünneli	12.11.1947
Baugenossenschaft Schönau	19.01.1948
Wohnbaugenossenschaft BAHOGE	08.09.1948
Baugenossenschaft Graphika	06.01.1949
Baugenossenschaft Maler und Bildhauer Zürich	22.04.1949
Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen	02.06.1949
Baugenossenschaft Im Michel	08.08.1952
Baugenossenschaft Kolping (BGK)	25.02.1954
Baugenossenschaft Turicum	11.01.1960
Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich BFWZ	28.12.1960
IGZZA (Initiativ-Genossenschaft Zentrum Zürich Affoltern	27.02.1962
Alterswohnheim Herrenbergli	14.10.1963
Baugenossenschaft des Kaufm. Verbandes Zürich	24.01.1967
Genossenschaft für Alterswohnungen Zürich Schwamendingen	06.11.1969
Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz Zürich-HB	27.07.1971
Genossenschaft Jugendwohnhaus Palme (Jugendwohnhaus)	30.08.1972
Baugenossenschaft Neuland	09.08.1977
Genossenschaft Neptunstrasse 82/84	13.02.1978
Wohngenossenschaft Z.	27.02.1979
Genossenschaft zur Halde	08.03.1979
Genossenschaft BEZET	09.03.1979
Baugenossenschaft Wurm	20.02.1980

<b>Firma</b>	<b>HR Eintrag</b>
Baugenossenschaft Achteck	08.05.1980
Genossenschaft 31. März	12.09.1980
Genossenschaft Iglu	13.02.1981
WOGENO Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften	23.04.1981
Genossenschaft Insieme	08.09.1981
Wohnbaugenossenschaft Suneblueme	23.12.1981
Liberale Wohnbaugenossenschaft Zürich-Nord	12.01.1982
Baugenossenschaft Josefstrasse 32	14.04.1982
Wohngenossenschaft Zeunerstrasse	27.07.1983
Baugenossenschaft Ponsyrus	06.03.1984
Liberale Baugenossenschaft Zürich-Wipkingen	27.11.1985
Wohngenossenschaft Nordpol	25.03.1986
Wohnbaugenossenschaft Wildbachstrasse	03.02.1987
Wohngenossenschaft Neugutstrasse 15	17.10.1991
Genossenschaft Karthago	02.03.1992
Genossenschaft für Altershausgemeinschaft AHAGE	13.07.1993
Genossenschaft für Alterswohnungen am Suteracher	19.10.1993
Liberale Baugenossenschaft Turicum	22.06.1994
Bau- u. Wohngenossenschaft KraftWerk 1	14.11.1995
Genossenschaft Dreieck	14.06.1996
Genossenschaft 'Wohngemeinschaft Schreberweg 7	13.03.1998
Wohngenossenschaft Arena	07.03.2000
Baugenossenschaft GEWAL	17.02.2004