wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

Februar 2014 | Nr. 5

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe GenossenschafterInnen

Die gemeinnützigen Wohnbauträger und vor allem die Wohnbaugenossenschaften sind wieder in aller Munde. Die prekäre Wohnungssituation lässt auch jene Akteure auf das bewährte Erfolgsmodell der Genossenschaften schielen, die der Umsetzung ihres verfassungsrechtlichen Auftrages zu Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht allzu viel Bedeutung beigemessen haben. Aber die jetzigen Ankündigungen lassen hoffen. Was da konkret auf uns zukommt und welche Auswirkungen dies für unsere Mitglieder hat, präsentiert Rebecca Omoregie in der Rubrik «Trends».

«Es ist gut, die Verwendung öffentlicher Gelder immer wieder kritisch zu prüfen und möglichen Missbrauch aufzuzeigen und abzustellen.»

Die jüngsten Erfolge der gemeinnützigen Wohnbauträger rufen natürlich auch Kritiker und wohl auch Neider hervor. Es ist gut und notwendig, die Verwendung öffentlicher Gelder immer wieder kritisch zu prüfen und möglichen Missbrauch aufzuzeigen und abzustellen. Es ist aber schlecht, dies zu missbrauchen um mit falschen Argumenten und teilweise falschen Fakten eigene Interessen zu verdecken. Wenn immer von subventionierten und staatlich gestützten Genossenschaften gesprochen wird, so ist dies schlichtweg falsch. Wir sprechen hier vielmehr von Investitionen, die sich für die öffentliche Hand rentieren. Peter Schmid zeigt dies in seinem Beitrag «Wissenswertes» auch anhand konkreter Zahlen auf.
Heute stellt sich die Gemeinnützige Bau- und Mietgenossenschaft Zürich – GBMZ vor. Diese ist wohl ein gutes Beispiel einer klassischen Zürcher Wohnbaugenossenschaft, die – und dies zeichnet diese Genossenschaft besonders aus – in den letzten knapp 15 Jahren – mit neuen und noch geplanten Siedlungen an diversen Stadtrandlagen viel Wohnraum vor allem für Familien schuf, beziehungsweise schaffen wird. Ohne solche Akteure hätte Zürich heute wohl deutlich grössere Wohnungsnot.
Unter der Rubrik «Veranstaltungen» wollen wir heute nicht eine kommende Veranstaltung, sondern auf eine ganze Veranstaltungsreihe hinweisen. Da haben sich junge, urbane, innovative Genossenschaften zusammengetan und köcheln an einem besonderen Menü. Sabine Wolf macht uns Appetit auf «Zyklus Genossenschaften: Neue Wohnformen, urbane Kultur, innovative Konzepte».

Daniel Maerki
Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*

BUND SPRICHT SICH FÜR GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU AUS

Dass es in der Schweiz in vielen Regionen an zahlbarem Wohnraum fehlt, hat auch der Bund erkannt. Bereits im Mai 2013 hat der Bundesrat eine Reihe von wohnpolitischen Massnahmen beschlossen, mit denen er insbesondere den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnbau stärker fördern will. Einige sind bereits umgesetzt: So können seit Anfang 2014 die Darlehen aus dem Fonds de Roulement auch für den Erwerb von Bauland eingesetzt werden. Ausserdem sind die Bedingungen für die Darlehensnehmer (zum Beispiel bezüglich Maximalbetrag, Zinssatz und Amortisationsdauer) flexibler gestaltet.

Zudem hat eine Arbeitsgruppe den wohnpolitischen Dialog mit jenen Kantonen und Städten aufgenommen, die besonders mit angespannten Wohnungsmärkten konfrontiert sind. Im Januar nun hat der Bundesrat die ersten Zwischenergebnisse dieses Dialogs kommentiert – und sich damit auch weiterhin für eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnbaus ausgesprochen. So will er zum Beispiel – wie von der Arbeitsgruppe vorgeschlagen – ein Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten von gemeinnützigen Bauträgern prüfen. Auch die nicht mehr benötigten Grundstücke der bundesnahen Betriebe, auf die die Wohnbaugenossenschaften schon lange hoffen, rücken nun in Sichtweite. Die Immobilienstrategien der SBB und der armasuisse, die lange Zeit als unantastbar galten, sollen diesbezüglich zumindest überdacht werden.
Der Zwischenbericht bestätigt ausserdem die Empfehlung, den gemeinnützigen Wohnbau über das Raumplanungsgesetz zu fördern. Allerdings bleibt er hier sehr vage: «Die Arbeitsgruppe begrüsst den Auftrag des Bundesrates, die Förderung des preisgünstigen Wohnbaus in der Vernehmlassungsunterlage zur zweiten Etappe der RPG-Revision zu prüfen». Konkret soll es in der Revision darum gehen, die Kantone und Gemeinden dazu anzuregen, in der Förderung des preisgünstigen Wohnbaus vermehrt aktiv zu werden. Denkbare Massnahmen wären etwa die Verankerung dieser Förderung im Zweckartikel oder die Mehrwertabschöpfung zugunsten des gemeinnützigen Wohnbaus. Ausserdem sollen die betroffenen Kantone in ihren Richtplänen künftig definieren, wie sie die wohnpolitischen Herausforderungen meistern wollen.
Für die Schweizer Wohnbaugenossenschaften sind diese Empfehlungen als Erfolg zu werten. Allerdings sind sie sehr vorsichtig formuliert: Nun müssen die vorgeschlagenen Massnahmen auch umgesetzt werden! Der Verband wird dafür kämpfen, dass die Vorschläge keine Lippenbekenntnisse bleiben.

Rebecca Omoregie
wohnbaugenossenschaften schweiz

WOHNBAU-GENOSSENSCHAFTEN IN DER ÖFFENTLICHEN WAHRNEHMUNG

Wer jeweils die Presseberichte liest, den beschleicht das Gefühl, dass die Wohnbaugenossenschaften zwar alle gesellschaftlichen Probleme im Wohnbereich lösen, aber keinesfalls Subventionen dafür erhalten sollen. Und alle meinen, den Genossenschaften möglichst viele Vorschriften machen zu können, sei es im Bereich der Ausnützung, der Belegung, des Einkommens der Bewohner/innen und vielem mehr. Speziell wenn dies von Parteien gefordert wird, die auf liberale Werte pochen, ist das schwer zu verstehen.

Genossenschaften sind privatrechtliche, kollektive Eigentümergesellschaften, wie bei einer AG, nur mit dem Unterschied des Kopfstimmenprinzips. Besitzerinnen und Besitzer dieser Genossenschaften sind alleine im Kanton Zürich rund 100'000 Bürgerinnen und Bürger. Darf ein liberal ausgerichteter Staat in deren Innenverhältnisse eingreifen und fordern, dass Mitglieder aus deren Wohnung geworfen werden, wenn sie sich eine teurere Lösung leisten könnten?

«Ja» lautet die Antwort, denn diese seien alle vom Staat unterstützt. Und diese Behauptung wird dann in Stein gemeisselt. Aber stimmt es denn bei näherem Hinschauen?

1. Das meiste Land, auf dem Genossenschaftsbauten stehen, wurde von privaten Eigentümern ohne öffentliche Förderung gekauft. In der Stadt Zürich befinden sich nur 30 Prozent der Genossenschaftswohnungen auf Land, das einmal der Stadt gehörte oder im Baurecht von ihr abgegeben wurde.
2. Damals, vor 60 bis 80 Jahren, wurde das Land teilweise günstiger abgegeben mit einem Leistungsauftrag, nämlich der Kostenmiete und weiteren Auflagen. Das ist auch der Grund für einen allfälligen Minderpreis und finanzielle Hilfen in dieser Zeit. Die Genossenschaften halfen der öffentlichen Hand in Zeiten der Wohnungsnot, ein Problem zu lösen, das diese selbst nicht konnte.
3. Es bleiben die Baurechte. Nun stellen wir fest, dass diese keine Subventionen sein können, weil es ja keine privaten Interessenten gibt, die bereit sind, den eingesetzten Landpreis unter diesen Bedingungen im Baurecht zu zahlen: Kostenmiete, Wettbewerb, Kunst am Bau, höchste (und kostentreibende) ökologische Standards, Wohnungen für die Stadt und Gratisraum für die öffentlichen Nutzung sowie eine Heimfallregelung, die kein privater eingehen würde.
4. Es bleiben dann die Darlehen für die Vergünstigung von Wohnungen für Haushalte mit begrenztem Einkommen. Damit wird aber nicht die Genossenschaft subventioniert, sondern die Wohnungsmiete vergünstigt. Und diese wird streng durch die Ämter kontrolliert. Das ist recht so.

FAZIT: Die Kräfte, die gegen die Genossenschaften schiessen, widersprechen ihren eigenen Grundwerten. Im Hintergrund werden Kampagnen betrieben und bezahlt. Das ist verständlich. Es geht um sehr viel Geld und Profit, das den Eigentümern verloren geht, wenn die Genossenschaften an Marktanteil gewinnen.

In dieser Situation geht es also für viele Genossenschaften nicht mehr nur darum, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Sie sehen sich zunehmend mit der Tatsache konfrontiert, auch wohnbaupolitische Arbeit leisten oder unterstützen zu müssen. Erste Gruppen aktiver Genossenschaften sind bereits entstanden.

«Genossenschaften sind privatrechtliche, kollektive Eigentümergesellschaften, wie bei einer AG, nur mit dem Unterschied des Kopfstimmenprinzips.»

Siedlung 1, Feldstrasse, Baujahr 1925

Siedlungslokal an der Hohlstrasse

GBMZ – BAUGENOSSENSCHAF

Die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) ist eine traditionelle Wohnbaugenossenschaft in der Stadt Zürich. Zwischen 1925 und 1932 hat sie 657 Wohnungen in den Stadtkreisen 3 und 4 gebaut, später beschränkte sie sich während Jahrzehnten auf den Unterhalt der bestehenden Siedlungen. Seit dem Jahr 2000 ist sie wieder aktiv am Bauen und will weiter wachsen.

Zu Beginn der 1920er-Jahre herrschte in Zürich grosse Wohnungsnot. In dieser Zeit wurden viele Baugenossenschaften gegründet, so auch die GBMZ am 27. Februar 1924. Schon in den Gründungsstatuten wurde die Erstellung und Vermietung von möglichst preisgünstigen Wohnungen festgeschrieben – erschwinglich für einfache Leute und Arbeiter.

Bereits am 1. April 1926 konnten die ersten 100 Wohnungen in der Siedlung I, damals Kolonie I genannt, an der Kanzlei-, Schreiner-, Anwand- und Feldstrasse bezogen werden. Nach langen Verhandlungen hatte die Stadt Zürich die Finanzierung der zweiten Hypothek übernommen und zusätzlich einen Zuschuss gewährt. Wenige Tage bevor die Siedlung I bezogen wurde, hatte die Generalversammlung bereits dem nächsten Bauprojekt, der Siedlung II mit 84 Wohnungen auf dem benachbarten Grundstück zugestimmt.

In diesem Takt ging das Bauen in den folgenden Jahren weiter. Bis 1932 hatte die GBMZ einen ansehnlichen Bestand von 657 Wohnungen, Ladenlokale, Tageshort und Kindergarten vorzuweisen. Neben dem Willen, preisgünstige Wohnungen zu erstellen, war auch die Arbeitsbeschaffung von mindestens ebenso grosser Bedeutung. In den Anfangsjahren war die GBMZ eine Unternehmergenossenschaft mit Architekten, Bauunternehmern und Vertretern genossenschaftlich organisierter Handwerker im Vorstand. Die Umwandlung in eine Mietergenossenschaft wurde erst zu Beginn der 1930er-Jahre vollzogen, als die Stadt Zürich der GBMZ die Auflage machte, keine Personen, die im Dienst der Genossenschaft stehen oder geschäftliche Beziehungen zu ihr unterhalten, in den Vorstand zu wählen.

Die Wirtschaftskrise zu Beginn der 1930er-Jahre stoppte die Bautätigkeit der GBMZ. Zwischen 1932 und 1939 musste die GBMZ Mietzinsausfälle von rund einer halben Million Franken verkraften. Auf der Verwaltung häuften sich die Gesuche um Mietzinsreduktionen. Bergauf ging es wieder ab dem Geschäftsjahr 1943, als die Anteilscheine erstmals wieder verzinst werden konnten.

Erst Ende der 1940er-Jahre wäre die GBMZ wieder in der Lage gewesen neue Siedlungen zu bauen. Die damaligen Verantwortlichen beschränkten sich aber darauf, die bestehenden Wohnungen in Stand zu halten und den Komfort zu verbessern. Diese Philosophie führte dazu, dass die GBMZ in den folgenden Jahrzenten nur zwei Ergänzungsbauten realisierte: 1960 wurde auf einem Restgrundstück an der Hohlstrasse ein Neubau mit 10 Wohnungen erstellt, 1976 an der Engelstrasse ein Gebäude mit 24 Alterswohnungen.

Ein Projekt des Vorstandes zur Sanierung der Balkone löste 1993 grosse interne Spannungen aus und führte zu markanten Veränderungen im Vorstand und auf der Verwaltung. Nachdem der Machtkampf zwischen bisherigen und neu gewählten Vorstandsmitgliedern beigelegt werden konnte, begann der neue Vorstand

Siedlung 8 Klee, erbaut 2011

FT MIT WACHSTUMSSTRATEGIE

die bestehenden Probleme zu lösen und entwickelte in der Folge Ideen und neue Konzepte zur Genossenschaft, und der Bau neuer Siedlungen wurde zum Thema.

Das 75-Jahr-Jubiläum im Jahre 1999 war Anlass für einen Rückblick und einen Ausblick in die Zukunft. Das schwindende Interesse von Familien an Dreizimmerwohnungen aus den 1920er- und 1930er-Jahren löste eine Diskussion über den künftigen Stellenwert von Familien in der GBMZ aus. Der Bau neuer Siedlungen mit vielen 4½- und 5½-Zimmerwohnungen wurde als die langfristig beste Lösung erachtet. Der Vorstand der GBMZ führte in der Folge Gespräche mit Architekten und Landeigentümern mit der Zielsetzung, eine neue Siedlung zu bauen.

Im Jahr 2000 konnte nach längeren Verhandlungen mit der SBB die Einigung zu einem Baurechtsvertrag für Land in Zürich-Seebach entlang der Bahnlinie Seebach–Affoltern erreicht werden. An einer ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2000 beschlossen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Bau einer Siedlung mit 75 Wohnungen, davon 10 Reiheneinfamilienhäuser, an der Neubrunnenstrasse im Kreis 11. 2002 konnte die erste neue Siedlung der GBMZ nach fast 70 Jahren bezogen werden. In die mehrheitlich grossen Wohnungen mit 4½- und 5½-Zimmern zogen viele Familien ein, wie sich das der Vorstand der GBMZ gewünscht hatte.

Aufgrund des grossen Vermietungserfolges beschloss der Vorstand einstimmig, möglichst bald weitere Neubausiedlungen zu erstellen. Ende 2003 erhielt die GBMZ die Zusage der Stadt Zürich, im Gebiet Rütihof in Zürich-Höngg zusammen mit der Baugenossenschaft Sonnengarten und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich eine Überbauung erstellen zu können. Hier will die GBMZ gut 100 Wohnungen bauen, doch Einsprachen verhindern bis heute die Ausführung dieses Bauprojektes.

Zum Glück ging es bei einem anderen Bauprojekt viel rascher vorwärts: Durch Vermittlung von *wohnbaugenossenschaften zürich* konnte die GBMZ zusammen mit der Baugenossenschaft Hagenbrünneli in Zürich-Affoltern Land kaufen. Die gemeinsam gebaute Überbauung Klee mit total 340 Wohnungen konnte im 1. Quartal 2011 bezogen werden. Die GBMZ baute 166 mehrheitlich grosse Wohnungen mit einem Schwerpunkt bei den 4½-Zimmerwohnungen. Auch in dieser Siedlung liegt der Schwerpunkt bei Familienwohnungen.

Aktuell befasst sich die GBMZ vor allem mit der Planung und mit Verhandlungen zum TU-Vertrag und weiteren Verträgen beim Projekt Manegg im Kreis 2. Auf einem gemeinsamen Baufeld mit der Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich möchte die GBMZ 85 Wohnungen, ebenfalls mehrheitlich Familienwohnungen realisieren. Nach der Fusion mit der Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher verfügt die GBMZ heute über 944 Wohnungen in den Stadtkreisen 3, 4, 9 und 11.

In den kommenden Jahren will die GBMZ nicht nur die beiden Bauprojekte Manegg und Ringling realisieren, sondern plant auch den Ersatzneubau einer bestehenden Siedlung. Ausserdem sucht sie Land für weitere Bauprojekte in der Stadt Zürich oder in der näheren Umgebung. Damit ist die GBMZ im 21. Jahrhundert wieder zur Philosophie der Gründerzeit zurückgekehrt: Als Baugenossenschaft will sie nicht nur verwalten, sondern bauen und weiter wachsen.

FAKTEN

NAME: GBMZ – Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
GRÜNDUNGSJAHR: 1924
ANZAHL WOHNUNGEN: 944 Wohnungen
STANDORTE: Stadt Zürich

VERANSTALTUNGEN: ZYKLUS GENOSSENSCHAFTEN: NEUE WOHNFORMEN, URBANE KULTUR, INNOVATIVE KONZEPTE

Die Genossenschaftsbewegung ist im Aufbruch. Seit einigen Jahren entstehen in Zürich in mehrerlei Hinsicht exemplarische Projekte. Einzigartig ist die enge Verzahnung von Stadtentwicklung, Projekt und partizipativem Prozess, der zur eigentlich gestalterischen Kraft geworden ist. Die Strategie ist wirkungsvoll und innovativ. Wenn sie die Nische verlassen soll, braucht es neben den Leuchtturmprojekten aber auch eine allgemeine Praxis und einen breiten Austausch. Unter dem Arbeitstitel «Zyklus Genossenschaften: Neue Wohnformen, urbane Kultur, innovative Konzepte» starten Wogeno, Kraftwerk1, mehr als wohnen, Kalkbreite und *wohnbaugenossenschaften zürich* dazu einige Aktivitäten und voraussichtlich ab Mai 2014 eine gemeinsame Veranstaltungsreihe.

Wir werden über die kommenden Veranstaltungen und weiteren Aktivitäten berichten.

PORTRAIT: B+P BLUE FÜR GENOSSENSCHAFTEN

DAS FUNDAMENT: 40 JAHRE ERFAHRUNG

Gründer Max Bosshard, Architekt und früher Dozent an der FH Winterthur, verstand, dass Jungarchitekten in der Ausführungsplanung und Realisierung professionelle Unterstützung brauchen, wenn's gut werden soll.

Der erste Bauleitungsauftrag 1972 für das Schwimmbad in Zumikon zog eine Vielzahl von Projekten nach sich. Dies führte zu kontinuierlichem Wachstum und zu aktuell mehr als 80 Mitarbeitenden.

Rund 80 Prozent des Auftragsvolumens stammt aus Wettbewerben. Die Abwicklung der Aufträge erfolgt als ARGE oder als Gesamtplaner. Davon wurden 13 Projekte mit mehr als 1 000 Wohnungen für Baugenossenschaften und Stiftungen realisiert.

FÜR B+P BLUE IST BAUEN EIN THEMA VON GRUND AUF

Mit diesem Wissen aus der Realisation wurde 2010 die b+p blue ins Leben gerufen mit dem Ziel, Projekte zu entwickeln und Bauherren zu beraten – von Grund auf.

Als Einstieg für b+p blue erfolgte das Mandat als Bauherrenberater für die Baugenossenschaft «mehr als wohnen», welche von ca. 50 gemeinnützigen Wohnbauträgern gegründet wurde. Das Projekt bietet Raum für 450 Wohneinheiten und schafft rund 70 bis 100 Arbeitsplätze.

Aus Erfahrung und der Vielzahl realisierter Projekte kennt b+p blue die Bedürfnisse von Baugenossenschaften als Bauherren in jeder Phase. b+p blue ist bestrebt, dieses Wissen bereits in der Formulierung, Entwicklung und in der Umsetzung der Projektvorgaben einzubringen, um das Ziel des Auftraggebers zu erreichen.

Das Leistungsangebot von b+p blue umfasst unter anderem Wettbewerbsbegleitungen, Jurierung von Wettbewerben, Kostenanalysen, Zustandsanalysen bis hin zur Bauherrenberatung und -vertretung bei Projekten für Baugenossenschaften.

www.bp-blue.ch

b+p blue
denkt ökonomisch
berät nachhaltig
von grund auf.

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:
Felix Bosshard (GBMZ), Manuela Von Ah (b+p blue), Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Peter Schmid (Präsident *wohnbaugenossenschaften zürich*), Stefan Weber (Kommunikation *wohnbaugenossenschaften zürich*), Rebecca Omoregie (*wohnbaugenossenschaften schweiz*)

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