wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

Februar 2013 | Nr. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

In den Händen halten Sie nun die zweite Ausgabe unseres neuen *Blickpunkts*. Wir erhielten zu unserer Startnummer einiges an positivem Feedback. Danke dafür, es bestärkt uns in unserem Auftrag, Ihnen ergänzend zu unserem Newsletter einen schnell zu lesenden Leporello jeweils mit einem Schwerpunktthema zu präsentieren. Da der *Blickpunkt* vor allem ein Medium der Wohnbaugenossenschaften für Wohnbaugenossenschaften sein soll, laden wir Sie nochmals dazu ein, uns Ihre Ideen für Themen und nach Rücksprache auch konkrete Beiträge zukommen zu lassen.
Die erste im *Blickpunkt* vorgestellte Genossenschaft Neue Baugenossenschaft Horgen zeichnete sich durch die räumliche Konzentration ihrer Siedlung aus. Die heute vorgestellte Baugenossenschaft SILU ist gekennzeichnet durch ihre regional stark verstreuten Siedlungen. Die SILU ist mit ihrer spannenden Geschichte aber auch ein gutes Beispiel dafür, wie wandlungsfähig und flexibel Genossenschaften sein können. Ganz im Gegensatz zu ihrem Ruf.

«Die SILU ist mit ihrer spannenden Geschichte ein gutes Beispiel dafür, wie wandlungsfähig und flexibel Genossenschaften sein können.»

Eine der entscheidenden Schlüsselfaktoren für die weitere Entwicklung der Baugenossenschaften ist die Verfügbarkeit von Land, vor allem von Land, welches auch bezahlbares Wohnen erlaubt. Auf der Suche nach neuem Bauland führt heute fast kein Weg mehr an Baurechtsverträgen vorbei. Baurechte sind in der Stadt Zürich fast unumgänglich. Aber auch in den Agglomerationen und in den ländlichen Regionen gewinnt diese Vertragsform an Bedeutung. Die damit verbundenen Chancen und die mit ihr einhergehenden Gefahren in ihren verschiedenen Facetten versuchen wir in dieser Ausgabe – wie immer kurz und bündig – aufzuzeigen. Nun ist dies ein komplexes Feld, welches nicht nur einer fachlichen Erläuterung bedarf (siehe dazu dem Beitrag von R. Schoch unter Wissenswertes), sondern auch so manche politische Dimension besitzt. Diese versucht Peter Schmid unter der Rubrik Trends näher zu beleuchten.
Und last, but not least, ein paar Interna. Gerne stellen wir Ihnen Boris Deister als neues Teammitglied unserer Geschäftsstelle vor. Er wird den Fachbereich Immobilienentwicklung und Akquisition tatkräftig unterstützen und auch bei der Planung und Realisierung von Veranstaltungen sein Fachwissen einbringen. Dazu gehört auch die Veranstaltung Erfa Bau und Unterhalt, die wir ihnen hier ebenfalls kurz schmackhaft machen wollen.
Ich wünsche Ihnen zur Lektüre dieser Ausgabe ein paar Momente des Innehaltens.

Daniel Maerki, Geschäftsführer
wohnbaugenossenschaften zürich

DAS BAURECHT: POLITISCHE DIMENSION

Das Thema Baurecht ist in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus politischer Diskussionen geraten. Gemeinden überlegen sich vermehrt, gemeinnützigen Bauträgern Bauland im Baurecht abzugeben. Dabei stellt sich die Frage, zu welchen Bedingungen. Wird für die Berechnung des Zinssatzes nämlich ein Basis-Landpreis festgelegt, behaupten Politikerinnen und Politiker schnell einmal, es handle sich um eine Subventionierung. Damit verkennen sie wichtige Mechanismen eines Baurechtsvertrags:

1. **Zeitlich befristete Nutzung:** Die Preisgrundlage kann bei der zeitlich befristeten Nutzung, wie dem Baurecht, nicht gleich sein wie bei einem Kauf. Fachleute gehen bei befristetet Nutzung von einem Minderwert des Landes von rund 30 Prozent aus.
2. **Finanzieller Vorteil:** Die Gemeinde profitiert langfristig von einem (auch tiefen) Baurecht. Denn über die gesamte Laufzeit sind die Einnahmen höher als bei einem Verkauf zu Marktpreisen. Dies zeigt eine betriebswirtschaftliche Studie von M. Wenger (Veröffentlichung geplant in unserer Schriftenreihe).
3. **Der Heimfall:** Der Betrag, der am Ende des Baurechts für die Liegenschaft bezahlt wird, die der Baurechtsnehmer erstellt oder übernommen hat, beträgt üblicherweise rund 80 Prozent des Verkehrswerts. Die Stadt Zürich setzt jedoch den Preis ein, der für die Bauten insgesamt investiert wurde und zieht davon den Abschreibungs- und den Erneuerungsfonds ab. So kann ein Baurechtsnehmer durch das Baurecht keinen Franken an Substanz bilden. Kein Privater würde ein solches Baurecht eingehen.
4. **Weitere Nutzen für die Stadt:** Die Partnerschaft mit einer Wohnbaugenossenschaft bringt Zürich über die Laufzeit weitere Nutzen, wie tiefere Sozialleistungen, bessere Durchmischung, bessere Belegung mit weniger Folgekosten.
5. **Forderungen der Stadt:** Oft werden mit dem Baurecht Forderungen, wie etwa ein Kinderhort, verbunden, die kapitalisiert schnell mal grössere Beträge ergeben und die bei der Preisfestsetzung ebenfalls senkend wirken müssten.

Auf diesem Hintergrund ist es verständlich, dass es Wohnbaugenossenschaften gibt, die einem Baurecht besonders der Stadt Zürich kritisch gegenüberstehen. Denn den Genossenschaften selbst entstehen mit einem Baurecht keine Vorteile, sondern nur Verpflichtungen und Risiken. Zudem können sie bei Baurechtsverträgen keine eigene Substanz aufbauen. Diese ist aber entscheidend, um langfristig Wohnraum mit tiefen Mieten anbieten zu können.

FAZIT: Die Mechanismen eines Baurechts rechtfertigen deutlich tiefere Landpreise als bei einem Verkauf. Ein Kauf des Landes ist einem Baurecht generell vorzuziehen. Sozialpolitisch gesehen ist ein Baurecht besser, als wenn bei einem Verkauf das Land an den Meistbietenden geht. Wenn die Idee des Baurechts dem Zweck der gemeinnützigen Wohnbauträger entspricht, kann damit ein ansehnlicher Anteil bezahlbaren Wohnraums gesichert werden.

BAURECHTSVERTRAG: WIE GERECHT GESTALTEN?

Angesichts der hohen Landpreise stellt sich immer wieder die Frage, ob ein Grundstück nicht im Baurecht abgegeben werden kann. Der Kapitaleinsatz des Bauherrn wird dadurch geringer und die Baurechtsgeberinnen, wie die öffentliche Hand, die SBB oder ähnliche Grundbesitzer, müssen ihr Land nicht verkaufen, sondern können es – allenfalls versehen mit einer Zweckbestimmung – im Baurecht abgeben. Charakteristisch ist dabei die lange Vertragsdauer. In der Regel werden Baurechte für eine Dauer von 50 bis 60 Jahren abgeschlossen, wobei der Baurechtsnehmer häufig noch eine Option auf Verlängerung des Baurechtes um zwei Mal 15 Jahre (und damit einen weiteren Lebenszyklus der Gebäude) erhält. Aus dieser langen Zeit der vertraglichen Beziehung wird auch gleich die Problematik des Baurechtes ersichtlich: Es müssen zum Voraus Regelungen getroffen werden, wie der Baurechtsvertrag während der gesamten Laufzeit angepasst werden kann. Dabei werden Annahmen über wirtschaftliche Voraussetzungen getroffen, die nach einer gewissen Laufzeit des Baurechts vielleicht in dieser Form – für welche Vertragspartei auch immer – wirtschaftlich ungünstig sind.

Für die Ausgestaltung von Baurechten bestehen verschiedene Modelle:

Beim sogenannten «Zürcher Modell» entrichtet der Baurechtsnehmer eine Einmalzahlung, die dem Barwert der zukünftigen geschuldeten Baurechtszinsen entspricht. Es handelt sich quasi um einen Landkauf auf Zeit. Ein Nachteil ist hier allenfalls, dass der Baurechtszins auf einmal anfällt und nicht über die Laufzeit verteilt wird. Der Vorteil für den Baurechtsnehmer liegt in der genauen Berechnung, und es ist während des Baurechtes kein Verwaltungsaufwand erforderlich.

Beim sogenannten «Basler bzw. partnerschaftlichen Modell» sollen der Baurechtsnehmer und der Grundeigentümer gleichberechtigte Partner sein. Vereinfacht formuliert bedeutet dies, dass beide Partner die gleiche Nettorendite auf ihren Kapitaleinsätzen erwirtschaften sollen, wobei vom effektiven Ertragspotential ausgegangen wird. Der Baurechtszins wird zum Voraus mittels einer etwas aufwendigen Formel bestimmt und wird meistens alle zehn Jahre angepasst.

Beim «traditionellen Modell» stellt sich in erster Linie die Frage, wie der zugrunde liegende Landwert ermittelt werden soll. Soll durch den Baurechtsvertrag auch eine Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erreicht werden, muss dieser Landwert deutlich unter dem aktuellen Verkehrswert liegen. Der Grundeigentümer bleibt ja Eigentümer und profitiert längerfristig betrachtet sowieso von der Wertsteigerung des Bodens. Bei von der Stadt Zürich gewährten Baurechten wird der Landwert nicht in Abhängigkeit vom Marktwert bestimmt, sondern ergibt sich aufgrund der Gesamtanlagekosten des auf dem Grundstück geplanten Baus. Der Baurechtszins kann in Anlehnung an den Referenzzinssatz oder aber an den Durchschnittssatz der 10-jährigen Bundesobligationen angeknüpft werden, je nachdem noch mit Ab- oder Zuschlägen. Häufig wird alle 5 Jahre eine Anpassung an die aktuelle Zinssituation und ein gewisser Teuerungsausgleich vorgesehen. Zu regeln ist schliesslich die Frage, welchen Wert das Gebäude beim Ablauf des Baurechtes noch aufweist, da der Grundeigentümer den Baurechtsnehmer dafür angemessen zu entschädigen hat. Als Entgelt für allenfalls verminderte Landwerte werden Vermietungs- und Belegungsvorschriften vereinbart und in der Stadt Zürich wird der Bauberechtigte verpflichtet, 1 Prozent des Wohnraumes sämtlicher Liegenschaften an die Stadt Zürich zu vermieten.

Angesichts der vielfältigen Fragen und der langfristigen Vertragsdauer dürfte es sinnvoll sein, für strittige Vertragsfragen ein aussergerichtliches Verfahren (zum Beispiel ein Mediationsverfahren) vertraglich festzuschreiben.

«In der Regel werden Baurechte für eine Dauer von 50 bis 60 Jahren abgeschlossen, wobei der Baurechtsnehmer häufig noch eine Option auf Verlängerung des Baurechtes um zwei Mal 15 Jahre erhält.»

DIE SILU FLIEGT AUCH OHNE

Seit dem Grounding der Swissair und dem folgenden Zusammenbruch der SAirGroup sind bereits etliche Jahre vergangen, und die Präsenz dieses Ereignisses ist für manche in weite Ferne gerückt. Für die Baugenossenschaft SILU, deren Stifterfirma die Swissair war, bedeutete dies aber einen Wendepunkt in ihrer bisherigen Geschichte. Die Wellen der Turbulenzen von 2001 erfassten die Baugenossenschaft SILU unerwartet, eröffneten ihr aber auch ganz neue Chancen.

Im November 1960, von 13 Mitarbeitenden der Swissair gegründet, realisierte die SILU (damals Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr) ihr erstes Bauprojekt mit 184 Wohnungen in der Gemeinde Embrach. Nach dreijähriger Bauzeit waren die letzten Wohnungen 1965 bezugsbereit. Bis 1995 verwirklichte die SILU zehn Siedlungsprojekte in sieben Gemeinden rund um den Flughafen Zürich mit insgesamt 822 Wohnungen. 2004 ersteigerte die SILU eine Überbauung in Rafz mit nochmals 65 Wohnungen.

Von Anfang an entschied sich die SILU, die Verwaltung der Liegenschaften auswärts in Auftrag zu geben. Damit konnte der Vorstand durch eine professionell arbeitende Verwaltung entlastet werden. Durch die rege Bautätigkeit hat die SILU das erreicht, wozu sie gegründet wurde: dem Swissair-Personal preisgünstigen, guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

2001 packte die SILU nach dem Zusammenbruch der SAirGroup die Gelegenheit und wagte den Schritt in die Unabhängigkeit. Ohne die starke Swissair im Rücken stellten sich der SILU neue Herausforderungen. Es galt nicht nur, die technischen Formalitäten der Loslösung zu regeln, sondern darüber hinaus sich neu zu positionieren. Ein Gewaltakt für die SILU. Das vormalige Ziel, Swissair-Angestellten preisgünstigen Wohnraum zu bieten, wurde neu definiert. Obwohl der Flughafen für viele Mieterinnen und Mieter seinen identifizierenden Charakter beibehalten hat, sind heute auch Personen, welche nicht am Flughafen arbeiten, als Genossenschafterinnen und Genossenschafter willkommen.

Von den Menschen, die sich heute um eine Wohnung bewerben, erwartet die SILU Bereitschaft, das Leben in der Genossenschaft aktiv mitzugestalten. Ebenfalls strebt die SILU in allen Siedlungen eine der Wohngemeinde entsprechende Durchmischung von Kulturen und Alter an.

Mit der Selbstständigkeit stellte sich für die SILU die Frage nach der künftigen Rekrutierung des Vorstandes, welcher bis 2001 durch die Swissair bestellt wurde. Die SILU konzentrierte sich daher verstärkt auf den Aufbau einer genossenschaftlich denkenden Mietervertretung mit Verantwortungsbewusstsein für die Genossenschaft. Schrittweise und stetig baute die SILU Siedlungskommissionen auf und aus. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

SWISSAIR HOCH HINAUS

Zur Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens führte die SILU für die aktuell 12 Siedlungskommissionen im vergangenen Jahr professionelle Coachings durch. Dabei konnten die Kommissionsmitglieder Ideen sammeln, Motivation gewinnen, spannende Begegnungen und Diskussionen erleben und Strategien zur Durchführung von Anlässen und Festen erlernen. Das Resultat ist gewaltig: Zahlreiche Anlässe wurden im vergangenen Jahr in den verschiedenen Siedlungen organisiert und durchgeführt. Durch den Erfolg, den enormen Aufwind und das durchwegs positive Echo der Teilnehmenden gestärkt, wird die SILU weitere Schulungen für ihre Kommissionsmitglieder und Hauswarte anbieten.

Immer deutlicher zeigte sich für den Vorstand, dass der Aufwand und die Komplexität der anfallenden Aufgaben einer selbständigen Baugenossenschaft mit 887 Wohnungen schwierig im Milizsystem zu bewältigen ist. Zur Entlastung des Vorstandes und zur Steigerung der Effizienz beschloss die GV im Jahr 2007, eine Geschäftsstelle einzurichten. Heute beschäftigt die professionell aufgebaute Geschäftsstelle vier Mitarbeitende, welche sich täglich den Anforderungen und Aufgaben stellen.

Dass die SILU neue Wege geht, zeigt das aktuelle Projekt der SILU 2 «Törlenmatt» in Hausen am Albis *(Visualisierung links)*. Mit dem Bau von 50 neuen Wohnungen für das Wohnen im Alter und für Familien, alters- und betagtengerecht, im Minergie-Standard, wagt sich die SILU selbstbewusst über den bisherigen Radius rund um den Flughafen, übers Zürcher Unterland, hinaus. Dem Bedürfnis der heutigen Zeit entsprechend und auf der Suche nach neuen, zukunftsorientierten Wohnformen, realisiert die SILU mit diesem Projekt eine Siedlung mit dem ergänzenden Angebot von Spitex, Cafeteria, Kinderkrippe sowie Räumen für Begegnung und genossenschaftliches Leben.

Auch die neuen Mieterinnen und Mieter sollen in der neu entstehenden Siedlung stärker in die genossenschaftliche Idee eingebunden werden. Die bereits gegründete Siedlungskommission hat ein Konzept erarbeitet, in dem die Mieterschaft zu 15 Stunden gemeinnütziger Siedlungsarbeit oder zur Ersatzzahlung verpflichtet wird. Dadurch können nicht nur Verwaltungskosten gespart werden, auch das Bewusstsein, in einer Genossenschaft zu leben, wird gestärkt. Die SILU orientiert sich an ökologischen Grundsätzen und legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit, Sicherheit und Sauberkeit in ihren Siedlungen. So wird bei der aktuellen Sanierung der 1968 gebauten Siedlung in Bachenbülach *(Bild rechts und Cover)* besonders auf Energieeffizienz geachtet, indem die Gebäude eine wärmetechnisch optimale Aussenhülle erhalten. Ebenso entschied sich die SILU zur Installation einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und erwartet künftig Einsparungen von rund 25 000 Liter Heizöl pro Jahr. Auch optisch überzeugt die sanierte Siedlung mit einem frischen Auftritt und insbesondere mit den innovativ neu gestalteten und vergrösserten Balkonen.

Die SILU geht mit der Zeit, passt sich neuen Gegebenheiten an und übernimmt mit innovativen Lösungen ökologische und soziale Verantwortung. Die schönste Bestätigung für die Leistungen einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft sind zufriedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Diese sind der SILU gemäss einer durchgeführten Mieterbefragung gewiss.

FAKTEN

NAME: Baugenossenschaft SILU
GRÜNDUNGSDATUM: 25. November 1960
ANZAHL WOHNUNGEN: 887, neu 937
STANDORTE: Bassersdorf, Kloten, Bachenbülach, Nürensdorf, Oberglatt, Oberhasli, Embrach, Rafz, neu Hausen am Albis

INTERN

UNSER NEUER MITARBEITER: BORIS DEISTER

Seit dem 1. November 2013 verstärkt Boris Deister das Team der Geschäftsstelle von *wohnbaugenossenschaften zürich* mit einem Arbeitspensum von 60 Prozent.

Boris Deister ist 1972 in Hamburg geboren und dort aufgewachsen. Nach dem Abschluss des Architekturstudiums in Konstanz folgte eine langjährige Tätigkeit als Bau- und Projektleiter am Bodensee und in Rapperswil. Mit dem Master of Advanced Studies MAS FHO in Real Estate Management in er Tasche arbeitete er ab 2009 als Baukostenplaner und Projektleiter für grössere Immobilienentwicklungen in Zürich. Seit November 2012 ergänzt er nun bei uns das Team des Bereichs Immobilienentwicklung und Akquisition.

Neben der beruflichen Herausforderung «amtet» Boris Deister als aktiver Vater von zwei kleinen Kindern in der Siedlung Sihlgarten der Genossenschaft Hofgarten und wirkt dort in der Baukommission bei den Neubauten auf dem Manegg-Areal mit.

IMPRESSUM

«Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt» richtet sich an alle Genossenschaften im Kanton Zürich und weitere Interessierte und erscheint ca. 3 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

HERAUSGEBER: wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: daniel.maerki@wbg-zh.ch, helen.glaser@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Bruno Aellig (Projektleiter Grossprojekte Region Zentral und Ost *Sto AG*), Boris Deister (Immobilienentwicklung und Akquisition *wohnbaugenossenschaften zürich*), Katarina Ditter (Kommunikationsverantwortliche *Baugenossenschaft SILU*), Helen Glaser (*wohnbaugenossenschaften zürich*), Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Peter Schmid (Präsident *wohnbaugenossenschaften zürich*), Ruedi Schoch (RA lic. iur., Beratung)

VERLAG: daniel.maerki@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch, 043 204 06 33

GESTALTUNG: www.metaphor.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch

VERANSTALTUNG: ERFA BAU

Im Rahmen der erfolgreichen Veranstaltungsreihe ERFA Bau lädt *wohnbaugenossenschaften zürich* ein weiteres Mal zur Teilnahme und zum Wissensaustauch zum Thema «Herausforderungen in Bau und Unterhalt» ein. Die Veranstaltung rund um einen gemeinsamen Mittags-Lunch will praxisnah aktuelle Themen aus dem Lebenszyklus genossenschaftlicher Immobilien aufgreifen und mit Themenbeiträgen und Diskussionsrunden verdichten. Der Anlass soll dazu beitragen, Kontakte zu vertiefen und die in den Genossenschaften vorhandenen Kompetenzen sich gegenseitig zugänglich zu machen. Auch dieses Jahr sind drei Input-Referate inkl. Diskussion zu folgenden Themen vorgesehen:

- Eingriffstiefe bei Sanierungen von Liegenschaften mit verschiedenen Restlaufzeiten: Was investiere ich noch bei Liegenschaften mit Restlaufzeiten von 10, 20 oder 30 Jahren?
- Aspekte der Erdbebensicherheit bei Sanierungen: Was gilt es zu beachten?
- Planungsüberlegungen für Wartung und Reparatur: Welche Gedanken sollte man sich bei der System- und Produktwahl bereits für den Unterhalt machen?

Die Veranstaltung richtet sich an alle interessierten Mitglieder, die sich operativ und strategisch mit den Themen beschäftigen.

DATUM: 20. März 2013
ZEIT: 11.00 bis 14.30 Uhr
ORT: Kongresshaus Zürich
ANMELDUNG: Die Teilnahme ist kostenlos. Eine Anmeldung ist aus administrativen Gründen erforderlich (info@wbg-zh.ch oder www.wbg-zh.ch).

PORTRAIT: STO AG

Die Sto AG ist ein kompetenter Partner und Systemanbieter für Fassadenkonstruktionen im Bereich Sanierung und Neubauten, sei dies im hinterlüfteten Fassadenbereich, bei Wärmedämm-Verbundsystemen (WDVS), bei Balkonbeschichtungen oder bei Akustiksystemen. Sto unterstützt Bauherren und Planer bei der Bemusterung bzw. Materialisierung von Fassadenoberflächen und deren Visualisierungen.

STO AG UND (WOHNBAU-)GENOSSENSCHAFTEN

Als Fördermitglied von *wohnbaugenossenschaften zürich* pflegt die Sto AG regelmässigen Kontakt mit den einzelnen regionalen Genossenschaften punkto Beratung und Empfehlungen im Sanierungsbereich der Wohnbauten. Die Energieeffizienz von Gebäuden – bei einem Neubau wie bei einer Sanierung – wird in der heutigen Gesellschaft immer wichtiger. Putze im Aussen- und Innenbereich, zum Beispiel in Wärmedämm-Verbundsystemen, tragen wesentlich dazu bei, die CO_2-Immissionen bei der Wärmeversorgung von Gebäuden zu reduzieren.

STO AG UND FASSADEN

Fassaden prägen die Erscheinung eines Gebäudes und haben Wirkung auf die Umgebung. Die enorm breite Palette an Putzen in Verbindung mit hochinnovativen technischen Putzsystemen ermöglicht es Bauherren und Planern, ihre individuellen technischen und ästhetische Ansprüche an die Putzfassade nahezu ohne Einschränkung zu realisieren. Einige schöne Beispiele sind auf www.stoag.ch unter der Rubrik «Referenzen» einzusehen.

sto