wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Baugenossenschaft Zürichsee – Neubau Alterswohnungen Etzel, Stäfa

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

November 2015 | Nr. 10

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe GenossenschafterInnen

Der nach wie vor anhaltende Zuzug in Metropolen verändert das Bild und das soziale Gefüge unserer Städte. Die Verteuerung des Bodens hat sichtbare Folgen, vor allem beim lokalen Gewerbe, wo statt dem Schuhmacher, dem traditionellen Herrenmodegeschäft, dem Metzger und der Papeterie nun eine internationale Modekette Einzug hält. Frühere Vielfalt und Lebendigkeit wandeln sich zu einer wachsenden Langeweile gestylter Stadtfassaden.
Diese Entwicklung gilt natürlich auch für das Wohnen. Die zunehmende Verdrängung von Wenigverdienenden bis hin zu Mittelstand, Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehenden und älteren Personen führen in der Folge zu immer sterileren, sozial entmischten Stadtvierteln. Mit zahlreichen Ersatz- und Neubauten versuchen die Wohnbaugenossenschaften und andere Gemeinnützige dem entgegenzuwirken, indem sie mehr preisgünstigen Wohnraum und belebte Quartiere für alle schaffen.
Voraussetzungen für aktive Genossenschaften sind Engagement, Kompetenzen und Ressourcen der Akteure. Diese auch langfristig zu erhalten, ist gerade bei kleineren Genossenschaften mit ihren ehrenamtlichen Vorständen schwierig. Kooperationen mit anderen Partnern, manchmal auch Fusionen sind mögliche Lösungen. In diesem «Blickpunkt» präsentieren wir zwei aktuelle, gelungene Beispiele: zum einen die Baugenossenschaft Zürichsee, der es auch mit Kooperation und Fusion gelungen ist, am so teuren rechten Zürichseeufer den Bestand an mehr preisgünstige Wohnungen auszubauen. Und zum anderen die Baugenossenschaften Sonnengarten und Suneblueme. Letztere wurde erfolgreich in die grössere integriert.
Die Ergebnisse unserer Gemeindeumfrage vom Sommer 2015, die wir Ihnen hier ebenfalls präsentieren, zeigen das Potenzial einer aktiven Zusammenarbeit mit Gemeinden auf. Wir haben hierfür nun eine Broschüre entwickelt, die uns helfen soll, die Intensivierung der Zusammenarbeit mit dieser Zielgruppe zu erleichtern. Zudem haben wir mit Andreas Gysi, den wir hier vorstellen, einen neuen und wertvollen Mitarbeiter gefunden, der als Leiter Immobilienentwicklung und Akquisition diesen Bereich vorantreiben wird.
Für mich selbst endet aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen zum Vorstand meine Tätigkeit als Geschäftsführer im Verband. Ich übergebe eine Geschäftsstelle, die in den letzten Jahren stark ausgebaut und professionalisiert wurde, heute sehr aktiv im Sinne seiner Mitglieder tätig ist und zudem bezüglich ihrer personellen, infrastrukturellen und finanziellen Ressourcen tipptopp dasteht.
Ihnen allen ein Dankeschön für die vielen schönen Momente und das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Daniel Maerki
Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*

GEMEINDEUMFRAGE 2015

Der Verband plant, die Zusammenarbeit mit Gemeinden der Region Zürich zu intensivieren. Ziel dabei ist es, die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus für Gemeinden aufzuzeigen. Etwa, dass Genossenschaften nicht nur wertvolle Partner bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sind, sondern dass sie Lösungen für das Wohnen im Alter bieten, häufig wertvolle soziale Infrastrukturen für Nachbarschaften zur Verfügung stellen, die Lebendigkeit der Quartiere sichern, sich aktiv am Gemeindeleben und damit an der Zivilgesellschaft beteiligen.
Darum hat der Verband in diesem Sommer wieder eine Gemeindeumfrage lanciert. Diese sollte dazu dienen, einen Überblick über die Verfügbarkeit von preisgünstigem Bauland, über Baurechte und Vermietungsreglemente der Gemeinden, planerische Massnahmen zur Förderung der Gemeinnützigen sowie das Image von Genossenschaften bei den Gemeinden zu gewinnen. Die Fragen lehnten sich teilweise an die Gemeindeumfrage von 2011 an und erlauben damit auch, Trends bei den Antworten festzustellen. Auch 2015 haben mehr als 50 % der Gemeinden des Kantons Zürich geantwortet, womit die Antworten als repräsentativ betrachtet werden können. Die Auswertung zeigte zum Teil überraschende, da gegensätzliche Antworten. Diese werden in der Folge noch vertieft auf Kausalzusammenhänge hin analysiert.

EINIGE AUSGEWÄHLTE AUSSAGEN

- Knapp zwei von drei Gemeinden gehen davon aus, in zehn Jahren mit knappem preisgünstigem Wohnraum konfrontiert zu sein. Nicht einmal jede fünfte Gemeinde glaubt, in zehn Jahren noch über genügend bezahlbare Wohnungen zu verfügen.
- Ein knappes Fünftel verfügt über Bauland, das im Baurecht für preisgünstigen Wohnraum abgegeben werden könnte, 7 % haben zwar Land, wollen es aber lieber verkaufen. Mehr als 50 % der Gemeinden sehen keine Chance, Bauland hierfür anzugeben.
- Von den derzeit geplanten Projekten sind immerhin knapp 14 % als gemeinnützige Wohnungen vorgesehen. Das ist deutlich höher als der derzeitige Anteil im Kanton Zürich (rund 8 %).
- Bei 45 % der Gemeinden werden politische und raumplanerische Massnahmen (Landverkauf/Baurecht an Gemeinnützige, eigene Alterswohnungen, eigene Zonen für preisgünstige Wohnungen, kommunale Wohnbaufonds) zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus begrüsst. Etwas mehr als 35 % der Gemeinden wollen oder können dies nicht beurteilen.
- Keine einzige der antwortenden Gemeinden hat angeführt, dass bei ihnen der gemeinnützige Wohnbau mehrheitlich abgelehnt wird. Knapp die Hälfte sieht das Image der Wohnbaugenossenschaften positiv, ein Drittel neutral.

Details zu dieser Auswertung finden Sie auf unserer Website:
www.wbg-zh.ch/resultate-der-gemeindeumfrage-2015-gemeinnutzige-ja-aber

BG SONNENGARTEN UND SUNEBLUEME: BEISPIEL EINER GEGLÜCKTEN FUSION

Die Wohnbaugenossenschaft Suneblueme wurde 1981 gegründet, vornehmlich um Bundesangestellten Wohnraum in Zürich und Umgebung anzubieten. In der Pionierzeit wurden 101 Wohnungen auf Baurechtsland in Höngg, Fahrweid und Weiningen erstellt. Als im November 2013 zwei der fünf Vorstände kurzfristig ihren Rücktritt bekanntgaben (einer davon technischer Hauswart im Nebenamt), war rasches Handeln angesagt.

«Bereits 2005 fusionierte die BG Sonnengarten, damals mit der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli in Zürich Höngg. Von dieser Erfahrung konnten nun die beiden fusionierenden Genossenschaften profitieren und die nötigen Schritte in der richtigen Reihenfolge und mit der notwendigen Sorgfalt umsetzen.»

Aus den eigenen Reihen waren aufgrund der zeitlichen Belastung und der bescheidenen Vorstandsentschädigung keine qualifizierten Bewerbungen zu erwarten. Um sowohl den aktuellen Betrieb als auch die Zukunft der Genossenschaft dauerhaft zu sichern, nahmen die verbleibenden Vorstände Kontakt mit der mit rund 1000 Wohnungen wesentlich grösseren Baugenossenschaft Sonnengarten auf. Diese verfügt über eine professionelle Geschäftsstelle und eine vollamtliche Hauswartung. Aufgrund der gemeinsamen Werte war der Modus für die Zusammenarbeit schnell gefunden: Anfang 2014 übernahm die BG Sonnengarten Verwaltung und Hauswartung der Suneblueme-Liegenschaften. Die strategischen Aufgaben verblieben vorerst im Suneblueme-Vorstand. Doch schon bald nahm die Idee der Fusion Konturen an. Denn bei der Suneblueme standen auch grössere Renovationsvorhaben an. Die Fachkenntnisse, wie sie bei der BG Sonnengarten vorhanden waren, wären bald gefragt.

Nach intensiven Gesprächen zwischen den beiden Vorständen wurden die notwendigen Schritte festgelegt: Einerseits wurde ein fusionserfahrener Rechtsanwalt beigezogen, der die notwendigen formellen Schritte vorbereitete (u. a. mit BWO und BBL), andererseits fanden im Frühling 2015 in beiden Genossenschaften Informationsveranstaltungen mit den Genossenschaftern statt, an denen die Vorstände der jeweils anderen Genossenschaft teilnahmen und Fragen beantworteten. So wurden Zweifel ausgeräumt und das für die Fusion notwendige Vertrauen geschaffen.

Mitte 2015 war es dann so weit: Beide Genossenschaften stimmten an ihrer Generalversammlung fast einstimmig der Fusion zu – die Baugenossenschaft Suneblueme ist auf Grund der gewählten Absorptionsfusion vollständig in der BG Sonnengarten aufgegangen, die Bewohnenden profitieren nun sowohl von einer professionellen Verwaltung als auch von einer tagsüber erreichbaren Hauswartung.

Stefan Weber-Aich, *wohnbaugenossenschaften zürich*

Dies ist ein zusammenfassender Bericht. Die Originalstellungnahmen bzw. -schilderungen der Vorstände der beiden Genossenschaften zur Fusion finden Sie online unter: **www.wbg-zh.ch/beispiel-einer-gegluckten-fusion-zweier-baugenossenschaften**

«Frühzeitige, transparente Information und eingehende Gespräche mit den Mitgliedern der Genossenschaften sind entscheidend für den Erfolg einer Fusion.»

Neubau Alterswohnungen Etzel, Stäfa

Moderner Innenausbau Alterswohnungen Etzel,

BG ZÜRICHSEE – EINE IDEE

VON DER GRÜNDUNG BIS ZUM 75-JAHR-JUBILÄUM

Schon im Jahr 1921 – es war damals eine schwierige Zeit mit vielen Arbeitslosen – hatten einsichtige Männer von Küsnacht die Idee, eine Baugenossenschaft zu gründen, um der damals schon herrschenden Wohnungsnot entgegenzuwirken. Am 22. Januar 1926 fand schliesslich im Restaurant Ochsen in Küsnacht die konstituierende Versammlung statt – die Gemeinnützige Baugenossenschaft Küsnacht GBK war gegründet. Im Zeitraum September 1926 bis September 1927 entstanden im Heslibachquartier – damals noch weit ab vom Dorfkern – die ersten drei 4- und zwei 6-Familien-Häuser. Gleichzeitig wurden sechs 1- und 2-Familien-Häuser erstellt – und noch im gleichen Jahr an interessierte Genossenschafter verkauft. Für das Bauland bezahlte man damals Fr. 4.50 pro m². Im ersten Geschäftsbericht 1927 steht geschrieben: 32 «im Allgemeinen friedfertige» Familien konnten termingerecht die Wohnungen beziehen. Die Mietzinse lagen bei Fr. 50.– bis Fr. 90.– pro Monat.

Die GBK entwickelte sich auf Küsnachter Boden weiter: 1951 (25 Jahre) – über 100 Wohnungen, 1976 (50 Jahre) – 231 Wohnungen – 2001 (75 Jahre) 228 Wohnungen. Bereits 1990 delegierte der damalige Vorstand die ehrenamtlich ausgeführten Verwaltungsaufgaben an einen vollamtlich tätigen Geschäftsführer. Gleichzeitig mit dem 75-Jahr-Jubiläum im Jahr 2001 gab sich die Genossenschaft einen neuen Namen: Aus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Küsnacht entstand die heutige Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ). Mit der Namensänderung wurde die Öffnung nach aussen eingeleitet und das rechte Seeufer als Kerngebiet der Aktivitäten festgelegt – hier wollte sich der Vorstand künftig vermehrt um eine Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus bemühen. Dass dies, bei der herrschenden Entwicklung der Bodenpreise am rechten Seeufer kein leichtes Unterfangen werden würde, war allen klar. In Ergänzung zum Landerwerb erweiterte der Vorstand, nicht zuletzt dank der eigenen Geschäftsstelle samt der nötigen Infrastruktur, die Weiterentwicklung mit der Übernahme von Land im Baurecht und der Übernahme von Verwaltungsmandaten kleinerer Wohnbaugenossenschaften.

HAUSAUFGABEN GEMACHT

Seit 1999 sind Vorstand und Geschäftsführung damit beschäftigt, die inzwischen sechs Siedlungen mit rund 48 Liegenschaften auf Vordermann zu bringen. Ein langfristiges Sanierungs- und Bauprogramm diente nicht nur den Verantwortlichen als Richtschnur – auch die Mieterschaft profitiert von der laufenden Kommunikation an Generalversammlungen und Veröffentlichungen in den Jahresberichten und ist so Jahre im Voraus darüber informiert, wann und in welchem Umfang ihre Siedlung betroffen ist. Bis Ende 2014 sind mit einer Investitionssumme von knapp Fr. 70 Mio. diverse Sanierungen light sowie Ersatz- und Neubauten auf der grünen Wiese samt Liegenschaftenerwerbe realisiert worden.

FUSION

Auch dieses Szenario wurde, in enger Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst von *wohnbaugenossenschaften schweiz (wgb)*, durchgespielt. 2009 ging die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Küsnacht mit 18 Wohnungen mit Aktiven und Passiven in die Baugenossenschaft Zürichsee über.

LIEGENSCHAFTEN- UND BAULANDERWERB

2011 wurde der Kaufvertrag über ein Grundstück mit 2'252 m² Bauland und einer Altliegenschaft aus dem Jahr 1730 in Stäfa beurkun-

Stäfa

Ersatzneubau Unterfeld, Küsnacht

AUS DEM JAHR 1926

det. Im Wissen darum, dass ein langjähriges Quartierplanverfahren hängig ist, sieht der Vorstand den Landerwerb als Investition in die Zukunft. 2014 erwarb die BGZ in Männedorf zwei gut unterhaltene Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen. Ein Landerwerb von knapp 4'000 m² gelang 2014 über eine private Eigentümerschaft sowie über die Gemeinde Maur im Gebiet Forch.

VON HEUTE AUF MORGEN

Ende 2014 weist die BGZ einen Wohnungsbestand von 297 Einheiten aus – Ende 2017 werden es 331 sein. Im Planungsjahr 2015 beschäftigt sich die Baukommission mit der Totalsanierung der Gründungsliegenschaft aus dem Jahr 1926, dem Ersatzneubau einer Liegenschaft aus den frühen Fünfzigerjahren sowie einem Neubau mit 30 Wohnungen auf der Forch (Gemeindegebiet Maur). Der Baubeginn für die drei Bauprojekte ist auf das Frühjahr 2016 angesetzt.

ADMINISTRATIVE UND TECHNISCHE VERWALTUNGSMANDATE

Mit den gestiegenen Anforderungen an eine Liegenschaftenverwaltung stossen viele ehrenamtlich tätige Vorstandsmitglieder zusehends an ihre Grenzen. Allenthalben droht eine Überalterung, weil keine geeigneten Nachfolger gefunden werden können. Die Auslagerung der Verwaltung bietet eine gute Entlastungsmöglichkeit. Zurzeit betreuen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle für vier Kunden aus der Region rund 240 Wohnungen. Der Mandatsumfang umfasst sowohl administrative wie auch technische Verwaltungsaufgaben. Die jahrelange Erfahrung zeigt, dass die Betreuung externer Mandate wesentlich mehr Personalaufwand erfordert als die Verwaltung der eigenen Liegenschaften.

GESCHÄFTSSTELLE

Mit der beschriebenen Entwicklung der Aufgabenbereiche musste auch die «Einmanngeschäftsstelle» von 1990 samt Personal und Infrastruktur laufend angepasst und erweitert werden. So beschäftigt heute die Baugenossenschaft Zürichsee fünf Angestellte mit 440 Stellenprozenten für die administrative Abwicklung und drei vollamtliche Hauswarte im technischen Bereich.

AUSSICHTEN

Die Baugenossenschaft Zürichsee will sich in ihrem Kerngebiet am rechten Zürichseeufer weiterentwickeln. Der Vorstand bekräftigt die Absicht, in einem schwierigen Umfeld auch in Zukunft bezahlbare Mietwohnungen zu realisieren. Weiter wollen wir kleinere Wohnbaugenossenschaften in unserem Kerngebiet unterstützen und stellen Erfahrung, Wissen und unsere Infrastruktur in Form von Verwaltungsmandaten zur Verfügung. Aktuell laufen Mandatsverhandlungen mit einer Baugenossenschaft mit 102 Wohnungen. Bei einer weiteren (45 Wohnungen) sind Fusionsverhandlungen im Gang. Wir freuen uns auf die Herausforderungen.

FAKTEN

NAME: Baugenossenschaft Zürichsee BGZ
GRÜNDUNGSDATUM: 22. Januar 1926
ANZAHL WOHNUNGEN: 297 Wohnungen plus Verwaltung von 240 weiteren Wohnungen
STANDORTE: Küsnacht, Forch/Maur, Stäfa, Männedorf und Zumikon (inkl. Verwaltunsmandaten)

INTERN

ANDREAS GYSI, LEITER IMMOBILIENENTWICKLUNG UND AKQUISITION

Seit Juli 2015 arbeitet Andreas Gysi (45) als Nachfolger von Marianne Dutli Derron im Bereich IundA bei den *wohnbaugenossenschaften zürich*.
Als projektleitender Architekt ETH mit Master in Real Estate (CUREM) und ehemaliger Senior Consultant bei Wüest & Partner bringt er sowohl die Kernkompetenzen als auch die notwendige Erfahrung mit, um unsere Mitglieder und Partner bei der Evaluation, Akquisition, Standort- und Immobilienentwicklung strategisch zu beraten.

andreas.gysi@wbg-zh.ch

NEUERSCHEINUNG

PARTNER FÜR NACHHALTIGES WOHNEN – GEMEINDEN UND WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

Bezahlbares Wohnen für bestimmte Zielgruppen, haushälterische Nutzung des Bodens und städtebauliche Aspekte sind Aufgaben mit einer gewissen Dringlichkeit – sowohl für Wohnbaugenossenschaften als auch für Gemeinden.
Nachdem eine aktuelle Gemeindebefragung zeigte, dass mehr als die Hälfte der Gemeinden im Kanton Zürich Potential für gemeinnützigen Wohnbau auf ihrem Boden sieht, haben die *wohnbaugenossenschaften zürich* eine Broschüre erarbeitet, die sowohl als Leitfaden als auch als Argumentarium und Entscheidungshilfe dienen kann, sicher aber als Einladung, das Gespräch mit dem jeweiligen Gegenüber zu suchen.
Schliesslich stehen die Gemeinden vor verschiedenen, grossen Herausforderungen, die Genossenschaften zu lösen imstande sind: vom studentischen Wohnen über die Erstellung von günstigem Wohnraum für Familien und andere Gemeinschaften bis hin zum Wohnen im Alter.
Wir haben Fakten zum gemeinnützigen Wohnbau, Gesetzesgrundlagen, Kontaktlisten, weiterführende Links und ein informatives Q&A zusammengetragen, um Ihnen eine Übersicht zu dieser Aufgabenstellung zu verschaffen. Ausserdem wartet die neue Broschüre mit konkreten Beispielen der erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Gemeinden auf.

Jetzt als Download zu finden unter: www.wbg-zh.ch/neue-broschure-zum-thema-wohnbaugenossenschaften-als-partner-von-gemeinden

PORTRAIT: NACHHALTIGKEIT – EIN BAD, DAS BARES GELD SPART

Was früher eine Nasszelle war, hat sich zum wohnungseigenen kleinen Wellnesstempel gewandelt. Das Bad von heute verspricht neben der Körperreinigung auch Entspannung und Erholung. Neben Funktionalität, Komfort und Design ist jedoch auch die Nachhaltigkeit von grosser Wichtigkeit.
Um die Ressourcen ökologisch und ökonomisch nachhaltig zu nutzen, setzt der Armaturen- und Brausenspezialist Hansgrohe seine Innovationskraft ein, um fortschrittliche Lösungen zu finden. Hansgrohe hat sich in seiner 115-jährigen Firmengeschichte innerhalb der Sanitärbranche den Ruf eines Innovationsführers in Technologie, Design und Nachhaltigkeit erworben.
Entwickler, Ingenieure und Designer arbeiten bei Hansgrohe daran, das Sortiment an energie- und wassersparenden Produkten noch weiter auszubauen. Bestes Beispiel ist das neue Logis Armaturenprogramm und die neuen Croma Select und Crometta Brausenserien. Brausen und Armaturenventile, die den Wasserdurchfluss reduzieren, jedoch ohne Komforteinbussen; Thermostate, die die Temperatur festlegen; die EcoSmart-Technologie, die CoolStart Warmwasserbegrenzung oder die Abstellautomatik machen Hansgrohe zum führenden Hersteller wassersparender Armaturen und Brausen.
Als langjähriges Fördermitglied unterstützt Hansgrohe die Bestrebungen der Wohnbaugenossenschaften, eine hohe und bezahlbare Wohnqualität zu ermöglichen. Denn hochwertige, langlebige und formschöne Dusch-, Bad- und Küchenarmaturen von Hansgrohe schonen die Ressourcen, reduzieren die Betriebskosten und bieten dennoch höchsten Komfort.

hansgrohe

www.hansgrohe.ch

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, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: daniel.maerki@wbg-zh.ch, stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Hans-Ulrich Reichling (BG Zürichsee), Roger Wondrusch (Hansgrohe), Stefan Weber Aich (*wohnbaugenossenschaften zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch