



# Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz

**Fokus Kanton und Stadt Zürich**



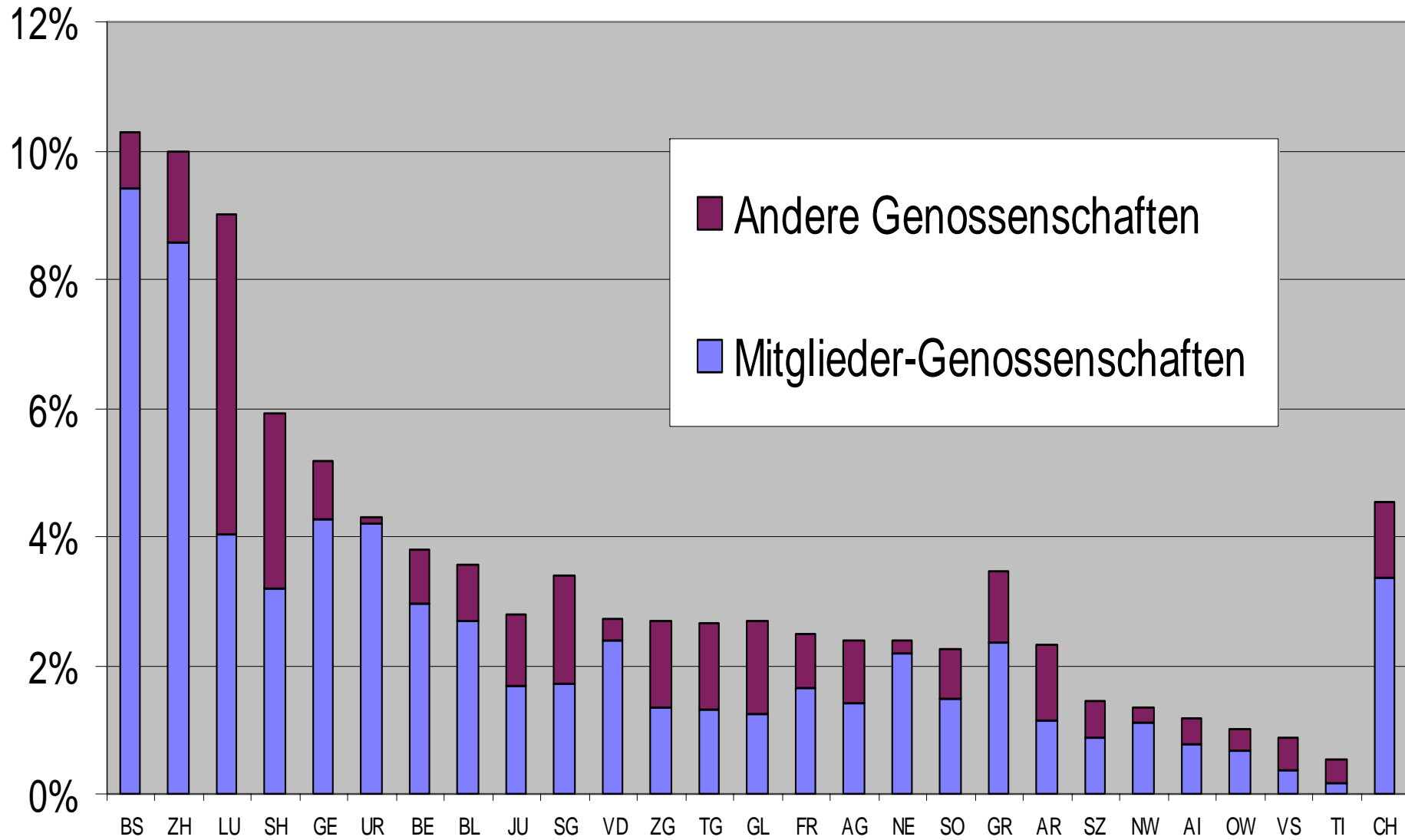
## Inhalte

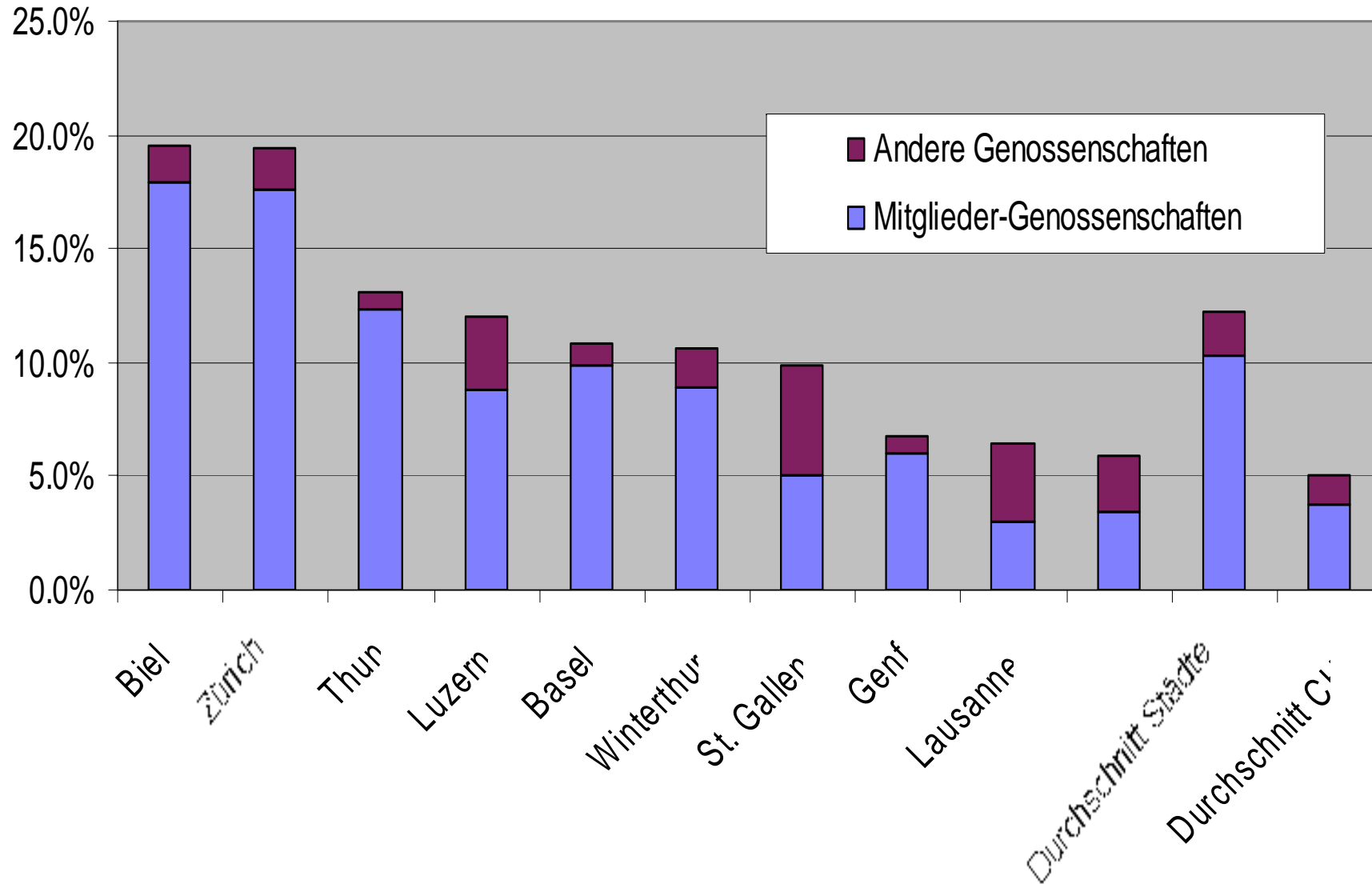
1. Auswertung Volkszählung
2. Auswertung Daten
3. Thesen
4. Diskussion



## Grundlage

- Volkszählungsdaten 1970 -2000
- Spezifische Auswertungen Kanton/Bund
- Befragung bei rund 1400 Genossenschaften mit Rücklauf 55% (67% aller Whg.)
- Rücklauf Kanton Zürich repräsentiert 88% der Wohnungen (Herzlichen Dank!)







**SVW**

## **Marktanteile Kanton Zürich**

Dänikon	157	23.2%
Zürich	36'431	19.4%
Urdorf	727	17.1%
Rümlang	428	17.0%
Horgen	1'152	14.9%
Flurlingen	85	14.5%
Birmensdorf (ZH)	348	14.0%
Schlieren	848	13.8%
Langnau am Albis	328	11.6%
Niederhasli	325	10.8%
Illnau-Effretikon	745	10.7%
Winterthur	4'436	10.6%
Schwerzenbach	191	10.2%

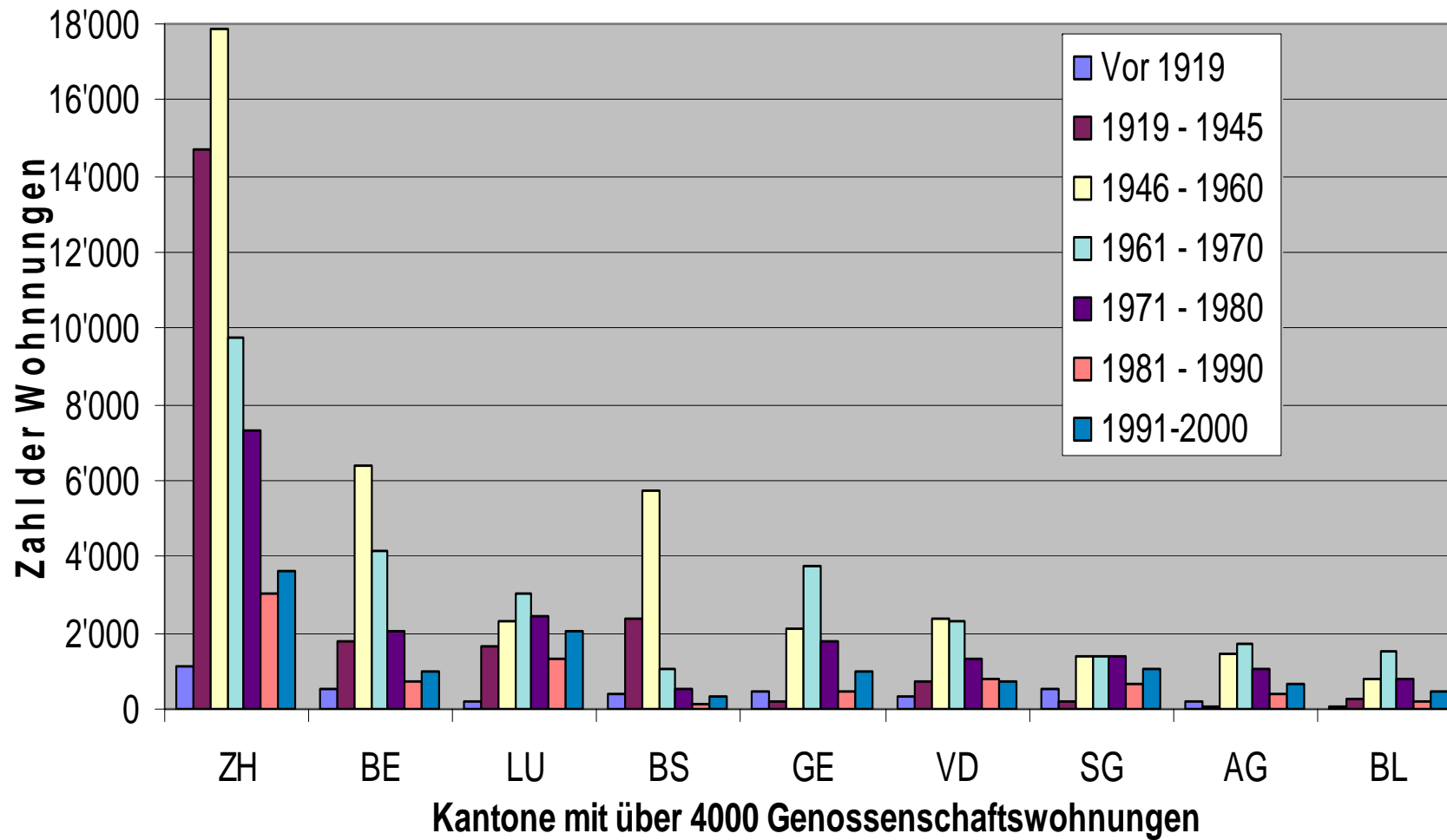


SVW

## Genossenschaftswohnungen

Zürich	36'431	19.4%
Winterthur	4'436	10.6%
Horgen	1'152	14.9%
Schlieren	848	13.8%
Uster	839	6.5%
Wädenswil	777	8.8%
Illnau-Effretikon	745	10.7%
Urdorf	727	17.1%
Thalwil	682	8.9%
Adliswil	674	9.0%
Wetzikon (ZH)	649	8.0%
Dübendorf	630	6.0%
Dietikon	556	5.5%
Zollikon	505	9.0%

In 63% aller  
Gemeinden  
Wohnungen  
Von Gen.



## Neubautätigkeit 2000 - 2003

	Neubau	Bestand
Schweiz	3'150 (2.6%)	5%
Kanton Zürich	1'696 (6.3%)	10%
Stadt Zürich	1'000 (19.9%)	19%
Kanton Zürich ohne Stadt	696 (3.2%)	6%

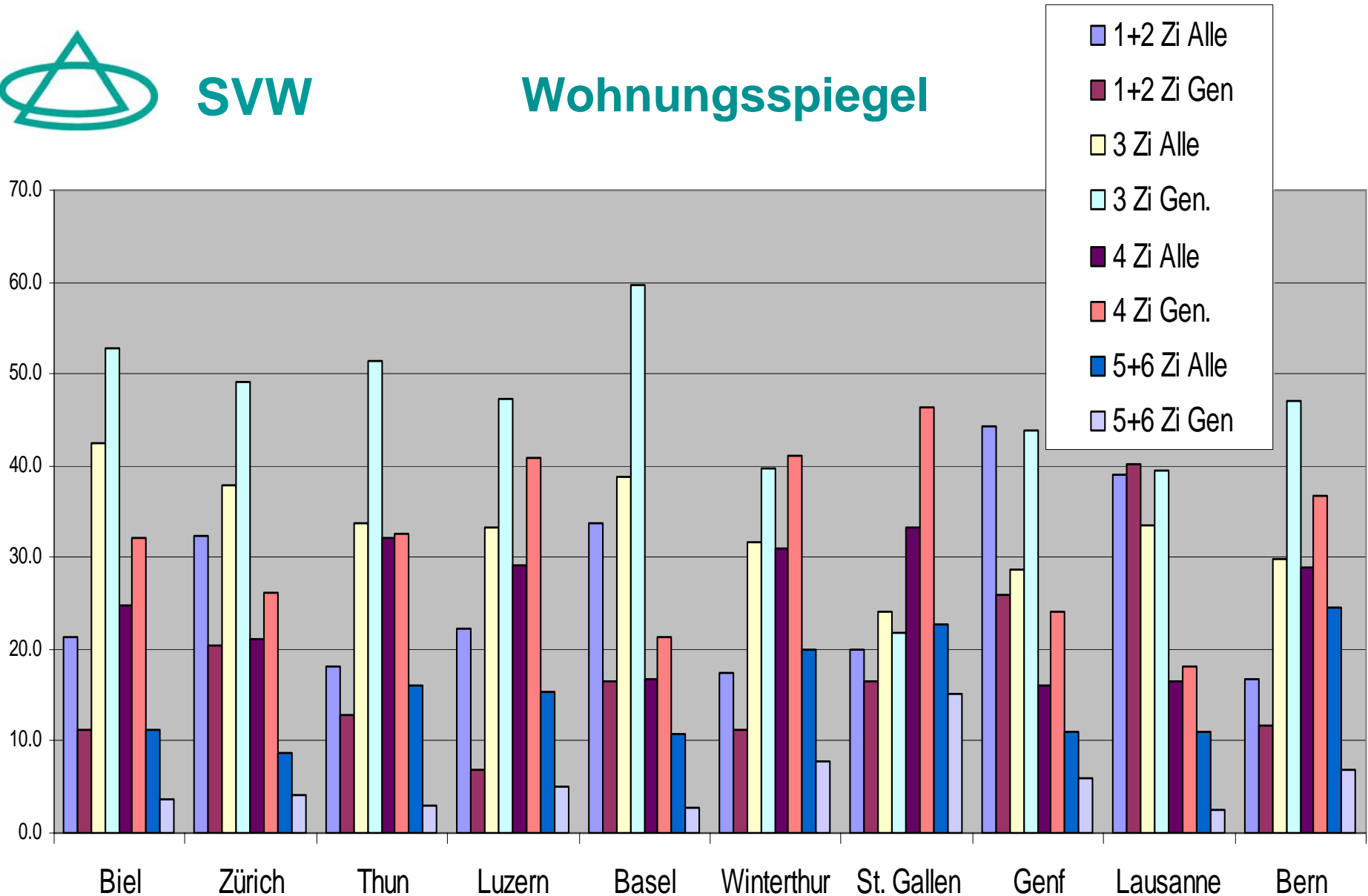
**Fazit: Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau ist ausser in der Stadt Zürich drastisch gesunken.**



## Was wollen die Zürcher Genossenschaften

- 73 wollen weiter bauen (37% von 199) 20% CH
- 28 konkrete Neubauprojekte sind geplant
- 27 sind aktiv am Suchen
- 35 warten auf günstige Gelegenheit
- 10 finden kein geeignetes Bauland
- 57 haben bereits gekauft
- 116 (58%) würden Liegenschaften kaufen (wenn's passt)  
(CH 44%)

**→ Gute Ausgangslage im Kanton Zürich**



**BG haben ein Strukturproblem!**



SVW

## Aufwertungen

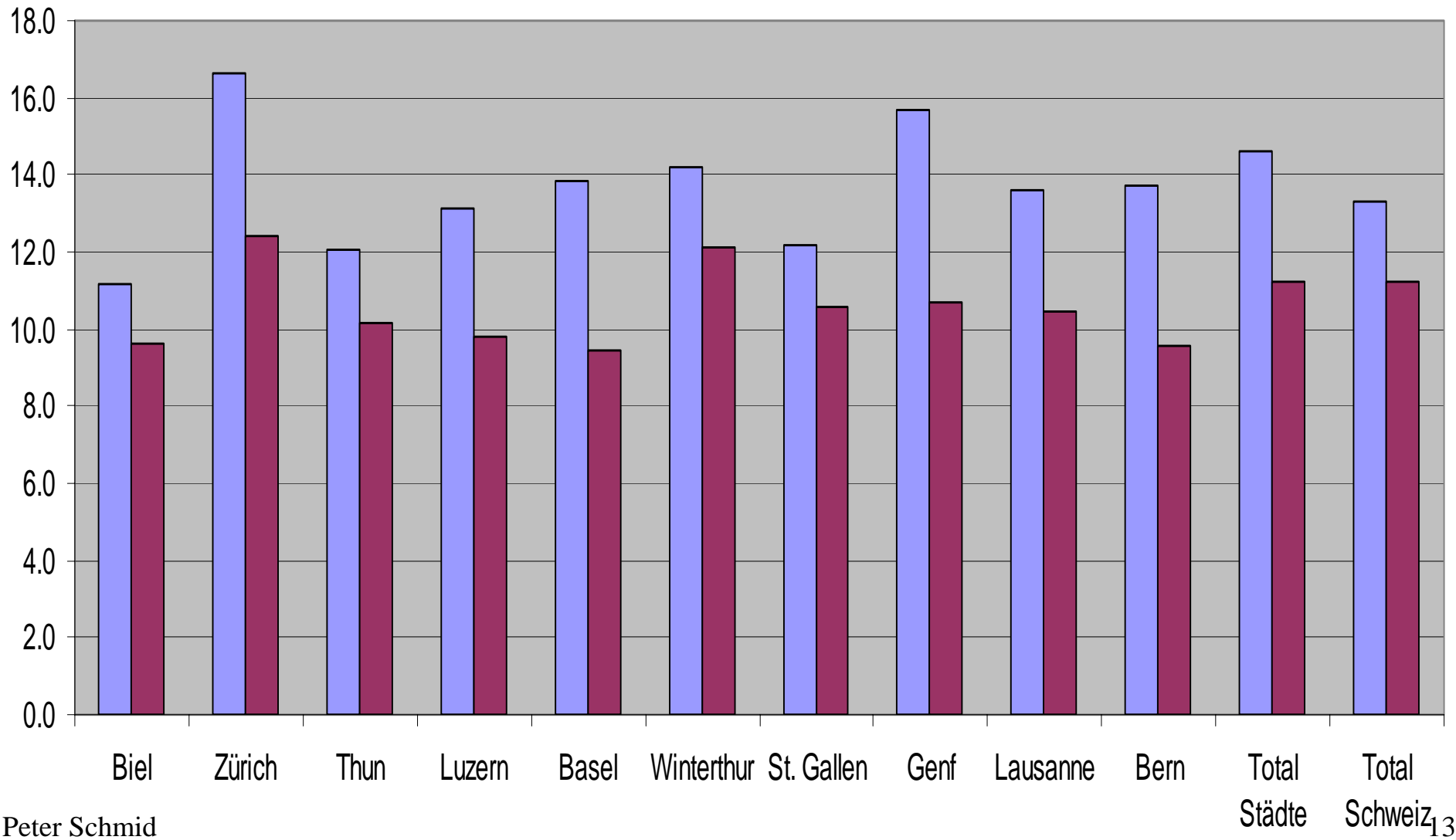
70% der BG planen Aufwertungsmassnahmen

Balkonvergrösserungen	49%	(35%)
Wohnungszusammenlegungen	19%	(11%)
Grundrissänderungen	16%	(9%)
Dachstockausbauten	12%	(7%)
Anbauten	11%	(5%)
Ersatzneubau	19%	(7%)

22 konkrete Projekte geplant

→ Viel oder wenig?

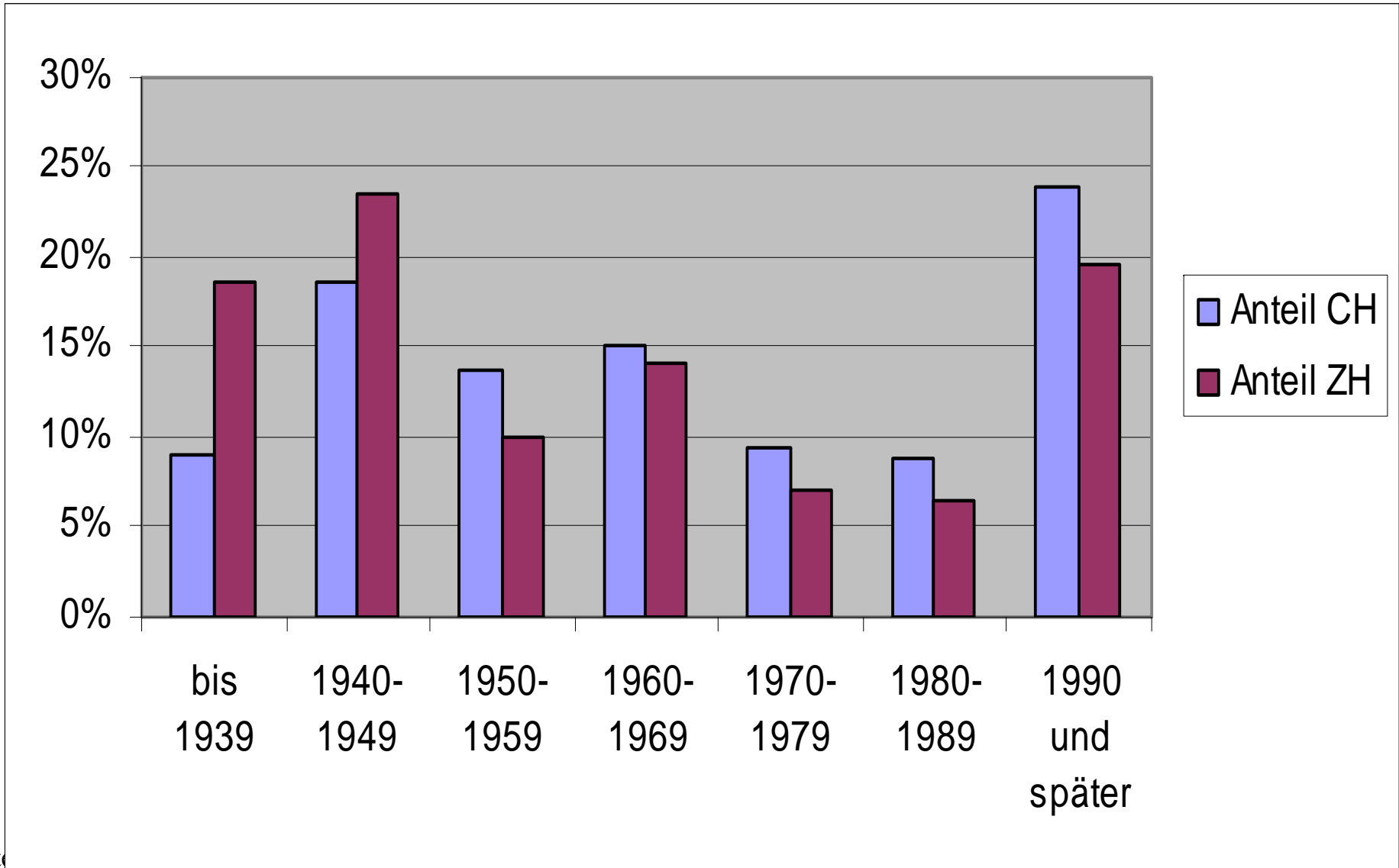
Das Thema ist aktuell





## Wer wohnt in Wohnbaugenossenschaften

- Hoher Anteil alte Personen
- Generell überproportional Alte, Alleinerziehende
- Deutlich mehr Familien in den 4 Zimmer-Wohnungen und bessere Belegung (obwohl die Wohnungen kleiner sind)
- Unterproportionaler Anteil Ausländer/innen, besonders aus den Balkanländern
- Geringerer Bildungsgrad und Einkommen der Haushaltsvorstände





## Ergebnisse der Umfrage

	ZH	CH
Anzahl Wohnungen/Gen.	265	144
Anzahl Mitglieder	339	206
Anzahl Siedlungen/Etappen	6.1	4.2
In einer Gemeinde	81%	79%

### **Gründer:**

Sozial engagierte Personen (54%)

Handwerker (22%)

Gemeinden (12%)

Parteien und Gewerkschaften, (je 8%)

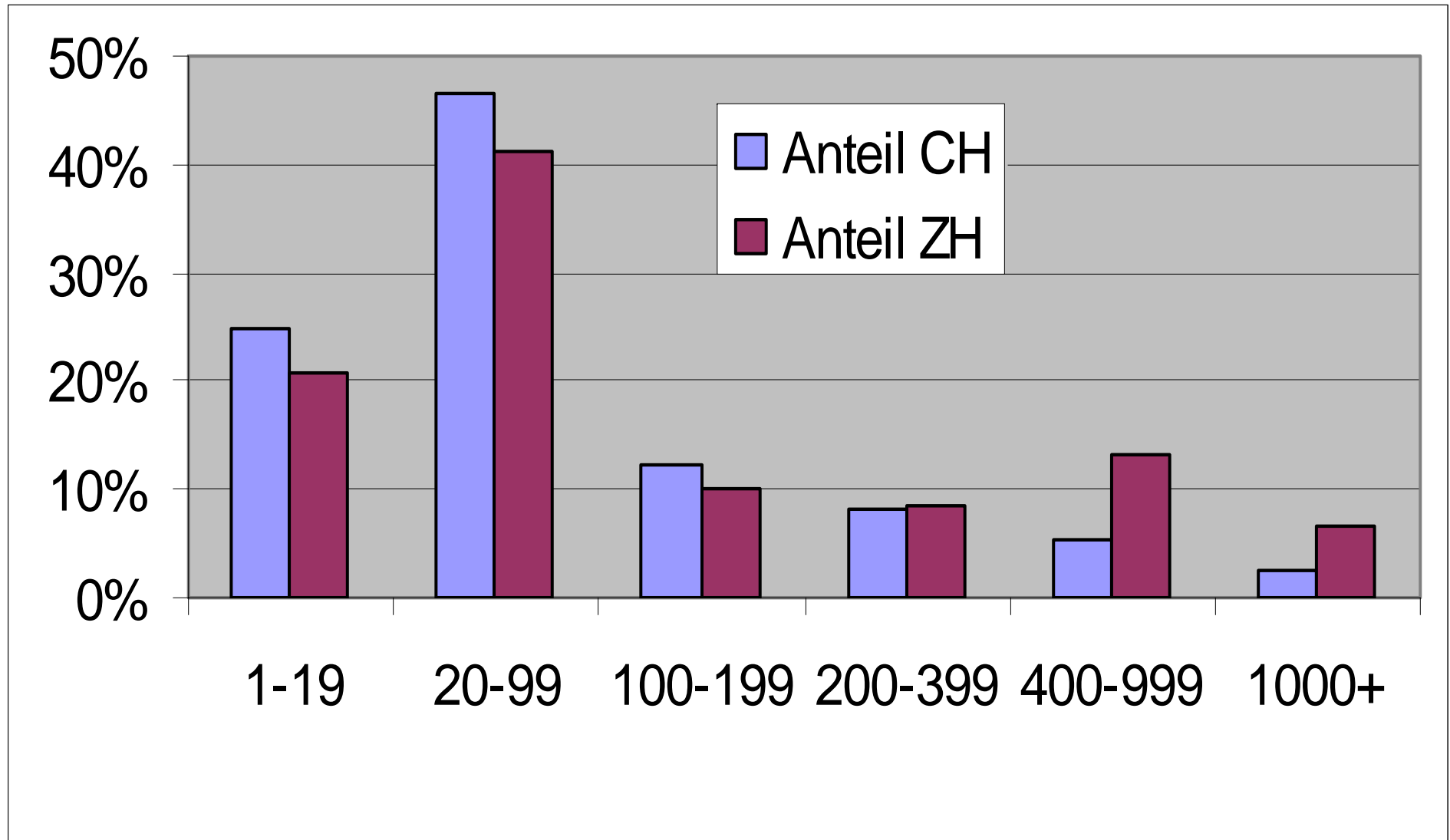
Bundesbetriebe, Eisenbahner (je 7%)

**Nur 3 Genossenschaften aus einer Fusion entstanden!**



SVW

## Grösse der BG



## Art der Genossenschaft

	CH		ZH	
Mitglieder (Mieter)	479	67%	141	71%
Handwerker	34	5%	12	6%
Soziale	201	28%	41	21%
gemeinnützig	643	83%	173	87%

## Zusatzangebote

	CH		ZH		Abw. ZH
<b>Zumietbare Bastelräume</b>	197	26.73%	96	48.24%	180%
<b>Gemeinschaftliche Anlässe</b>	231	31.34%	94	47.24%	151%
<b>Gemeinschaftsräume</b>	218	29.58%	80	40.20%	136%
Kleinreparaturen gratis	122	16.55%	53	26.63%	161%
Depositenkasse	93	12.62%	52	26.13%	207%
Gemeinschaftskompost	149	20.22%	51	25.63%	127%
Gewerberäume	108	14.65%	50	25.13%	171%
Zumietbarer Garten	141	19.13%	48	24.12%	126%
internes Info-Bulletin	80	10.85%	35	17.59%	162%
Zumietbare Ateliers	76	10.31%	34	17.09%	166%
<b>finanzielle Hilfe in Notlagen</b>	57	7.73%	34	17.09%	221%
<b>Nachbarschaftshilfe</b>	64	8.68%	29	14.57%	168%
Verbandszeitschrift	64	8.68%	21	10.55%	122%
Lehrlingsausbildung	21	2.85%	19	9.55%	335%
<b>Krankenbesuche</b>	44	5.97%	17	8.54%	143%
<b>Mittagstische</b>	32	4.34%	12	6.03%	139%
<b>eigener Sozialdienst</b>	13	1.76%	10	5.03%	285%



SVW

Verwaltung

- 39% haben Verwaltungsaufgaben delegiert  
19% die gesamte Verwaltung (besonders kleine)
- 35% haben eine eigene Geschäftsstelle
- 11% sind selbstverwaltet

- Durchschnittlich 6.1 Personen im Vorstand (CH 5.8)
- Der Vorstand deckt total 53 Stellenprozent ab (CH 54%)
- Zeitaufwand pro Vorstandsmitglied 8% (CH 9%)
- 43% arbeiten mit Kommissionen, 83% mit Ressorts,

### **Revisionsstelle**

- Bei 37% sind es die Genossenschafter (CH 43%)

### **Einsatz von Führungsmitteln**

- 79% Budget (CH 81%)
- 55% Vermietungsreglement (CH 37%)
- 50% Liquiditäts- und Finanzplan (CH 46%)
- 49% Unterhalts- und Renovationsplanung (CH 45%)
- 37% Geschäftsreglement (CH 31%)



## Wohnbauförderung

WAS	CH	ZH
<b>Land im Baurecht</b>	45.73%	<b>54.27%</b>
<b>vergünstigte Darlehen öff. Hand</b>	18.86%	<b>40.70%</b>
<b>Fonds de roulement</b>	35.41%	<b>30.65%</b>
<b>Grundverbilligung Bund (WEG)</b>	41.38%	<b>27.64%</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>	16.69%	<b>24.12%</b>
<b>à fonds perdu-Beitrag Kanton/Gmd</b>	19.13%	<b>20.10%</b>
<b>Zusatzverbilligung Bund</b>	23.47%	<b>18.59%</b>
<b>Bürgschaft (HBG)</b>	8.55%	<b>13.57%</b>
<b>Emissionszentrale (EGW)</b>	20.35%	<b>13.07%</b>
<b>Vergünstigtes Land</b>	5.83%	<b>10.55%</b>
<b>Bürgschaft öffentliche Hand</b>	9.36%	<b>4.02%</b>

	<b>CH</b>	<b>ZH</b>	<b>ZH in CH%</b>
Arbeiten mit anderen BG zusammen	36%	<b>49%</b>	136%
Erfahrungsaustausch	30%	<b>43%</b>	142%
Gemeinsame Siedlung	8%	<b>14%</b>	137%
Intensivere Zusammenarbeit ja	50%	<b>53%</b>	107%
Späterer Zusammenschluss denkbar	19%	<b>19%</b>	102%

→ Deutlich stärkere Zusammenarbeit/Vernetzung in Zürich

<b>Finden neuer Vorstandsmitglieder</b>	2.6	2.5
<b>Nur noch Mieter, keine Gen.</b>	2.4	2.4
<b>Anstehendes Renovationsprojekt generell</b>	2.0	2.0
<b>Mieterprobleme</b>	2.1	2.0
<b>Probleme mit Mietern fremden Kulturen</b>	1.9	2.0
<b>Überalterung Vorstand</b>	2.0	2.0
<b>Finden von geeigneten Mieter/-innen</b>	2.2	2.0
<b>Mieterverhalten anstehende Renovationen</b>	1.8	1.9
<b>Vandalismus</b>	1.7	1.7
<b>Finanzierung Renovationen</b>	1.6	1.4
<b>Finanzierung von Neubauten</b>	1.4	1.3
<b>WEG-Finanzierung</b>	1.7	1.3
<b>Leerstände</b>	1.6	1.3

**→ Keine extrem grossen Probleme**



## Thesen zum Abschluss

1. Insbesondere auch ausserhalb der Stadt Zürich müssen neue Wohnungen gebaut werden, damit im ganzen Kanton ein starker Marktanteil gehalten werden kann.
2. Die alte Substanz muss aufgewertet oder ersetzt werden damit langfristig ein gutes Angebot besteht.
3. Es drängt sich eine noch verstärkte Zusammenarbeit auf. Langfristig sollten besonders BG mit 100-400 Wohnungen regional fusionieren.
  - → Bringt Professionalisierung der Verwaltung (Synergien, Kostenersparnis, mehr Erfolgsaussichten)



4. Die Zusatzangebote sind wichtig für die Positionierung der BG als für die Gesellschaft nützliche Institution. Es gilt diese zu fördern. Es braucht auch eine Aktivierung der Bewohner/innen und eine verstärkte Gemeinschaftsförderung
  5. Immer wichtiger ist die Öffentlichkeitsarbeit, um den Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus herauszuheben sowie die vielen guten Beispiele
- **BG müssen und können die Zukunft selbstbewusst in die Hände nehmen, dürfen sich aber nicht auf den Lorbeeren ausruhen**



# Genossenschaftlicher Wohnungsbau:

***„Mit voller Kraft voraus!“***