wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Jahresbericht 2014

wohnbaugenossenschaften zürich

Die Zürcher Kantonalbank
für Baugenossenschaften:
Ihre kompetente Partnerin.

Besuchen Sie uns auf **www.zkb.ch**

Die nahe Bank
Zürcher Kantonalbank

DER KOMMENTAR

Liebe Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Der gemeinnützige Wohnungsbau war 2014 wie selten in der Öffentlichkeit präsent. Dies einerseits, weil es zur kantonalen Abstimmung über den Gegenvorschlag des Kantonsrates zur SP-Initiative (PBG-Änderung) für mehr bezahlbaren Wohnraum kam und andererseits, weil unser Verband mit einer Imagekampagne aktiv wurde um den weit verbreiteten Vorurteilen und Irrtümern gegenüber dem genossenschaftlichen Wohnungsbau entgegenzutreten. Es freut uns, dass sich viele unserer Mitglieder stark dafür engagiert haben.

Die unerwartet hohe Zustimmung zum Gegenvorschlag zeigt, dass der Leidensdruck auf dem Wohnungsmarkt nun auch in der Agglomeration stark und die Akzeptanz des gemeinnützigen Wohnungsbaus ebenfalls gestiegen ist. Das hat ausschliesslich damit zu tun, dass die Mieten in Zürich und Agglomeration so stark gestiegen sind, sodass sich viele mit beschränktem Einkommen diese Wohnorte nicht mehr leisten können und immer mehr vertrieben werden. Und in den Städten ist immer mehr auch der mittlere Mittelstand davon betroffen.

Wir bedauern sehr, dass die Verbände und insbesondere auch der Hauseigentümerverband vehement, mit viel Geld und diskreditierenden Kampagnen Stimmung gegen einen stärkeren gemeinnützigen Wohnungsbau machen. Eigentlich ist völlig unverständlich, dass die indirekt durch Investitionen der öffentlichen Hand sowie Aufwertungen von Zonen am meisten begünstigte (und damit indirekt subventionierte) Liegenschaftenbranche sich so vehement gegen eine Förderung der Genossenschaften wehrt. Für sie ist es auch kein Thema, dass die negativen Auswirkungen eines Bodenmarktes (der die externen langfristigen Nebeneffekte nicht internalisiert) und den Folgekosten der Allgemeinheit und dem Steuerzahlenden überlassen werden. Und am Schluss fordern sie noch, dass dann die Gemeinden und Genossenschaften für diejenigen zu sorgen hätten, die sich dieses durch ihre Profite verteuerte Wohnen nicht mehr leisten können. Eine verkehrte Welt!

Das ist aber auch Ausdruck einer gesellschaftlichen Entwicklung, in der nicht mehr die Lösung von gesellschaftlichen Problemen und der Wohnfriede und damit ein Handeln in liberaler Verantwortung im Vordergrund stehen, sondern nur noch die Vermehrung des eigenen Reichtums.

Gerade wegen dieser Auswüchse wurden in den letzten 100 Jahren immer wieder Genossenschaften gegründet, die sich als Alternative zu dieser Art von Wohnungsmarkt verstanden haben. Das ist der Grund, warum sich auch eine Wohnbauförderung entwickelt hat. So ist anzunehmen, dass mit dem steigenden Druck auf den Mittelstand auch der politische Druck steigen wird, dem Immobilienmarkt Grenzen zu setzen und die heute in der Schweiz nur noch homöopathisch wirkende Wohnbauförderung zu verstärken.

Wollte man eine weitere Verschärfung verhindern, bräuchte es eine breite öffentliche Diskussion über eine nationale, kantonale und kommunale Wohnungspolitik, die alle Eigentümer in die Verantwortung nimmt. Dabei darf es nicht um eine Schulddiskussion gehen, sondern darum, was alle beitragen können um einen langfristigen Wohnfrieden in der Schweiz und deren Agglomerationen zu sichern. Unsere Branche hat wiederholt bewiesen, dass sie diesen Beitrag leisten will und kann.

Peter Schmid
Präsident *wohnbaugenossenschaften zürich*

DIE BRANCHE

Branchenbezogene Aktivitäten

Auch 2014 vertreten Vorstand und Geschäftsführer die Interessen der Wohnbaugenossenschaften in diversen Gremien und Arbeitskreisen. Regelmässige Zusammenkünfte gab es im Rahmen

- der Stadtratsdelegation der Stadt Zürich,
- im Echoraum der Wohndelegation des Stadtrates der Stadt Zürich,
- in der kantonalen Wohnbaukommission des Zürcher Regierungsrates und
- bei diversen planerischen und baulichen Aktivitäten der Gemeinden.

Der Kontakt zu politischen Parteien und Mandataren wurde weiter intensiviert, ebenso zur kantonalen Verwaltung und zu den Gemeinden. So hat der Verband 2014 dem zuständigen Regierungsrat Ernst Stocker sowie wichtigen Vertretern des Volkswirtschaftsdepartementes im Rahmen einer Besichtigung von erfolgreichen Beispielen genossenschaftlichen Bauens und Wohnens das Genossenschaftswesen im Bereich des Wohnbaus näher gebracht.

Politik und Öffentlichkeitsarbeit

Wichtigstes politisches Ereignis zur Förderung der Gemeinnützigen war zweifellos die erfolgreiche Volksabstimmung über eine PBG-Revision, die den Gemeinden die Möglichkeit gibt, Zonen für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Dieser Entscheid liegt auf einer Linie mit der Änderung des RPG auf Bundesebene, die endlich die Einführung des Mehrwertausgleiches vorsieht und die Vernehmlassung zu einer weiteren Revision, die den Ausgleich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einsetzen will.

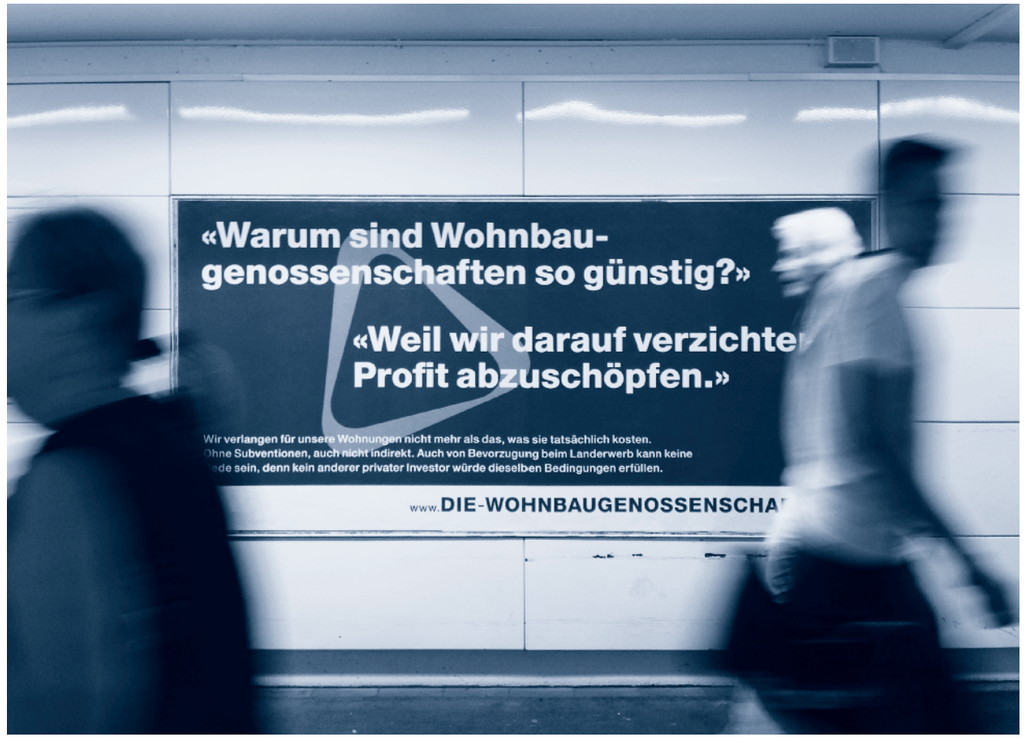
Die Behandlung der Initiative von *wohnbaugenossenschaften zürich* durch die Kantonsratskommission hat einen Gegenvorschlag hervorgebracht, der den Gemeinden die Schaffung von Fonds zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erlaubt – der Entscheid darüber ist noch hängig.

Der Verband hat sich auch 2014 beharrlich für genossenschaftskompatible Lösungen im Zusammenhang mit der BZO-Revision in der Stadt Zürich eingesetzt. Aufgrund der Vernehmlassung wurde der Entwurf überarbeitet.

Es gab 2014 wieder eine Mitgliederumfrage. Diese war auf die kleineren Genossenschaften mit weniger als 200 Wohnungen ausgerichtet. Geantwortet haben 35 % der Wohnbaugenossenschaften, die ca. 40 % der Wohnungen repräsentieren. Neben Themen zum Verband wurden auch die langfristigen Planungen im Bereich des Immobilienbestandes erhoben. Es hat sich gezeigt, dass 57 % der Angefragten über eine Unterhaltsplanung, aber nur 25 % über eine Gesamterneuerungsplanung verfügen. Entsprechend hoch wird das Interesse an diesbezüglichen Dienstleistungen des Verbandes angegeben.

▶ **Vernetzung Plattform Genossenschaften:** Die 2013 begonnene Vernetzung junger, städtischer Genossenschaften mit dem Ziel, die Innovationskraft zu bündeln und sie der Branche sowie genossenschaftsaffinen Wohnungsinteressierten zur Verfügung zu stellen, konnte 2014 erfolgreich ausgebaut werden. So wurde eine Website bzw. Plattform geschaffen (www.plattform-genossenschaften.ch), auf der Veranstaltungen angekündigt und auch archiviert werden. Zudem gab es 2014 einige gut besuchte Veranstaltungen wie z.B. einen «genossenschaftlichen Spaziergang», Informations- und Diskussionsabende zu Themen wie Nutzungsmix oder Partizipation.

▶ **Konzeption und Start einer Imagekampagne:** Neue Wege ist der Verband bei der Entwicklung einer Imagekampagne gegangen. Als Reaktion auf zahlreiche Angriffe auf Genossenschaften und um den vielen Halbwahrheiten und Vorurteilen entgegenzutreten, hat der Verband 2014 beschlossen, eine eigene Imagekampagne zu starten. Diese ging direkt auf die Vorurteile und Irrtümer ein und hat diesen dann korrigierende Fakten und Statements in Form von Slogans gegenübergestellt und erläutert. Die Genossenschaften konnten selbst entscheiden, welche dieser Slogans sie unterstützen wollten und wo bzw. auf welchen Kommunikationskanälen. Das Ziel war neben dem positiven Imageaufbau der Genossenschaften sicher auch die Stärkung der Genossenschaftsbewegung nach innen. Die Inhalte wurden von zahlreichen Mitgliedern in ihre eigenen Kommunikationsmittel übernommen. Darüber hinaus haben folgende Genossenschaften und Private einen grossen finanziellen Beitrag zur Realisation der Kampagne geleistet:



Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Baugenossenschaft Milchbuck, Baugenossenschaft Oberstrass, BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Baugenossenschaft St. Jakob, Baugenossenschaft Visana, Familienheim Genossenschaft Zürich FGZ, Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach, Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich, Genossenschaft Hofgarten, Kurt Oertle, Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Wohnbaugenossenschaft BAHOGE, Wohnbaugenossenschaft Freiblick.

Die Kampagne wird 2015 fortgesetzt.

DER VERBAND

Neben den alltäglichen Geschäftsroutinen wie der Mitgliederbetreuung, dem Veranstaltungswesen und der politischen Arbeit standen 2014 folgende Projekte im besonderen Fokus der Wohnbaugenossenschaften:

▶ **Zusammenarbeit mit Universitäten und Hochschulen:** Der Verband hat 2014 die begonnene Zusammenarbeit mit Hochschulen und Universitäten erfolgreich fortgeführt. Dabei haben Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeitende nicht nur bei diversen Fachtagungen und sonstigen Veranstaltungen teilgenommen; der Verband hat auch einige Initiativen zur Stärkung dieser Zusammenarbeit gesetzt.

So wurde auf Anregung des Verbandes gemeinsam mit der ZHAW und der Stadt Zürich – soziale Arbeit im Frühjahr 2014 eine Veranstaltung zum Thema soziale Nachhaltigkeit durchgeführt (Details siehe bei Veranstaltungen). Im Weiteren wurden wieder Master- und Bachelorarbeiten unterstützt. So konnte erfolgreich eine Masterarbeit zum Thema Finanzierungs- und Kostenstrukturen von Zürcher Wohnbaugenossenschaften betreut werden. Die Erkenntnisse daraus fliessen in Grundlagenarbeiten des Verbandes sowie in die Kostenstatistik ein.

Der Verband ist in einem KTI Forschungsprojekt zum Thema Nachbarschaften, welches von der Hochschule Luzern geleitet wird, eingebunden.

Auch mit der Universität Zürich konnte für den MAS Real Estate am Institut für Banking und Finance – Curem eine Zusammenarbeit erreicht werden. So hat der Verband Vorlesungen zum Thema Genossenschaftsrecht vermittelt und wird 2015 selbst eine Vorlesung über genossenschaftliches Wohnen durchführen.

▶ **Personelle Veränderungen im Verband:** Nach der Statutenrevision des Dachverbandes kann der Regionalverband Zürich zwei zusätzliche Delegierte stellen. So wurden an der GV 2014 zusätzlich Thomas Hardegger und Ursula Solenthaler vorgeschlagen und gewählt. *wohnbaugenossenschaften zürich* dankt den beiden für ihr Engagement.

Darüber hinaus hat es 2014 in der Geschäftsstelle Veränderungen gegeben: Marianne Dutli Derron hat sich nach zehnjähriger Tätigkeit zunächst als Assistentin und dann als Leiterin der Förderstelle bzw. ab 2012 als Leiterin Immobilienentwicklung und Akquisition und stellvertretende Geschäftsführerin Ende Jahr 2014 dazu entschlossen, ab 2015 in die Selbstständigkeit zu wechseln. Sie wird auf Mandatsbasis dem Verband auch weiter zur Verfügung stehen. Der Verband dankt ihr an dieser Stelle für ihren langjährigen und erfolgreichen Einsatz für den Verband und wünscht ihr für ihre Zukunft viel Erfolg.

Zudem kam es in der Buchhaltung (Michael Regtien kam für Hugo Köpfli) sowie bei der Mitgliederbetreuung (Cinzia Gigliotti kam als befristeter Ersatz für Jovanka Lasica) zu weiteren personelle Veränderungen.

Im Bereich Politische Grundlagen verstärkt Ueli Keller, lange Jahre Mitglied des Zürcher Gemeinderates und anschliessend Mitglied des Kantonsrates sowie Mitglied im Vorstand von wohnbaugenossenschaften schweiz) den Regionalverband. HC Daeniker hat altershalber seine Funktion als langjähriger Medienbeauftragter an Stefan Weber übergeben, der diese Funktion als Zuständiger für Kommunikation nun intern weiterführt.

Auch H. Köpfli, J. Lasica und HC Daeniker gebührt für ihr langjähriges Engagement für den Verband und die gute Zusammenarbeit grossen Dank. Der Verband wünscht ihnen viel Erfolg für ihre Zukunft und den neuen Mitarbeitenden eine erfolgreiche Zeit bei *wohnbaugenossenschaften zürich*.

▶ **Stärkung der Zusammenarbeit mit Dach- und Regionalverbänden:** 2014 hat *wohnbaugenossenschaften zürich* die Zusammenarbeit mit dem Dachverband und mehr und mehr mit den Regionalverbänden, die zur Zeit ebenfalls Geschäftsstellen aufbauen, intensiviert und sie teilweise mit Know-how unterstützt.

▶ **Weiterentwicklungen bei der Geschäftsstelle:** 2014 hat der Verband seine Infrastruktur weiter professionalisiert und die Geschäftsstelle ausgebaut. Es wurde ein neues Mitgliederportal aufgebaut. Dieses verschafft den Genossenschaften Zugang zu weiteren Dienstleistungen im digitalen Bereich. So wurde eine Interessentendatenbank für Wohnungssuchende gestartet, die laufend aktualisiert wird.

Ausserdem wurde das Veranstaltungsmanagement (Anmeldungen etc.) weiter automatisiert und das Verwalten der Adressen an die Mitglieder übertragen. Dies sichert eine laufende Aktualisierung des immer umfangreicher werdenden Datenbestandes.

▶ **Kommunikation weiter professionalisiert:** 2014 waren die Wohnbaugenossenschaften nicht zuletzt auf Grund der Wohnbau-Abstimmung ein Dauerthema in den Medien. Der Verband hat einige hundert Zeitungsartikel und Medienmitteilungen sowie Leserbriefe und Erfolgsmeldungen von Genossenschaften aus dem ganzen Kanton zusammengetragen, auf der Homepage aufgeschaltet und in regelmässigen Newsletters darüber informiert. Die Informationen wurden nach Rubriken (Bauen, Soziales, Ökologie, Politik & Branche und Verband) so aufbereitet, dass die Mitglieder von *wohnbaugenossenschaften zürich* sich (via Stichwortsuche) wie in einem Archiv über die verschiedenen Themen informieren können.

Vorstand

Der Vorstand von *wohnbaugenossenschaften zürich* setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

- Peter Schmid (Präsident)
- Thomas Hardegger (Vizepräsident, Politik)
- Simone Gatti (Wohnen im Alter, ab April 2014)
- Christian Portmann (Recht, ab April 2014)
- Barbara Thalmann (Politik)
- Thomas Volkart (Finanzen / Mitglieder-Angebote)
- Andreas Wirz (Immobilienentwicklung und Akquisition)

Der politische Beirat, bestehend aus dem Vorstand, den Delegierten sowie Vertreterinnen und Vertretern der Mitglieder von *wohnbaugenossenschaften zürich*, hat eine beratende Funktion und tritt nach Bedarf zusammen.

Delegierte von *wohnbaugenossenschaften zürich* im Dachverband

Die folgenden Personen vertraten im Berichtsjahr *wohnbaugenossenschaften zürich* in der Delegiertenversammlung von *wohnbaugenossenschaften schweiz*:

- Hans Conrad Daeniker, *wohnbaugenossenschaften zürich*, Medienbeobachtung (bisher)
- Albert Deubelbeiss, Baugenossenschaft Glattal, Präsident (bisher)
- Rita Feurer, Baugenossenschaft Süd-Ost, Geschäftsführerin (bisher)
- Otto Frei, Baugenossenschaft Wiese, Präsident (bisher)
- Thomas Hardegger, *wohnbaugenossenschaften zürich*, Vize-Präsident (neu)
- Walter Oertle, ASIG, Präsident (bisher)
- Peter Schmid, *wohnbaugenossenschaften zürich*, Präsident (bisher)
- Ursula Solenthaler, Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Präsidentin (neu)
- Alfons Sonderegger, FGZ, Präsident (bisher)
- Barbara Thalmann, *wohnbaugenossenschaften zürich*, Vorstand, (bisher)
- Thomas Volkart, *wohnbaugenossenschaften zürich*, Vorstand (bisher)
- Andreas Wirz, *wohnbaugenossenschaften zürich*, Vorstand (bisher)
- Alice Zinniker, Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Geschäftsführerin (bisher)

Geschäftsstelle

Mitarbeitende (Stand 31. Dezember 2014):

- Daniel O. Maerki (100 %): Geschäftsführer des Verbandes, Leitung der Geschäftsstelle, strategische und konzeptionelle Aufgaben und Projekte (Politik, Fundraising, Kommunikation), Leiter Dokumentationsstelle Forschung und Innovation
- Marianne Dutli Derron (80 %): Leiterin Immobilienentwicklung und Akquisition, strategische Beratung, Land- und Immobilienakquisition und Immobilienentwicklung, Besichtigungen, stellvertretende Geschäftsführerin
- Felix Bosshard (55 %): Immobilienentwicklung und Akquisition, Projektleiter Land- und Immobilienakquisition, Verhandlungen mit Gemeinden und privaten Immobilien- und Landeigentümern
- Susanna Strotzer (30 %): Immobilienentwicklung und Akquisition, Projektassistenz bei strategischer Beratung und Immobilienentwicklung, Akquisition, Wirtschaftlichkeits- und Potenzialüberprüfungen, Besichtigungen, Fach- und Netzveranstaltungen
- Stefan Weber-Aich (60 %): Politik und Kommunikation, Betreuung politischer Aktivitäten, Redaktion der Kommunikationsmedien
- Michael Regtien (80 %): Buchhaltung, IT
- Cinzia Gigliotti (80 %, befristet): Mitgliederbetreuung und Anlässe, Leitung Sekretariat, Korrespondenz Mitglieder, Veranstaltungsmanagement
- Ueli Keller (Honorarbasis): Politik
- Hans Conrad Daeniker (Honorarbasis): Medienkontakte, Medienbeobachtung

DIE FINANZEN

Die Jahresrechnung zeigt für 2014 einen Jahresüberschuss, der zur Stärkung des Eigenkapitals verwendet wird.

Der Aufwand im Geschäftsjahr 2014 entsprach weitgehend den budgetierten Vorgaben. Es gab jedoch eine nicht budgetierte Ausgabenposition, die zu einer Erhöhung des Gesamtaufwandes um 7 % führte: dies war zum einen die allseits geschätzte Imagekampagne und zum anderen die PBG-Abstimmungskampagne. Auch beim Betriebsaufwand gab es einen unvorhergesehenen Zusatzaufwand durch eine ausserplanmässige Bürozusammenlegung in der Geschäftsstelle. Die erweiterten Realisationen bezüglich CRM-Lösung und Mitgliederportal mit neuen Funktionalitäten hat sich auf der Kostenseite stärker als geplant niedergeschlagen. Dafür blieben einige andere Positionen vom Aufwand her deutlich unter den budgetierten Beträgen.

2014 war die Nachfrage nach strategischen Beratungsdienstleistungen deutlich geringer als in den Vorjahren. Entsprechend niedriger sind im Vergleich zum letzten Jahr auch die Erträge in diesem Bereich. Dennoch haben die Dienstleistungserträge 2014 insgesamt zugenommen, vor allem dank den Akquisitionsvermittlungen, welche für die Genossenschaft Kalkbreite, Logis Suisse, Baugenossenschaft Turicum, Baugenossenschaft Zürichsee und Baugenossenschaft Frohes Wohnen erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Die Spenden für die Imagekampagne (verbucht unter «diverse Projekte») hatten auch eine positive Auswirkung auf die Erträge. Hingegen hat die Spende für die Abstimmungskampagne (CHF 102’000), welche die Gruppe Aktive Genossenschaften für die PBG-Abstimmungskampagne zusammenbrachte und die an das Abstimmungskomitee überwiesen wurde, keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung.

Entsprechend dem gestiegenen Umsatz soll der Ertragsüberschuss für die von der Generalversammlung in den Vorjahren beschlossene Eigenkapitalerhöhung verwendet werden. Zudem wurden transitorische Passiven als Beitrag für die über zwei Jahre angelegte Imagekampagne gebucht.

In der Bilanz zeigt sich das erfolgreiche Jahr in den Saldi der Depositen: Die nicht direkt benötigten liquiden Mittel wurden auf das Depositenkonto überwiesen.

Im Budget 2015 sind höhere Beträge für den zusätzlichen Aufwand bei der Vorstandsarbeit eingerechnet. Ebenfalls im Budget vorgesehen ist die Fortsetzung der Imagekampagne für 2015. Die strategische Beratung wurde im Budget auf Grund des Austrittes der Beratungsmitarbeiterin tiefer angesetzt. Die Akquisitionsvermittlung wird sich auch 2015 positiv auf das Ergebnis auswirken.

Bilanz per 31.12.2014

AKTIVEN	**2014**	**2013**
Flüssige Mittel	88’410	195’291
Depositen	606’338	329’324
Debitoren	23’965	40’287
Transitorische Aktiven	94’897	136’583
Total Umlaufvermögen	**813’610**	**701’485**
Finanzanlagen	70’400	70’400
Mobile Sachanlagen	1	1
Total Anlagevermögen	**70’401**	**70’401**
Total Aktiven	**884’011**	**771’886**
PASSIVEN		
Kreditoren	169’511	178’142
Ausgleichsfonds Akquisition	100’000	100’000
Abstimmungsfonds	100’000	100’000
Rückstellungen Projekte	72’268	72’268
Allgemeine Rückstellungen	50’000	50’000
Transitorische Passiven	140’447	80’422
Total Fremdkapital	**632’226**	**580’832**
Eigenkapital Verband	191’054	190’690
Total Eigenkapital	**191’054**	**190’690**
Gewinn (+) / Verlust (–)	**60’731**	**364**
Total Passiven	**884’011**	**771’886**

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2014

AUFWAND	2014	Budget 2015	2013
Personalaufwand Verbandsdienstleistungen [1]	509’162	519’753	465’421
Betriebsaufwand [2]	88’727	59’990	45’180
Büro- und Verwaltungsaufwand [3]	52’973	50’824	90’756
Aufwendungen für die Organe	106’506	135’000	102’863
Netzwerke und Weiterbildung	10’370	10’000	17’692
Öffentlichkeitsarbeit	71’911	70’000	83’794
Kampagnen [4]	95’112	80’000	2’708
Verbandsdienstleistungen	57’494	31’000	50’555
Beratungsdienstleistungen (inkl. PK) [5]	274’530	311’500	315’103
Diverse Projekte / Projektentwicklung	13’869	35’000	15’951
Abschreibungen und Zuweisungen	– 1’015	0	– 2’771
Total Aufwand	**1’279’639**	**1’303’067**	**1’187’253**
ERTRAG			
Mitgliederbeiträge	449’661	452’814	457’098
Erträge Verbandsdienstleistungen	119’895	103’000	99’784
Erträge Beratungsdienstleistungen [6]	436’455	466’500	304’471
Sponsoring- und Werbeerträge	158’247	168’400	160’163
Diverse Projekte / Projektentwicklung [4]	63’211	40’000	28’000
Diverse Erträge Verband [7]	22’686	7’000	48’101
Leistungsverträge	90’216	102’000	90’000
Total Ertrag	**1’340’370**	**1’339’714**	**1’187’617**
Gewinn (+) / Verlust (–)	**60’731**	**36’647**	**364**

1 2014: Zus. Stellenprozente (temporäre Überschneidungen)
2 2014: Interner Umzug Geschäftstelle. DB/IT Entwicklung
3 2013: Steueraufwand (Aufrechnung Rückstellungen/Fonds)
4 2014: Imagekampagne, Abstimmungskampagne
5 2014: weniger Aufwand I & A
6 2014: mehr Ertrag aus Akquisionsvermittlung
7 2014: weniger Miete und Sekr. Ertrag (Mehr als Wohnen)

An den Vorstand wurden total CHF 123’901 (VJ 115’943) für VS-Leistungen bezahlt.
Budget 2015: exkl. Abstimmungskampagne

Bericht der Kontrollstelle

BDO

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung des Vereins

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 5. Februar 2015

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

DIE MITGLIEDER

Mitgliederentwicklung

2014 wurden folgende neue Mitglieder im Verband willkommen geheissen:

- Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus, Mettmenstetten
- Wohnbaugenossenschaft Rüegg, Zürich
- Genossenschaft Kornhausplatz, Zürich
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil, Samstagern
- Genossenschaft Alte Buchserstrasse, Boppelsen

Austritte im Verlauf des Jahres:

- Genossenschaft Oekotopia I (Auflösung)
- Wohnbaugenossenschaft Fischotter (Auflösung)
- Verein Quadratmeter (Auflösung)
- Permakultur Lebensgenossenschaft PLG (Liquidation)
- Baugenossenschaft Hütten BGH (Fusion)

Anzahl Mitglieder und Wohnungen per 31. Dezember 2014:

- 256 Mitglieder
- 59’812 Wohnungen

Mitgliederentwicklung 2005 bis 2014

Jahr	Mitglieder	Wohnungen
2005	218	57’550
2006	225	58’011
2007	228	58’067
2008	230	58’678
2009	236	59’301
2010	241	59’697
2011	245	58’317
2012	250	59’388
2013	255	60’154
2014	256	59’812

Geringfügige Schwankungen hängen auch mit Totalsanierungen und Ersatzneubauten zusammen.

Assoziativmitglieder:

- Alice Schoch-Bockhorn-Stiftung
- Reformierte Kirche Zürich, Stadtverband
- Stadt Zürich

DIE FÖRDERMITGLIEDER

Die *wohnbaugenossenschaften zürich* danken an dieser Stelle allen Einzelpersonen und Unternehmen, die den Verband und seine Dienstleistungen in konkreten Kampagnen und Projekten mit einem kleineren oder grösseren Betrag oder sonst tatkräftig unterstützt haben, und bitten um Verständnis, wenn nicht alle namentlich erwähnt werden können.

Sechs Neueintritte und zwei Austritte erhöhen die Zahl der Fördermitglieder auf 145 (Vorjahr 141).

Unser Dank geht insbesondere an folgende Kooperationspartner, Mitglieder und Sponsoren für ihre Unterstützung der Aktivitäten von *wohnbaugenossenschaften zürich*:

- Alternative Bank Schweiz AG
- Amt für Städtebau der Stadt Zürich
- AON (Schweiz) AG
- Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Clientis Zürcher Regionalbank
- Erdgas Zürich
- Hypothekenbörse AG
- Implenia AG
- Merker AG
- Migros Genossenschaft Zürich
- Raiffeisenbank Zürich
- SADA AG
- W & W Immo Informatik AG
- Zürcher Kantonalbank ZKB

Unterstützung für die Strategische Beratung:

- Finanzdepartement der Stadt Zürich

Kooperationspartner:

- 4B Fenster
- Die Mobiliar
- ewz
- Implenia
- KWC
- Veriset
- W. Schneider
- Zürcher Kantonalbank

Ein besonderer Dank gebührt auch unseren Gönnermitgliedern, die uns mit grossem Engagement unterstützen:

- AFG Küchen AG
- Arigon Generalunternehmung AG
- Bank Coop
- Bauwerk Parkett AG
- BDO AG
- Clientis Zürcher Regionalbank
- Credit Suisse AG
- Electrolux AG
- energie360°
- Ernst Schweizer AG
- ewz
- Gartenbau-Genossenschaft Zürich
- Halter AG Zürich
- IM43 AG Immobilien Management
- Implenia Schweiz AG
- Kaufmann & Partner AG
- Meier + Steinauer Partner AG
- Primobau AG
- Richner BR Bauhandel AG
- Rolf Schlagenhauf AG
- UBS AG
- unirenova – ein Unternehmen der Steiner AG
- upc cablecom GmbH
- V-ZUG AG
- W. Schneider + Co AG
- Zürcher Kantonalbank ZKB

Die weiteren Fördermitglieder von *wohnbaugenossenschaften zürich* per Ende 2014:

- 4B Fenster
- A. Baltensperger AG Haustechnik
- Aerial GmbH
- Age Stiftung
- Allreal Generalunternehmung AG
- Alpiq InTec Ost AG
- Alternative Bank Schweiz AG
- Alurex Kindt
- Anne-Marie Fischer und Reto Visini
- Antesa AG
- Aon (Schweiz) AG
- arc Architekten AG
- Architektur + Gerontologie S. Höchli Pleus
- Architekturbüro Bosshard und Partner AG
- Arondo AG
- ASTOR Küchen AG
- Atelier ww Architekten SIA AG
- ATP kfp architekten und Ingenieure AG
- B. Wietlisbach AG
- b+p baurealisation ag
- Bachmann Architekt SIA
- Basler & Hofmann Ing. AG
- Baumgartner Fenster
- Bauton AG
- BB & A Buri Bauphysik und Akustik
- Berner Gartenbau AG
- bGd GmbH Baugenossenschaften Dienstleister
- BISAG Küchenbau AG
- Brunner Erben AG Zürich
- Buchhaltungsbüro Balz Christen
- bürgin management
- BWT Bau AG
- Caretta + Weidmann Baumanagement AG
- DachPartner AG
- Die Mobiliar
- Dr. Stephan à Porta Stiftung
- durable Planung und Beratung GmbH
- Ego Kiefer AG
- Elektro Compagnoni AG
- Elibag
- ETAVIS AG
- F. Rubio AG
- Fermacell GmbH Schweiz
- Fischer Liegenschaften
- Forster & Uhl Architekten GmbH
- Ganz + Co. AG
- Gautschi Bau AG
- Gebr. Burkhardt Bautrocknung AG
- Genossenschaft GEMI Möbel und Innenausbau
- Genossenschaft Hammer
- Genossenschaft Hobel
- GGL Genossenschaft für Gesamtleistungen am Bau
- Gipser- und Maler-Genossenschaft
- Hans Eisenring AG
- Hansa Metallwerke AG
- Hauswirth Keller Branzanti
- Helbling Ierimonti Architekten GmbH
- Hotz Elektro AG
- HRS Real Estate AG
- Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG
- Hypotheken Börse AG
- ImmoQ GmbH
- Inhaus AG
- KARO Kanalreinigung AG
- Keller Spiegelschränke AG
- KWC Armaturen
- Lauber
- Livit AG
- Loosli Badmöbel AG
- Losinger Marazzi AG
- Merker AG
- Metron Architektur AG
- Miele AG
- Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
- Mirra Architekten Zürich
- Mobility Genossenschaft Schweiz
- Nyffenegger Storenfabrik AG
- Oeko-Handels AG
- Peter Kaelin Architekten GmbH
- PLANPARTNER AG
- planzeit GmbH
- Preisig AG
- Priora Generalunternehmung AG
- PUA Reinigungs AG
- QualiCasa AG
- Raiffeisenbank Zürich
- Renespa AG
- Robert Spleiss AG
- Roland Studer AG
- SADA AG
- Sanitas Troesch AG
- Sanvortec AG
- Savenergy-Consulting GmbH
- Schaub Maler AG
- Schubiger Haushalt AG
- S-E-A Schey-Elektrotechnische Anlagen GmbH
- SIBIRGroup AG
- Sika Schweiz AG
- Similor AG
- Specogna Bau AG
- Stiftung Domicil
- Sto AG
- Strüby Konzept AG
- Suter Inox AG
- Swissolar
- Techem (Schweiz) AG
- U.W. Linsi Stiftung
- Uponor
- Veriset Küchen AG
- W & W IMMO INFORMATIK AG
- W. Schmid AG
- Walter Meier (Klima Schweiz) AG
- W-alter Wohnen im Alter
- Widmer Maler AG
- Wilhelm Schmidlin AG
- WohnBauBüro AG
- Wolfseher & Partner AG
- Zimmereigenossenschaft Zürich
- Zimmermann Oertli Salome
- Zivag Verwaltungen AG

DIE VERANSTALTUNGEN

Geschäftsführer-Treff: Im 2014 trafen sich die Geschäftsführenden vier Mal zum GF-Lunch im Restaurant Lerchenberg. Die durchschnittliche Beteiligung lag bei rund 19 Mitgliedern. Die Tradition, sich dabei auf Fachvorträge von allgemeinem Interesse möglichst ohne Werbe-Charakter zu konzentrieren, konnte aufrechterhalten werden.

Am 13. Juni 2014 führte der GF-Ausflug nach Friedrichshafen, wo der Besuch des Zeppelin-Museums und nach dem Mittagessen in Lindau eine Inselführung unter kundiger Leitung auf dem Programm standen.

Zum Jahresabschluss trafen sich die Geschäftsführenden zu einer informativen Führung durch die Stadt Zürich mit Augenmerk auf deren Baugeschichte. Im Anschluss liessen die Teilnehmenden bei einem feinen Nachtessen in der Altstadt von Zürich das Jahr ausklingen.

Präsidententreff: An der Frühjahrsversammlung (27. März) stand das Thema «Im Wohnungsneubau ist Umdenken gefordert – auch bei Genossenschaften» im Zentrum. Es wurde die im Auftrag des Mieterverbandes Zürich erstellte Studie vorgestellt, welche den Wohnungsneubau der letzten Jahre kritisch hinterfragt. Durch den Vergleich von Wohnungen im Bestand mit Neubauwohnungen wurde aufgezeigt, dass der Wohnungsneubau zur Zeit weniger zu einer Bevölkerungsverdichtung und damit zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden führt, sondern zu mehr Flächenverbrauch pro Person, auch bei Genossenschaften. Anschliessend wurde der neue Leitfaden der Age-Stiftung «Älter werden und autonom wohnen» vorgestellt.

Die Themen der Herbstversammlung (11. November) waren die Wohnungspolitik der Stadt Zürich und die Finanzierung von Bauprojekten durch die Zürcher Kantonalbank. Daniel Leupi, Finanzvorstand der Stadt Zürich, wurde gefragt, ob die Stadt Zürich überhaupt noch Bauland an Genossenschaften abgibt. In seinen Ausführungen wies er auf die beschränkte Zahl Grundstücke hin, welche noch überbaut werden können und, dass der Gemeinderat fordert, dass die Stadt selber mehr baut. Trotzdem werde die Stadt in absehbarer Zeit Grundstücke den Genossenschaften im Baurecht anbieten. Bezüglich Bedingungen der Baurechte wies der Finanzvorstand darauf hin, dass der Gemeinderat über die Baurechtsverträge entscheide und hohe Anforderungen stelle.

Janos Blum, Mitglied des ZKB-Bankrates, wies bei seinen Ausführungen darauf hin, dass er nur Aussagen zu allgemeinen Grundsätzen machen und nicht auf konkrete Bauprojekte eingehen könne. Obwohl die Genossenschaften als sehr sichere Schuldner gelten, muss die ZKB die heute wesentlich strengeren Vorgaben der Finanzmarktaufsicht bei Kreditvergaben anwenden, was zu Margenanpassungen führt.

Im November 2014 fand der Präsidententreff vorläufig zum letzten Mal im Restaurant Schweighof statt. Es entsteht dort ein neues Quartierzentrum. Während der Neubauphase findet der Präsidententreff in anderen Lokalen statt, im März 2015 in der Krone Unterstrass.

Wohnbaugenossenschaften als Partner von Gemeinden, z.B. mit Wohnformen nach der Familienzeit: Zur Verstärkung der Vernetzung zwischen Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften im Bereich Immobilienentwicklung und Akquisition führt der Verband regelmässig regionale Veranstaltungen durch. Die diesjährige Veranstaltung fand im Herbst 2014 in Mettmenstetten für die Region Knonaueramt statt. Schwerpunkte der Veranstaltung waren diesmal Angebote und Projekte von Wohnbaugenossenschaften für Menschen nach der Familienzeit. Anhand konkreter Beispiele aus dem Knonaueramt und anderen Regionen konnte aufgezeigt werden, welche Leistungen Wohnbaugenossenschaften für die Gemeinden erbringen können.

Neujahrsapéro: Der Verband hat als Nachfolge des Anlasses Aktive 2014 den wbg Neujahresapéro das erste Mal ausgerichtet. Ziel ist es, Mitglieder und Fördermitglieder in unseren Räumlichkeiten zu einem allgemeinen Erfahrungsaustausch und zur Vernetzung zu treffen.

Fördermitgliederanlass: Dieser fand 2014 im neuen Siedlungslokal der GMBZ an der Hohlstrasse statt. Nebst einer Übersicht über Aktivitäten und Veranstaltungen berichtete Ueli Keller, der für den Verband den Fachbereich politische Grundlagen betreut, über derzeit laufende und geplante politische Aktivitäten und Initiativen im Kanton Zürich. Zudem zeigte er mögliche Auswirkungen auf die Branche der Wohnbaugenossenschaften auf und wie diese die zukünftige Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften beeinflussen könnten. Im Rahmen des Apéros gab es anschliessend einen regen Austausch unter den Fördermitgliedern und mit dem Verband.

Gönneranlass: Auch 2014 wurden die Gönnermitglieder zum Dank für ihren grosszügigen Beitrag zum gemeinnützigen Wohnungsbau zu einem Lunch eingeladen. In diesem Jahr wurde den Gönnermitgliedern das Thema «Wohnen im Alter» generell und aus Sicht des gemeinnützigen Wohnungsbaus näher gebracht. Simone Gatti, Präsidentin der Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte und Vorstandsmitglied der *wohnbaugenossenschaften zürich*, stellte den Teilnehmenden konkrete Beispiele vor. Die Veranstaltung fand in der Siedlung Frieden der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich statt. Anschliessend gab sie bei einer Kurz-Besichtigung Einblick in die gebaute Realität einer solchen Siedlung.

4. Fachtagung – Vom Mehrwert sozialer Nachhaltigkeit: Unter dem Titel «Gesellschaftliche Aspekte der Wohn-, Siedlungs- und Quartierentwicklung im Zyklus von Planen – Bauen – Aneignen – Betreiben» hat der Verband gemeinsam mit der ZHAW und der Stadt Zürich – Soziale Dienste diese Veranstaltung ausgerichtet. In Zukunft soll alternierend zur alle zwei Jahre stattfindenden Erfa Bau und Unterhalt eine Veranstaltung zum Themenbereich des sozialen, v.a. genossenschaftlichen Wohnens stattfinden.

Der Einfluss von Bewohnenden auf die Quartierentwicklung, die Bedeutung der Partizipation oder die Frage des zivilgesellschaftlichen Engagements im privaten und öffentlichen Raum stehen zunehmend im Brennpunkt von Planung und Stadtentwicklung.

Vor diesem Hintergrund lotete die Fachtagung verschiedene Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit aus, stellte aktuelle Projekte und Programme vor und brachte die verschiedenen Agierenden an einen Tisch. Unter den mehr als 200 Teilnehmenden waren Politik, Verwaltung (u.a. aus Abteilungen Planung, Liegenschaften, soziale Dienste, Quartierentwicklung), Genossenschaften, Architektur und viele mehr vertreten.

Netzwerk Zürichsee: Auch dieses Jahr fand mit Unterstützung der Baugenossenschaft Zürichsee ein Netzwerk Zürichsee in Küsnacht statt. Im Fokus stand das Problem älterer Liegenschaften und wie damit umzugehen ist. Aus der Praxis der Baugenossenschaft Zürichsee

und aus den zahlreichen strategischen Beratungen von Seiten des Verbandes wurde aufzeigt, welche Möglichkeiten es hier gibt und wie die Erfahrungen mit Ersatzneubauten konkret aussehen. Zuvor gab es noch eine interessante Besichtigung eines gelungenen Ersatzneubaus in Küsnacht. Beim abschliessenden Apéro wurden unter den teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften Erfahrungen ausgetauscht.

▶ **5. Fachtagung – Schlaues Sanieren:** Zum fünften Mal organisierte *wohnbaugenossenschaften zürich* in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich und der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» die Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Thema war der Lebenszyklus von Liegenschaften und die damit verbundenen Fragestellungen. Nebst Fragen zur Wirtschaftlichkeit, zum Lebensstil und zur sozialen Tragbarkeit wurden auch Fragen zur energetischen Ertüchtigung, zu Isolation, Einbau von Lüftungen und der Energieerzeugung erörtert.

▶ **Besichtigungen und Tage der offenen Tür 2014:** An zwei Nachmittagen im Frühling und im Herbst konnten unseren Mitgliedern zwei spannende Genossenschaftsprojekte gezeigt werden. Das erste Projekt der Baugenossenschaft Kalkbreite ist das Resultat eines breit abgestützten, partizipativen Prozesses. Visionen wurden zu einem Projekt verdichtet, welches die komplexen örtlichen Rahmenbedingungen meistert und zugleich die Vorgaben eines sozial und ökologisch pionierhaften, urbanen Lebensraumes in zeitgemässe Architektur umsetzt. Ausserdem wurde hier deutlich, dass sich auch Wohnbaugenossenschaften mit dem Thema Gewerbe- und Dienstleistungsflächen als neue Herausforderung auseinandersetzen.

Der Neubau Sihlbogen der Baugenossenschaft Zurlinden war ein interessanter Beitrag zur Diskussion, wie Planung, Bau und Betrieb von Projekten den Nachhaltigkeitsforderungen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen können, ohne dass die Bewohnenden Einbussen bei der Lebensqualität verzeichnen. Auch hier wurden neben Miet- und Alterswohnungen weitere Infrastruktureinrichtungen mit Gewerbe im Erdgeschoss angesiedelt.

An drei Feierabendveranstaltungen lud der Verband zu Tagen der offenen Tür ein: In die Ersatzneubausiedlung der Baugenossenschaft Schachenmatt und Siedlungsgenossenschaft Eigengrund in Dietikon, in das Studentenhaus Aspholz in Zürich-Affoltern der WOKO sowie in den Ersatzneubau Furttalstrasse der Baugenossenschaft Waidmatt.

Jeweils wurden die Besichtigungen bzw. Tage der offenen Tür mit Datenblättern zu Wohnungsmix, Mietpreisen, Baukosten sowie Wohnungsgrundrissen dokumentiert, welche weiterhin auf der Website des Regionalverbandes zur Verfügung stehen.

▶ **Generalversammlung:** Die Generalversammlung von *wohnbaugenossenschaften zürich* am 8. April in Bülach genehmigte Jahresbericht und Rechnung. Ausserdem wurden Simone Gatti und Christian Portmann als zusätzliche Mitglieder in den Vorstand des Regionalverbandes gewählt und die Delegierten und Ersatzdelegierten für den Dachverband bestimmt. Im Weiteren informierten Peter Schmid, Thomas Hardegger (Wohnbau-Abstimmungen) und Daniel Maerki (Image-Kampagne) über die Aktivitäten des Regionalverbandes.

DIE DIENSTLEISTUNGEN

Um auch die **Wünsche und Bedürfnisse von kleineren Wohnbaugenossenschaften** zu berücksichtigen, wurde im Jahr 2014 eine Umfrage von *wohnbaugenossenschaften zürich* lanciert. Die Erkenntnisse daraus sind in Band 8 der Schriftenreihe zusammengefasst. Ein neu entwickelter und standardisierter Liegenschaftencheck soll ab 2015 auch kleineren Wohnbaugenossenschaften einen schnellen Überblick über ihre Liegenschaften verschaffen um die Weichenstellung für eine nachhaltige Portfoliobewirtschaftung zu ermöglichen.

Die **Anlaufstelle für gemeinnützige Bauträger im Rahmen des Leistungsauftrages der Stadt Zürich** konnte weiterhin sicherstellen, dass angesichts der anspruchsvollen Aufgaben ein Beratungs- und Unterstützungsangebot in allen planerischen und baulichen Fragen bei Entwicklungen und Erneuerungen sowie der Kommunikation zur Verfügung stand.

Immobilienentwicklung und Akquisition

▶ **Strategische Beratungen:** Im Berichtsjahr nutzten 17 Wohnbaugenossenschaften das Dienstleistungsangebot des Verbandes für Beratungen im Zusammenhang mit ihren Liegenschaften. Zahlreiche Auskünfte, Vermittlungen und Vernetzungen fanden zusätzlich telefonisch statt. Für die IG pro Zürich 12 konnte der Fachbereich ein Update der Erhebung aus den Jahren 2005 und 2008 zur Entwicklung von Schwamendingen und den strategischen Absichten der gemeinnützigen Bauträger zusammenstellen und ihren Mitgliedern präsentieren.

▶ **Land- und Immobilienakquisition:** Die interessierten Genossenschaften erhalten im Abonnement Angebote für Bauland, Bauprojekte und Liegenschaften aus privater und öffentlicher Hand.

Im Jahr 2014 blieb die Zahl der Abonnenten konstant bei 37. Damit konnte das erklärte Ziel von 45 bis 50 Abonnementen noch nicht erreicht werden.

2014 konnten knapp 60 Angebote geprüft werden. Schon bei der ersten Beurteilung zeigte sich, dass viele Angebote bezüglich Qualität, Lage und Preis den Anforderungen von gemeinnützigen Bauträgern nicht genügen. Auffallend viele ältere Mehrfamilienhäuser, teilweise mit grösserem Renovationsbedarf, kommen zu massiv übersetzten Preisen auf den Markt. Nicht selten werden dem Verband solche Liegenschaften später noch von zweiter oder dritter Seite angeboten.

Nach strenger Vorselektionierung wurden 23 für Genossenschaften relevante Angebote an die Abonnenten ausgeschrieben. Damit erhielten diese durchschnittlich zwei Angebote pro Monat.

Die Bilanz für das Jahr 2014 ist sehr erfreulich: Drei Projekte mit insgesamt 150 Wohnungen konnten an die Abonnenten vermittelt und bereits abgeschlossen werden. Ausserdem kamen Vermittlungen bei zwei weiteren Projekten (nochmals 140 Wohnungen) ausserhalb unseres Tätigkeitsgebietes zustande. Und für 2015 konnten bereits weitere Projekte in derselben Grössenordnung aufgegleist werden.

▶ **Immobilienentwicklung:** Im Berichtsjahr wurden wiederum mehr als 30 Land- und Liegenschaftenangebote hinsichtlich Qualität, Potenzial, Wirtschaftlichkeit und Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau beurteilt. Diese Auswertungen werden den Abonnenten als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

Das **Baurechtsareal Bänklern** der Gemeinde Kilchberg wurde 2013 als Investorenwettbewerb unter gemeinnützigen Bauträgern ausgeschrieben. Der Verband konnte bei der Beurteilung der Eingaben und der Vergabe an einen Bauträger unterstützend mitwirken.

Weiterhin unterstützt der Verband gemeinnützige Bauträger bei der Projektentwicklung in Bülach und Zürich-Manegg.

Bei zwei Wohnbaugenossenschaften konnte ein Verbandsvertreter bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge in der Jury Einsitz nehmen.

Dokumentationsstelle Foschung und Innovation

Die Dokumentationsstelle hat ein sehr erfolgreiches Jahr hinter sich. So konnten drei weitere Bände publiziert werden: zwei Umfragen bei Genossenschaften und die Kurzfassung einer Masterstudie. Diese liefern alle wesentlichen Grundlagen für den gemeinnützigen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbau.

▶ **Wünsche und Bedürfnisse von kleineren Wohnbaugenossenschaften (Umfrage), Band 8 (2014):** Kleinere Genossenschaften (bis 200 Wohnungen) haben grossen Anteil am Gesamtbestand und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt der Genossenschaftsbewegung. Der Prozess einer wachsenden Professionalisierung ist dort, wo häufig schon jahrzehntelang ehrenamtlich gearbeitet wird, besonders herausfordernd. Vorstände kommen oft an ihre (Kapazitäts-)Grenzen. Entsprechend den breit gefächerten Bedürfnissen, die genannt wurden, wird *wohnbaugenossenschaften zürich* die Dienstleistungsangebote überarbeiten.

▶ **Bericht zur Studie Verdichtungs- und Neubautätigkeit der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, Band 9 (2014):** Derzeit sind Wohnbaugenossenschaften und die Verdichtung der Stadt und Agglomeration ein öffentliches Thema. *wohnbaugenossenschaften zürich* in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich haben eine Erhebung bei den Zürcher Wohnbaugenossenschaften durchgeführt, um die entsprechende Datengrundlage zu gewinnen. Unter anderem geht aus der Erhebung hervor, dass innerhalb der nächsten fünf Jahre Ersatzneubauten im Umfang von 250 Wohnungen (pro Jahr) geplant sind und das Verdichtungspotential bei ca. 50 % liegt.

▶ **«mehr als wohnen» und die 2000-Watt-Gesellschaft, Band 10 (2014):** Dieser Bericht bilanziert den ökologischen Fussabdruck (Primärenergie und CO_2-Emissionen) von zwei potenziellen, zukünftigen Bewohnenden der Genossenschaft «mehr als wohnen» auf dem Hunziker Areal in Zürich-Leutschenbach. Die Studie wurde in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» veröffentlicht. Der Bericht und seine vollständigen und konsistenten Daten zur ökologischen Relevanz und Bandbreite der verschiedenen Konsumbereiche ermöglicht der Genossenschaft, Strategien zu entwickeln und zu bewerten, die das Konsumverhalten auf dem Hunziker-Areal positiv beeinflussen können.

▶ **Rahmenverträge:** Mit Rahmenverträgen bietet der Regionalverband Zürich seinen Mitgliedern eine Unterstützung an, durch die Bündelung von vielen Mitgliedern (Economy of Scale), Dienstleistungen zu Vorzugskonditionen einzukaufen. Gleichzeitig erhält der Verband eine Unterstützung durch Vermittlungsprovisionen.

Versicherungen: Der Rahmenvertrag mit Aon (Schweiz) AG für die Gebäudeversicherung wie auch für die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung läuft weiterhin mit sehr günstigen Konditionen für die Versicherten. Vom grossen Volumen der Gemeinschaft profitieren die angeschlossenen Mitglieder erheblich. Bei der Gebäudeversicherung sind 69 Baugenossenschaften mit einem Versicherungsvolumen von etwas über 6,4 Milliarden Franken angeschlossen. Die Vorzugskonditionen der Bauwesen- und Haftpflichtversicherung nutzen derzeit 19 Baugenossenschaften.

Hypothekenmanagement: Mit der Hypothekenbörse AG hat der Regionalverband einen Rahmenvertrag abgeschlossen, der dazu dient, die angeschlossenen Genossenschaften bei der Verwaltung und beim Abschluss von Finanzierungen zu unterstützen. So erhalten Verwaltungen und Vorstände professionelle Hilfe durch Fachleute, die umfassende Marktkenntnisse haben und den angeschlossenen Genossenschaften dazu verhelfen, ihre Finanzierung zu besseren Konditionen zu regeln. Gerade zu einer Zeit der Niedrigzinsen ist dieses Wissen sehr gefragt um sich langfristig gut aufzustellen.

DAS IMPRESSUM

Geschäftsstelle *wohnbaugenossenschaften zürich*
Ausstellungsstrasse 114
8031 Zürich
Telefon 043 204 06 33
Fax 043 204 06 30
info@wbg-zh.ch
www.wbg-zh.ch

Immobilienentwicklung und Akquisition
Strategische Beratung (ehem. Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau)
Immobilienentwicklung / Land- und Immobilienakquisition

- Felix Bosshard
  Telefon 043 204 06 35
  felix.bosshard@wbg-zh.ch
- Susanna Strotzer
  Telefon 043 204 06 37
  susanna.strotzer@wbg-zh.ch

Dokumentationsstelle Forschung und Innovation
Daniel Maerki
Telefon 043 204 06 34
daniel.maerki@wbg-zh.ch

Medienkontakte
Stefan Weber-Aich
Telefon 043 204 06 31
stefan.weber@wbg-zh.ch

Impressum
Redaktion: Daniel Maerki, Stefan Weber-Aich
Gestaltung: www.metaphor.ch
Druck und Versand: www.zimmi.ch
Auflage: 650 / März 2015