wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum FMG, Foto: Ralph Hut, Zürich

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

November 2013 | Nr. 4

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe GenossenschafterInnen

Der Verband hat sich in letzter Zeit v.a. mit dem UNO Jahr der Genossenschaften 2012, im Blickpunkt bisher intensiv mit den Wohnbaugenossenschaften, dem Genossenschaftswesen auseinandergesetzt. Auch die vorgestellten Wohnbaugesellschaften waren bisher Wohnbaugenossenschaften. Gemeinnütziger Wohnbau bedeutet jedoch mehr als nur genossenschaftlicher Wohnbau. Da gibt es eine breite Palette an Organisationsformen wie Stiftungen, gemeinnützige AGs, Vereine etc.
Von unseren insgesamt 263 Mitgliedern im Verband *wohnbaugenossenschaften zürich* (Stand Oktober 2013) sind derzeit 242 Genossenschaften, 21 haben eine andere gemeinnützige Unternehmensform. Konkret sind es 14 Stiftungen, 4 Gemeinnützige AGs, und 3 Vereine.
Als Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger wollen wir in dieser Ausgabe des Blickpunkts auch andere Rechtsformen beleuchten. Was gibt es da konkret an weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern? Wie sind diese rechtlich ausgestaltet? Wann ist welche Rechtsform geeignet? Für welchen Zweck ist welche Rechtsform geeignet?
Peter Schmid versucht in der Rubrik Wissenswertes die unterschiedlichen Rechtsformen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erläutern. Wie wird sich dies in Zukunft entwickeln? Gibt es einen Trend in Richtung einer bestimmten Unternehmensform bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern? Auch hierzu hat Peter Schmid Aussagen formuliert.

«Gemeinnütziger Wohnbau bedeutet mehr als nur genossenschaftlicher Wohnbau. Da gibt es eine breite Palette an Organisationsformen wie Stiftungen, gemeinnützige AGs, Vereine etc.»

Entsprechend dem Schwerpunkt dieser Ausgabe präsentiert sich diesmal eine Stiftung. Konkret ist es die Stadtzürcher Stiftung PWG (Preisgünstige Wohnungen und Gewerbe).
Wir wünschen Ihnen beim Lesen wieder viele Anregungen und freuen uns auf zahlreiches Feedback. Wir suchen immer wieder neue Genossenschaften, die sich im Blickpunkt vorstellen wollen. Wenn Sie daran Interesse haben, melden Sie sich bei uns.

Daniel Maerki
Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*

CHANCEN UND RISIKEN DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS

Die jeweilige Rechtsform hängt einerseits mit Fragen des Eigenkapitals und andererseits mit der Absicherung des Zwecks zusammen. Und: Sie hat Einfluss auf die Dynamik, mit der die Organisation agiert.

Die Mietergenossenschaften unterscheiden sich von allen anderen Formen dadurch, dass die Mieter Miteigentümer sind. Sie sind zwar meist sozial nachhaltig, ihre Entscheidungsmechanismen brauchen jedoch viel Zeit und bergen Risiken. Mietergenossenschaften sind dort stark, wo es um Selbsthilfe geht und engagierte Menschen sich einbringen. In vielen Genossenschaften ist jedoch festzustellen, dass das Engagement der Mitglieder abnimmt. Bei kleineren Genossenschaften besteht zudem die Gefahr der Mitgliederfalle, in der die Mitglieder die bauliche Erneuerung oder Fusionen mit langfristig nachteiligen Folgen ablehnen. Ebenso besteht die Gefahr von Managementrisiken, weil keine kompetenten Vorstandsmitglieder mehr gefunden werden können.
Stiftungen sind besonders in Gemeinden beliebt, weil sie ohne Einbindung in politische Prozesse und ohne administrativen Aufwand mehr Einfluss nehmen können. Stiftungen haben es jedoch schwerer, zu Eigenkapital zu kommen. Da sind jene Drittleistungsgenossenschaften und gemeinnützigen AGs im Vorteil, die sich dadurch unterscheiden, ob ein Mitglied eine Stimme hat oder das eingesetzte Kapital bestimmt. Gerade darum haben es AGs leichter, zu Eigenkapital zu kommen.
Es gibt keine verlässlichen Zahlen, wie sich die verschiedenen Rechtsformen in letzter Zeit entwickelt haben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Stiftungsform und die Unternehmergenossenschaften an Bedeutung gewinnen werden. Vor allem dort, wo Mietergenossenschaften mit deren Selbstbestimmung von der Politik aus Vorurteilen heraus dem linken Spektrum zugewiesen werden. Die Erfolge der BG Zurlinden mit ihren vielen Bauprojekten mit Gemeinden zeigen den Bonus der Unternehmergenossenschaften in bürgerlichen Kreisen.
Wenn es den Mitgliedergenossenschaften gelingt, sich stärker auf ihre genossenschaftliche Identität zu besinnen, diese zu fördern und sich gleichzeitig zu professionalisieren, werden sie längerfristig mit den anderen Formen mithalten und wachsen. Dabei müssen sie jedoch die Chance nutzen, die soziale Nachhaltigkeit auch ohne mitgliedschaftliche Rechte zu stärken. Eine gute und engagierte Nachbarschaft und Nachbarschaftshilfe schafft über die Rechtsform hinweg gesellschaftlichen Nutzen. Daran werden sie auch in Zukunft gemessen werden.

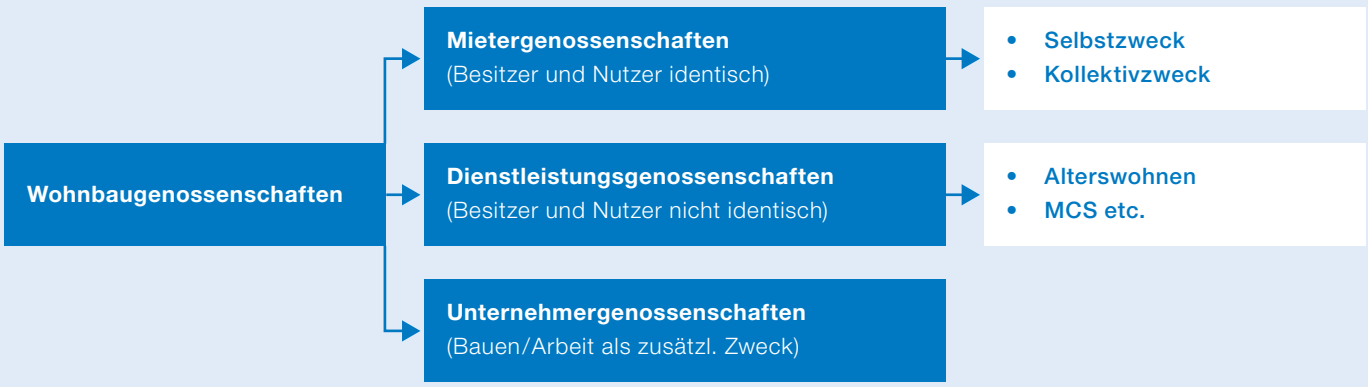
DIE VERSCHIEDENEN RECHTSFORMEN DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS

Der gemeinnützige Wohnbau kennt viele Rechtsformen. Am Verbreitesten sind die **Wohnbaugenossenschaften** mit rund 62'000 Wohnungen im Kanton Zürich. Doch gibt es auch viele **Stiftungen**. Dabei ist zwischen Privaten und Öffentlich-Rechtlichen zu unterscheiden. Oft dienen Stiftungen einem bestimmten Zweck, meist dem Bau und Betrieb von Alterswohnungen. Im Kanton Zürich gehören rund 7'000 Wohnungen Stiftungen, wobei davon auszugehen ist, dass nicht alle gemeinnützig sind. Aber nur schon die öffentlich-rechtlichen Stiftungen der Stadt besitzen gegen 4'000 Wohnungen, was in Zürich einem Marktanteil von 2 % entspricht. Der **kommunale Wohnbau** folgt an dritter Stelle. Auch da ist die Stadt Zürich mit rund 9'000 Wohnungen führend. Davon können rund 6'500 dem gemeinnützigen Wohnbau zugerechnet werden. Gemeinden, Kanton und Bund besitzen im Kanton Zürich gegen 20'000 Wohnungen. Ein grösserer Teil wird nach den Kriterien des gemeinnützigen Wohnbaus bewirtschaftet. An vierter Stelle kommen die **gemeinnützigen Aktiengesellschaften**. Diese sind im Kanton Zürich insbesondere durch die Habitat 8000 AG und die Logis Suisse AG vertreten, verfügen jedoch gemeinsam mit kleineren Aktiengesellschaften über weniger als 1'500 Wohnungen. **Vereine** mit gemeinnützigem Wohnbau sind noch weniger vertreten. Hier ist der evangelische Frauenbund aufzuführen. Insgesamt kann von einem Marktanteil des gemeinnützigen Wohnbaus im Kanton Zürich von rund 13 % ausgegangen werden, wovon die Wohnbaugenossenschaften rund 10 % dazu beisteuern.

Bei Wohnbaugenossenschaften gibt es unterschiedliche Formen. Den grössten Anteil machen **Mietergenossenschaften** aus. Da ist der Mietvertrag an die Mitgliedschaft gebunden, und damit sind die Mieter auch die kollektiven Eigentümer. Bei Mietergenossenschaften kann weiter unterschieden werden zwischen **Selbstverwirklichungsgenossenschaften** und **Genossenschaften mit einem kollektiven Zweck**. Bei ersteren handelt es sich meist um kleinere Genossenschaften, in denen die Gründer ihre angestrebte Wohnform realisieren wollten, bei den anderen meist um grössere Genossenschaften. Die Nichtmitgliedergenossenschaften nennt man **Drittleistungsgenossenschaften**. Hier sind Besitzer und Nutzer nicht mehr identisch, sondern die Genossenschaften richten Leistungen an Dritte. Das können Genossenschaften für das Alterswohnen sein, in der Gemeindebewohner/innen Mitglied sind um diesen Zweck zu fördern oder aber **Unternehmergenossenschaften**. Diese haben meist das statutarische Ziel, nicht nur gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen, sondern auch den eigenen Mitgliedern Arbeit zu verschaffen. Die beiden grössten im Kanton Zürich sind die BG Zurlinden und BG Zentralsstrasse. Diese Kategorie macht etwa 15 % aller Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich aus.

Oft führt der **Begriff Gemeinnützigkeit** zu Missverständnissen, weil Öffentlichkeit und Politik von einer sozialen, philanthropischen Gemeinnützigkeit ausgehen. Gemeinnützig gemäss der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes bedeutet:

- Die Gemeinnützigkeit ist im Zweck verankert.
- Die Miete entspricht einer Kostenmiete.
- Es wird kein Gewinn entzogen durch hohe Zinsen oder Tantiemen.
- Der Liquidationserlös dient dem Zweck und nicht den Mitgliedern.



«IM VIADUKT» verbindet die Quartiere des Kreis 5 mit Kreativität, Genuss und Ästhetik

Die Quartierbeiz «Fallender Brunnenhof» wird die

STIFTUNG PWG – EINE ERFOLG

Die Stiftung PWG ist ein Phänomen: Ihre Tätigkeit ist auf die Stadt Zürich beschränkt, dennoch konnte sie im umstrittenen Markt in 23 Jahren mehr als 1'400 Wohnungen und 250 Gewerberäume kaufen und erstellen. Ins Gehege mit den Genossenschaften kam sie dabei nicht, viele halten sie aber aufgrund ihrer günstigen Mieten für eine. Trotzdem hat das Erfolgsmodell bisher keine Nachahmer gefunden.

«Gibt es auch eine PWG in Basel?», wird Ueli Keller immer wieder gefragt. Öfters hat Keller, Stiftungspräsident und Vorstandsmitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, auch besorgte Mieterinnen oder Mieter am Telefon, die ihm vom bevorstehenden Verkauf ihres Wohnhauses berichten. «Die Eigentümerin ist gestorben. Nun wollen ihre Erben die Liegenschaft verkaufen.» In Zürich hat sich die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen, kurz Stiftung PWG, einen Namen gemacht als zuverlässige Liegenschaftenkäuferin mit fairer Vermietungspraxis. In 23 Jahren hat sie über 180 Liegenschaften mit mehr als 1'400 Wohnungen und 250 Gewerberäumen erworben. Das Zürcher Erfolgsmodell hat bisher in keiner anderen Stadt Nachahmer gefunden, obschon manche das Problem steigender Mieten und sinkender Chancen für Familien, eine bezahlbare Wohnung zu finden, erkannt haben. In Basel, Bern, Wädenswil, Winterthur, Yverdon sind die Bestrebungen auf gutem Weg.

«Die Idee zur PWG kam uns auf einer Strassenbank», erinnert sich Andi Hoppler, welcher die Stiftung 23 Jahre präsidierte und im Sommer zurücktrat. Zuvor hatte der Geburtshelfer der Stiftung bereits eine kleinere Genossenschaft in Wiedikon und die Wogeno mitgegründet. Es hatte sich gezeigt, dass der gemeinsame Erwerb von Liegenschaften dort realistisch war, wo gewisse finanzielle Mittel und eine handlungsfähige Organisation vorhanden waren. Die Junggenossenschafter vermochten aber jene Liegenschaften der Spekulation nicht zu entziehen, die auf den Markt und deren Mieterinnen und Mieter nach dem Verkauf hinaus geworfen wurden. Ein Hauptziel blieb unerreicht. 50 Millionen Franken sollte die Stadt Zürich deswegen in eine neue Stiftung stecken, «um in bestehenden und eventuell in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen.» Die entsprechende Initiative der SP wurde 1982 eingereicht. Gemeinderat und Stadtrat lehnten die Vorlage zwar ab, das Stimmvolk nahm sie jedoch knapp an. Das war 1985, anschliessend verzögerten Rekurse bis vor Bundesgericht die Gründung der Stiftung PWG und es dauerte bis 1990, dass diese ihre Tätigkeit aufnehmen konnte.

Die Stiftung PWG hat ihre Wurzeln also gewissermassen in den zahlreichen Hausgenossenschaften, die ab den späten 1970er-Jahren in Zürich entstanden. Obschon es im Abstimmungskampf auch Widerstand aus Genossenschaftskreisen gab, die einen weitereren Akteur im begrenzten stadtzürcher Markt scheuten, kamen sich die Stiftung und die Genossenschaften bis heute nicht ins Gehege. Der Grund dafür liegt darin, dass die PWG in der Regel kleinere Einzelliegenschaften erwirbt, die Genossenschaften aber

se Tage neu eröffnet

Fotos: Ralph Hut, Zürich

Das Gewerbehaus Eibenstrasse 9 erwarb die Stiftung PWG diesen Frühling

SGESCHICHTE

eher grosse Areale entwickeln. Getreu dem G im Namen erwirbt die Stiftung im Unterschied zu den meisten Genossenschaften zudem auch Gewerberäume. Bei der Evaluation neuer Liegenschaften prüft die Stiftung PWG zudem, ob diese an ein Grundstück eines gemeinnützigen Wohnbauträgers grenzen.

Dass die Stiftung ausschliesslich Liegenschaften in der Stadt Zürich erwirbt, entschärft den Interessenskonflikt mit den Genossenschaften weiter. Trotz ihres begrenzten Aktionsradius konnte sie pro Jahr bis zu zehn Liegenschaften, die unveräusserlich in ihrer Hand bleiben, der Spekulation entziehen. Die Mieten liegen rund einen Drittel unter dem Marktniveau, wie Studien von Wüest & Partner regelmässig belegen. Dies ist angesichts des jungen Alters der Stiftung PWG umso erstaunlicher. Die allermeisten Liegenschaften findet sie auf dem Markt und bezahlt entsprechende Preise, wobei sie seit 2010 gezielt städtische Abschreibungsbeiträge beantragen kann. Warum die Stiftung PWG ihren Auftrag dennoch wahrnehmen kann, erklärt Jürg Steiner so: «Gegenüber Investoren, die ihren Gewinn maximieren, begnügen wir uns mit tieferen Renditen, welche aber dennoch ein angemessenes Wachstum ermöglichen. Zum anderen wird auch schon mal ein Erneuerungsprojekt hinausgeschoben, um die tieferen Mieten zu erhalten.»

In der Tat können sich die Zahlen sehen lassen. In den 23 Jahren ihres Bestehens hat die Stiftung PWG ihr Eigenkapital auf 150 Mio. Franken verdreifacht. Das Anlagevermögen beträgt seit diesem Sommer mehr als eine halbe Milliarde. Dass sie dank ihres Startkapitals über eine überaus komfortable Ausgangslage verfügte, wissen die PWGler. Sicher ist aber auch, dass die 19 Stiftungsräte und mittlerweile 23 Angestellten der Geschäftsstelle geschickt gewählte Anlage- und Erneuerungsstrategien verfolgen. Dabei gab es anfänglich auch Stimmen, welche das Stiftungskapital in Grossprojekte anstatt in zahlreiche Kleinliegenschaften investieren wollten.

Andererseits besteht das Portfolio, welches die Stiftung PWG selber bewirtschaftet und entwickelt, mittlerweile auch aus etwas grösseren Liegenschaften. Das bisher grösste und ambitiöseste Projekt hat die Stiftung «IM VIADUKT» realisiert. Unter den Brückenbögen verbinden seit 2010 insgesamt 46 Läden, Kulturlokale, Ateliers, Bars und Restaurants die bis dahin getrennten Quartiere des Kreis 5. Weit kleiner, aber nicht minder typisch für die PWG, ist das Restaurant «Fallender Brunnenhof» beim Radiostudio. Die früheren Wirte und Eigentümer der Liegenschaft hatten diese der Stiftung PWG altershalber verkauft und freuen sich, dass ihre Quartierbeiz unter frischer Leitung dieser Tage neu eröffnet wird.

«Was für ein Bijou», fuhr es Kornel Ringli beim Anblick des Gastraumes aus den 1950er Jahren durch den Kopf. «Es muss gerettet werden.» Laut Ringli, der bei der PWG für den Erwerb von Liegenschaften zuständig ist, erhält die Stiftung häufig den Zuschlag, obschon sie, wie im vorliegenden Fall, nicht das höchste Gebot macht. Doch die Hauseigentümer wollen, dass ihre Liegenschaft sowie die Mieterinnen und Mieter nach dem Verkauf in guten Händen bleiben.

FAKTEN

NAME: Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
GRÜNDUNGSJAHR: 1990
ANZAHL WOHNUNGEN: 1’400 Wohnungen und 250 Gewerberäume in 180 Liegenschaften
STANDORTE: Stadt Zürich (alle Kreise)
STIFTUNGSKAPITAL: CHF 50 Mio., heute 150 Mio. Eigenkapital

VERANSTALTUNG: SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Am 14. März 2013 findet in Zürich die Tagung zum Thema «Vom Mehrwert sozialer Nachhaltigkeit» statt. Die Tagung wird von den Sozialdiensten der Stadt Zürich in Kooperation mit der zhaw und den *wohnbaugenossenschaften zürich* organisiert und richtet sich an Fachleute aus den Bereichen Stadtentwicklung, Architektur und Sicherheit, an Entscheidungsträger/innen aus Verwaltung und Politik, aber auch an private und genossenschaftliche Investoren.
In Fachreferaten, einer Podiumsdiskussion (Vormittag) und acht verschiedenen Workshops (Nachmittag) gehen die Teilnehmenden Fragen nach den Kosten, der Alltagstauglichkeit, dem Gefühl der Sicherheit und den Strategien zur notwendigen sozialen und altersmässigen Durchmischung auf den Grund. Aber auch ganz konkrete Themen wie die Vernetzung und Identifikationsstiftung im Quartier – Nachbarschaftshilfe, Feste und Treffpunkte – werden intensiv diskutiert, Erfahrungen ausgetauscht und erste Ansätze erarbeitet. Am besten reservieren Sie sich diesen Tag schon heute.

DATUM: Freitag, 14. März 2014
ZEIT: 9:00 bis 17:30 Uhr
ORT: Technopark Zürich, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich
VERPFLEGUNG: Stehlunch

PORTRAIT: CLIENTIS ZÜRCHER REGIONALBANK

DIE FÜHRENDE REGIONALBANK IM WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Die Clientis Zürcher Regionalbank ist die grösste Regionalbank im Kanton Zürich und mit 13 Filialen im Zürcher Oberland, am rechten Zürichseeufer und in der Stadt Zürich präsent. Unsere Stärken sind unsere Integrität und die Verbundenheit mit der Region.
Wir bieten Dienstleistungen in den drei strategischen Geschäftsfeldern Retail Banking, Private Banking und Firmenkunden in den Segmenten Sparen, Anlegen, Finanzieren, Vorsorgen und Zahlen. Dabei legen wir Wert auf langfristige Partnerschaften, die auf Nähe und Vertrauen basieren. Wir beraten kompetent und zeigen massgeschneiderte Lösungen auf. Unser Umgang mit Risiken ist jederzeit professionell. Sämtliche Finanzierungen werden vor der Kreditvergabe sorgfältig anhand klarer Vorgaben, Richtlinien und betriebswirtschaftlichen Faktoren geprüft. Dank der hohen Professionalität im Kreditgeschäft verfügen wir über ein qualitativ hochstehendes Kreditportfolio. Die regionale Verankerung ist einer unserer Trümpfe: Das Geld, das uns die Kunden anvertrauen, setzen wir als Kundenausleihungen wieder in der Region ein und stärken somit die hiesige Wirtschaft. Unsere Abläufe sind rasch, die Entscheidungswege kurz, und die Verlässlichkeit ist gross.
Als grösste und leistungsstärkste Regionalbank im Kanton Zürich ist die Clientis Zürcher Regionalbank eine äusserst sichere, kerngesunde und solide Bank. Wir verfügen über Eigenmittel, die mehr als dem Doppelten des nach Bankengesetz erforderlichen Werts entsprechen.

GENOSSENSCHAFTLICHER CHARAKTER

Der genossenschaftliche Charakter und Zweck unserer Regionalbank, nämlich der Betrieb einer Bank auf gemeinnütziger Grundlage unter Ausschluss persönlichen Gewinns für die Mitglieder, schliesst Individualinteressen aus. Der Grossteil unseres Gewinns wird nicht ausgeschüttet, sondern wieder in die Bank investiert und dem Eigenkapital gutgeschrieben.
Immobilienfinanzierungen gehören zu unserem Kerngeschäft, mit Hypothekarausleihungen von über CHF 2,5 Milliarden sind wir ein kompetenter Partner für Wohnbaugenossenschaften in unserer Region. Wir freuen uns darauf, die städtischen Wohnbaugenossenschaften noch besser kennen zu lernen und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich mitgestalten zu können.

www.zrb.clientis.ch

Clientis
Zürcher Regionalbank

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, stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Jürg Steiner (Geschäftsführer PWG), André Wegmann (Leiter Markregion Zürich / See Clientis), Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Peter Schmid (Präsident *wohnbaugenossenschaften zürich*), Stefan Weber (Kommunikation *wohnbaugenossenschaften zürich)*

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