wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Jahresbericht 2013

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

Kaum war das UNO-Jahr der Genossenschaften vorüber, hatte der Verband sich der nächsten Herausforderung zu stellen: Da der gemeinnützige Wohnbau 2013 mehr und mehr in den politischen Fokus geriet, mussten wir die Intensität sogar noch erhöhen, um die permanenten Angriffe zu parieren – sowohl auf politischer als auch auf medialer Ebene. Wir zeigten auf, dass wir erfolgreich sind als Branche und dass wir Partner auf Augenhöhe mit dem Hauseigentümerverband und dem Mieterverband sind. Wir haben aber auch gesehen, dass Politik und Medien aus Eigeninteressen eine gewisse Lernresistenz an den Tag legen und wir unsere Anstrengungen, aber auch unsere Ressourcen in dieser Richtung weiter stärken müssen.

Dazu brauchen wir auch die Unterstützung unserer Mitglieder, vor allem im Hinblick auf die kommenden wohnbaupolitischen Abstimmungen. Denn Politik und Öffentlichkeit werden uns da auch weiterhin stark fordern.

Die öffentliche Diskussion trägt aber bereits erste Früchte: Es wird sichtbar, welchen gesellschaftlichen Nutzen Genossenschaften auf freiwilliger Basis und aus ihrem Zweck heraus erbringen. Darüber hinaus müssen wir aufzeigen, dass wir selbst nicht auf irgendwelche Leistungen durch die öffentliche Hand angewiesen sind, sondern helfen, gesellschaftliche Probleme zu lösen. Und wenn Politikerinnen und Politiker dann behaupten, dass das Baurecht eine Subvention darstelle, können sie dieses gerne zu den heutigen Bedingungen ausschreiben. Es wäre ja lobenswert, wenn auch andere, nicht gemeinnützige Träger bereit wären, eine Kostenmiete zu bieten!

Ausserdem müssen wir verstärkt auch einen Beitrag dazu leisten, dass der Marktanteil in Zürich und Umgebung weiterhin gehalten oder gar gesteigert werden kann. Neueste Studien zeigen, dass dies nicht ohne weitere grosse Anstrengungen gelingen wird, und auch in der Stadt Zürich der Marktanteil nicht von selbst auf den gesetzlich geforderten Anteil steigen kann. Dazu braucht es besondere Massnahmen der öffentlichen Hand, aber auch von unserer Seite. Denn Liegenschaften zu kaufen, ist immer teurer als sie selbst zu erstellen. Das wird im kommenden Jahr ein wichtiges Thema sein, mit dem wir uns auseinander setzen müssen.

Peter Schmid

DIE BRANCHE

Branchenbezogene Aktivitäten des Verbands 2013

Die weiter akute Wohnungsnot hat auch 2013 die Wohnbaugenossenschaften sowohl in der Stadt als auch im Kanton zu einem Dauerthema in der öffentlichen Diskussion werden lassen. Die Vertreter von *wohnbaugenossenschaften zürich* haben durch diverse Auftritte in Radio und Fernsehen, durch Mediengespräche und Medienmittteilungen sowie zahlreiche Leserbriefe einen wichtigen Beitrag dazu geleistet.

Zudem vertraten Vorstand und Geschäftsstelle des Verbandes 2013 die Interessen der Wohnbaugenossenschaften in zahlreichen Gremien und Arbeitskreisen. So unter anderem in regelmässigen Treffen

- mit 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 Verband wird dabei vermehrt als wichtiges Kompetenzzentrum für Fragen des Gemeinnützigen Wohnbaus geschätzt. Auch von Seiten der Mitglieder. So wurden wir immer wieder auch zu diversen die Genossenschaften betreffenden Themen um Einschätzung und auch konkreten Vernehmlassungen angefragt. 2013 hervorzuheben sind u.a. die Aktivitäten rund um die BZO Teilrevision in der Stadt Zürich, die Vernehmlassung zu unserer kantonalen Volksinitiative «bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» und die Kantonsratsvorlagen bezüglich des Förderauftrags der ZKB.

Der Verband hat aus eigener Initiative auch 2013 wieder zahlreiche Parteiengespräche geführt, um die Anliegen der Genossenschaften mit Daten und Fakten zu belegen.

2013 hat der Verband wieder eine Lohnumfrage unter seinen Mitgliedern gestartet. Befragt wurden diesmal die Geschäftsführenden. Es haben zwei drittel aller Geschäftsführenden an dieser Befragung teilgenommen. In Anlehnung an 2009 wurden die Löhne der wichtigsten Funktionen innerhalb der Genossenschaften untersucht. Dabei wurden auch diverse Zusammenhänge (Wohnungszahl, Ausbildung, Alter) analysiert.

Im Berichtsjahr hat der Verband noch eine zweite Umfrage unter den Geschäftsführenden durchgeführt. Ziel war zu erheben, welche Bedürfnisse bei den Geschäftsstellenleitenden vorherrschen und wieweit der Geschäftsführertreff in Form und Inhalt diesen nachkommt. Mehr als 50 % der GF haben darauf geantwortet. Die Ergebnisse wurden präsentiert, diskutiert und haben auch Eingang in die weitere Planung gefunden.

Neben den regelmässigen und bewährten Vernetzungsaktivitäten (siehe dazu Veranstaltungen) hat der Verband auch eine Vernetzung der jungen städtischen Initiativen angeregt. Diese soll neben einer besseren Abstimmung der individuellen Aktivitäten auch gewisse Synergiepotenziele (z.B. bei Veranstaltungen etc) erfassen. Zudem bedeutet diese Vernetzung auch eine Bündelung der innovativen Aktivitäten. Ziel des Verbands ist es hier, dieses Potenzial auch anderen Genossenschaften zugänglich zu machen. Das Projekt wird 2014 und 2015 in diversen Veranstaltungen, auf Plattformen etc. umgesetzt.

DER VERBAND

Verbandsbezogene Tätigkeiten 2013

Strategische Ausrichtung evaluiert und überarbeitet: Der Verband hat Anfang 2013 in einer ganztägigen Retraite, an der Geschäftsstelle und Vorstand teilgenommen haben, seine strategische Ausrichtung reflektiert und evaluiert. Als Ergebnis wurden vier strategische Ziele neu definiert und lang-, mittel- und kurzfristige Umsetzungsmassnahmen dazu bestimmt.

- Entwicklung einer internen genossenschaftlichen Identität und Zusammenarbeit sowie die Stärkung unserer genossenschaftlich politischen Kraft (Branche)
- Bestimmung und Positionierung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnbaus bei Entscheidungsträger/innen und der Öffentlichkeit (Verband)
- Marktanteil des gemeinnützigen Wohnbaus ausbauen und Rahmenbedingungen dafür verbessern (Verband)
- Professionalisierung der Mitglieder und damit der Branche (Verband)

Personelle Veränderungen im Verband: Im Vorstand ist Mitte 2013 Ursula Rüttimann zurückgetreten. Ihr gebührt für ihr jahrelanges Engagement ein besonderes Dankeschön. Auch bei den Delegierten unseres Regionalverbandes im Dachverband hat es mit Alice Zinniker und Sonja Anders 2013 Rücktritte gegeben. Auch ihnen sei für ihr Engagement gedankt. Neu gewählt wurden Werner Brühwiler (BG Rebühl) und Stefan Fricker (BG Im Gut), denen wir viel Erfolg wünschen.

Darüber hinaus hat es 2013 in der Geschäftsstelle im Bereich Politik und Kommunikation (Stefan Weber-Aich kam für Helen Glaser) Immobilienentwicklung und Akquisition (Susanna Strotzer kam für Boris Deister) personelle Veränderungen gegeben. Wir danken B. Deister und H. Glaser für ihre wertvollen Beiträge und wünschen ihnen viel Erfolg für ihre Zukunft. Unseren neuen Mitarbeitenden wünschen wir eine erfolgreiche Zeit in unserem Verband.

Zusammenarbeit mit dem Dachverband intensiviert: Die Zusammenarbeit mit dem Dachverband wurde 2013 gestärkt, in dem es auf Ebene der Geschäftsführung einen regelmässigen Austausch gibt. Der Regionalverband ist zudem auch im neugegründeten Ideenzirkel des Dachverbands eingebunden.

Infrastruktur im Bereich Hard- und Software weiter gestärkt: 2013 wurden die IT Infrastruktur und die Datenbanken des Verbands weiter professionalisiert, der gesamte Adressdatenbestand überarbeitet und ein neues Datenbanksystem eingerichtet. Dies soll in Zukunft dazu beitragen, unsere Website mehr und mehr als Arbeitsinstrument für die verschiedenen Zielgruppen zu nutzen.

Dienstleistungsangebote für unsere Mitglieder ausgebaut: Resultierend aus dem intensiven Austausch mit unseren Mitgliedern haben wir auch 2013 unser Dienstleistungsangebot ausgebaut. So haben wir für unsere Mitglieder eine Schlichtungsinstanz für Konflikte innerhalb der Genossenschaft (ob im Vorstand, zwischen Vorstand und Geschäftsstelle oder zwischen Genossenschaft und Genossenschaftsmitglieder) geschaffen. Diese basiert auf einer Zusammenarbeit mit ausgewählten Mediatoren, die über Erfahrung im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus verfügen.

Vorstand

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

- Peter Schmid (Präsident)
- Thomas Hardegger (Vizepräsident, Ressort Politik)
- Ursula Rütimann (Ressort Soziales, bis April 2013)
- Barbara Thalmann (Ressort Politik)
- Andreas Wirz (Ressort Immobilienentwicklung und Akquisition)
- Thomas Volkart (Ressort Finanzen / Mitglieder-Angebote)

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*:

- Sonja Anders (FGZ, Vorstand – Rücktritt)
- Hans Conrad Daeniker (*wohnbaugenossenschaften zürich*, Medienbeobachtung)
- Albert Deubelbeiss (Baugenossenschaft Glattal, Präsident)
- Urs Erni (Baugenossenschaft Sonnengarten, Präsident)
- Rita Feurer (Baugenossenschaft Süd-Ost, Geschäftsführerin)
- Otto Frei (Baugenossenschaft Wiese, Präsident)
- Peter Schmid (*wohnbaugenossenschaften zürich*, Präsident)
- Alfons Sonderegger (FGZ, Präsident)
- Dieter Stutz (Rücktritt per 4. Juli 2012) (Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Politischer Beirat)
- Barbara Thalmann (*wohnbaugenossenschaften zürich*, Vorstand)
- Thomas Volkart (*wohnbaugenossenschaften zürich*, Vorstand)
- Andreas Wirz (*wohnbaugenossenschaften zürich*, Vorstand)
- Walter Oertle (Ersatz) (ASIG, Präsident)
- Alice Zinniker (Ersatz) (Baugenossenschaft Waidmatt, Geschäftsführerin)

Geschäftsstelle

Mitarbeitende (Stand 31. Dezember 2013):

- Felix Bosshard (55 %): Immobilienentwicklung und Akquisition, Projektleiter Land- und Immobilienakquisition, Verhandlungen mit Gemeinden und privaten Immobilien- und Landeigentümern
- Hans Conrad Daeniker (Honorarbasis): Medienkontakte, Medienbeobachtung
- Susanna Strotzer (30 %): Immobilienentwicklung und Akquisition, Projektassistenz bei Strategischer Beratung und Immobilienentwicklung, Akquisition, Wirtschaftlichkeits- und Potenzialüberprüfungen, Besichtigungen, Fach- und Netzveranstaltungen
- Marianne Dutli Derron (80 %): Leiterin Immobilienentwicklung und Akquisition, Strategische Beratung (ehem. Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau), Land- und Immobilienakquisition und Immobilienentwicklung, Besichtigungen, Fach- und Netzveranstaltungen, Stellvertretende Geschäftsführerin
- Stefan Weber-Aich (60 %): Politik und Kommunikation, Betreuung politischer Aktivitäten, Redaktion der Kommunikationsmedien
- Hugo Köpfli (40 %): Buchhaltung, Personaladministration
- Jovanka Lasica (100 %): Mitgliederbetreuung und Anlässe, Leitung Sekretariat, Korrespondenz Mitglieder, Veranstaltungs-Management
- Daniel O. Maerki (100 %): Geschäftsführer des Verbands, Leitung der Geschäftsstelle, Strategische und konzeptionelle Aufgaben und Projekte (Politik, Fundraising, Kommunikation), Leiter Dokumentationsstelle Forschung und Innovation
- Peter Schmid (Honorarbasis): diverse Projekte und Konzepte
- Andreas Wirz (Honorarbasis): Immobilienentwicklung und Akquisition, Unterstützung und Projektbegleitung

DIE FINANZEN

Die Jahresrechnung 2013 schliesst ausgeglichen ab und entspricht im Wesentlichen dem Budget.

Im Betriebsaufwand sind die geplanten Investitionen in die Neuorganisation im IT-Bereich auf das Folgejahr verschoben worden, dafür hat die Aufrechnung der Reserven und Fondsgelder durch die Steuerbehörde zu einer ausserordentlichen und einmaligen Gewinnsteuer von CHF 35'000 geführt, welche den Büro- und Verwaltungsaufwand belasten.

Die höheren Aufwendungen für die Organe sind Folge der vermehrten politischen Aktivitäten und schlugen sich in höheren Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und Aufwendungen für Organe nieder.

Bei den Beratungsdienstleistungen (Strategische Beratung, Immobilienentwicklung und Akquisition) ist der Ertrag unter den Erwartungen geblieben. Durch Einsparungen bei Personalumschichtungen konnte der Aufwand grösstenteils kompensiert werden.

In der Bilanz sind die Wertschriften und Beteiligungen neu unter Finanzanlagen im Anlagevermögen aufgeführt, da es sich um Bestände handelt, die mittelfristig nicht liquidiert werden sollen.

Das Budget 2014 weist einen geplanten einmaligen Verlust auf, der vor allem in der geplanten, verstärkten Öffentlichkeitsarbeit und Abstimmungskampagnen für unser eigene Initiative begründet liegt. Weil konkrete Zahlen noch nicht zur Verfügung stehen, sind die zusätzlich erforderlichen Mittel für die Kampagnen nicht im Budget enthalten. Sie sollen durch freiwillige Mitgliederbeiträge und – wenn nötig – der Auflösung gewisser Reserven getragen werden.

Bilanz per 31.12.2013

AKTIVEN	2013	2012
Flüssige Mittel	195’291.08	172’897
Depositen	329’323.50	313’831
Debitoren	40’287.17	93’404
Transitorische Aktiven	136’583.23	93’090
Total Umlaufvermögen	**701’484.98**	**673’221**
Finanzanlagen[1]	70’400.00	70’400
Mobile Sachanlagen	1.00	1
Total Anlagevermögen	**70’401.00**	**70’401**
Total Aktiven	**771’885.98**	**743’622**
PASSIVEN		
Kreditoren	178’141.76	173’109
Ausgleichsfonds Akquisition	100’000.00	100’000
Abstimmungsfonds	100’000.00	100’000
Rückstellungen Projekte	72’267.56	72’268
Allgemeine Rückstellungen	50’000.00	50’000
Transitorische Passiven	80’422.22	57’555
Total Fremdkapital	**580’831.54**	**552’932**
Eigenkapital Verband	190’690.44	174’495
Total Eigenkapital	**190’690.44**	**174’495**
Gewinn (+) / Verlust (–)	**364.00**	**16’195**
Total Passiven	**771’885.98**	**743’622**

1 In den Vorjahren unter Umlaufvermögen ausgewiesen

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2013

AUFWAND	2013	Budget 2014	2012
Personalaufwand Verbandsdienstleistungen [1]	465'420.53	489'349	481'432
Betriebsaufwand [2]	45'179.58	66'720	87'504
Büro- und Verwaltungsaufwand [3]	90'756.22	55'022	47'124
Aufwendungen für die Organe [4]	102'863.39	133'790	84'290
Netzwerke und Weiterbildung	17'692.46	13'500	20'581
Öffentlichkeitsarbeit [5]	83'794.15	63'400	61'299
Kampagnen	2'707.77	0	51'769
Verbandsdienstleistungen	50'555.05	48'000	21'349
Beratungsdienstleistungen (inkl. PK)	315'103.38	326'232	319'557
Diverse Projekte / Projektentwicklung *	15'951.24	5'150	152'931
Abschreibungen und Zuweisungen	– 2'771.00	0	– 1'243
Total Aufwand	**1'187'252.77**	**1'201'163**	**1'326'593**
ERTRAG			
Mitgliederbeiträge	457'097.50	448'786	441'508
Erträge Verbandsdienstleistungen	99'784.38	91'000	97'127
Erträge Beratungsdienstleistungen	304'471.25	378'000	387'926
Sponsoring- und Werbeerträge	160'163.00	158'750	129'755
Diverse Projekte / Projektentwicklung *	28'000.00	0	155'342
Diverse Erträge Verband	48'100.64	27'000	41'911
Leistungsverträge	90'000.00	89'500	89'220
Total Ertrag	**1'187'616.77**	**1'193'036**	**1'342'788**
Gewinn (+) / Verlust (–)	**364.00**	**– 8'127**	**16'195**

1 2014 Zus. Stellenprozente für Kampagnen
2 Mehraufwand: DB und IT Entwicklung, auch 2014
3 Steuern 32 T (Aufrechnung Rückstellungen/Fonds)
4 2013 Mehraufwand Vorstand und Komission Politik
5 2013: BZO Revision, vermehrte Imagetätigkeiten
* 2012/13: Uno Jahr der Genossenschaften

An den Vorstand wurden total CHF 115'943 (VJ 119'037) für VS-Leistungen bezahlt.

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

wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich für das am 31. Dezember 2013 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, 27. Januar 2014

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Mónica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen
Jahresrechnung

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

DIE MITGLIEDER

Mitgliederentwicklung

2013 konnten wir folgende neue Mitglieder in unserem Verband willkommen heissen:

- Bau- und Wohngenossenschaft NeNa1, Zürich
- Christliche Baugenossenschaft Rebstock, Zürich
- Genossenschaft Wohnraum Wallisellen GWW
- Il domani è ora, Lugano
- Siedlungsgenossenschaft «Sonnenufer», Meilen
- Società Cooperativa di costruzioni «Isolino», Locarno
- Wohnbaugenossenschaft AMJ, Zürich
- Wohnbaugenossenschaft Gamper, Zürich

Austritte im Verlauf des Jahres:

- Genossenschaft Gräsli (Projektaufschub)
- Wohnstiftung Imfeldsteig für alleinstehende Frauen

Austritte per Ende Jahr:

- Baugenossenschaft Frohheim

Assoziativmitglieder:

- Alice Schoch-Bockhorn-Stiftung
- Reformierte Kirche Zürich, Stadtverband (neu)
- Stadt Zürich

Anzahl Mitglieder und Wohnungen per 31. Dezember 2013:

- 255 Mitglieder
- 60’154 Wohnungen

Mitgliederentwicklung 2005 bis 2013

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

DIE FÖRDERMITGLIEDER

Wir 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. Einige 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 einem vertieften Engagement unterstützen:

- AFG Küchen AG
- Arigon Generalunternehmung AG
- Bank Coop
- Bauwerk Parkett AG
- BDO AG
- Clientis Zürcher Regionalbank
- Credit Suisse AG
- Electrolux AG
- Erdgas Zürich AG
- 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 2013:

- 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

PräsidentInnen-Treff: An der Frühjahrsversammlung (11. April) stand das Thema der «parteipolitischen und konfessionellen Neutralität» der Genossenschaften Im Zentrum. Im Einführungsreferat stellte Alfons Sonderegger die Frage, ob uns die Statuten zu sachpolitischer Neutralität und zur Meinungslosigkeit zwingen. Er führte aus, dass Genossenschaften bei sachpolitischen Themen durchaus Spielraum haben. Im folgenden Kurzreferat zeigte Res Keller, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Kalkbreite, dass Baugenossenschaften sich in der Wohnbaupolitik zum Fenster hinauslehnen können und sollen. Hier haben die Genossenschaften auch eine sachpolitische Verantwortung. Die Diskussion war lebhaft und teilweise kontrovers. Dabei wurden auch für einzelne Genossenschaften brennende Themen wie Fluglärmbelastung und Einhausung der Autobahn in Schwamendingen angesprochen, wo ein politischer Einsatz der Genossenschaften Pflicht sein kann.

An der Herbstversammlung (11. November) stand das Referat von Rolf-Werner Wirtz, selber Genossenschafter und Immobilienfachmann, zu seiner Masterarbeit an der Universität Zürich im Zentrum. Er stellte die Frage, ob Wohnbaugenossenschaften das leisten können, was die Stimmberechtigten in der Stadt Zürich im November 2011 gefordert haben, nämlich das Erreichen von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen in Zürich. Er zeigte mit Grafiken und Beispielen auf, dass noch grosse Anstrengungen notwendig sein werden, und die Genossenschaften die Unterstützung der Stadt brauchen. Wertvolle Hinweise und Anregungen gab es in der anschliessenden Diskussion. Später folgten zwei kurze Informationen von Doris Sutter, Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Winterthur, zum Regionalverband Winterthur und von Peter Schmid, Präsident von *wohnbaugenossenschaften zürich*, über ein zu bildendes Netzwerk politisch aktiver Genossenschaften.

Auf die Generalversammlung vom Mai 2013 trat Urs Erni als langjähriger Präsident der Baugenossenschaft Sonnengarten von seinem Amt zurück. Darum organisierte er im April 2013 zum letzten Mal zusammen mit Barbara Eckinger (Heimgenossenschaft Schweighof) und Alfons Sonderegger (Familienheim Genossenschaft Zürich FGZ) den PräsidentInnentreff. Im OK des PräsidentInnen-Treffs wurde er durch Felix Bosshard, Präsident GBMZ, ersetzt.

Geschäftsführer-Treff 2013: Im 2013 trafen sich die Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer drei Mal zum GF-Lunch im Restaurant Lerchenberg. Die Durchschnittsbeteiligung der GF-Lunch-Anlässe lag bei rund 18 Mitgliedern. Weiterhin konzentrieren wir uns auf Fachvorträge von allgemeinem Interesse und Neuigkeiten von *wohnbaugenossenschaften zürich*.

Am 28. Juni 2013 führte uns der GF-Ausflug nach Uster, wo uns Herr Hässig einige interessante Einblicke in ein paar Minergie-Häuser gewährte und diverse Fragen beantwortete. Bei der anschliessenden Dampfbahnfahrt von Bauma nach Hinwil und zurück konnten wir uns bei gutem Speis und Trank in lockerer, aufgeräumter Stimmung dem Zwischenmenschlichen widmen.

Zum Jahresabschluss mit der Firma Bruno Piatti AG trafen wir uns zur informativen Baustellenbesichtigung des Neubaus des Bettenhauses vom Stadtspital Triemli. Wie es sich zum Ausklang des Jahres gehört, beendeten wir das Programm 2013 mit einem ausgezeichneten Nachtessen.

Anlass Aktive: Wie auch in den Vorjahren hat *wohnbaugenossenschaften zürich* ausgewählte Personen, die sich im 2012 besonders für den gemeinnützigen Wohnbau eingesetzt hat, zu einem Fondueessen eingeladen. Damit wollten wir diesen für ihr überdurchschnittliches Engagement danken.

Förderanlass: Der Förderanlass 2013 fand im Siedlungslokal der Baugenossenschaft Im Gut statt. Dieses Siedlungslokal vermittelte dabei einen guten Eindruck vom Siedlungsleben einer schon älteren Siedlung.

Daniel Maerki hat eine Präsentation zum Thema «Sind flächenmässig kleine Wohnungen ein Weg zu bezahlbaren Wohnraum?» gehalten, Marianne Dutli Derron hat die anschliessende angeregte Diskussion moderiert. Vor dem Apéro riche gab es noch eine Besichtigung des gegenüber liegenden Ersatzneubaus der Baugenossen-

schaft. Mehr als 60 Fördermitglieder erfreuten sich schliesslich am anschliessenden Netzwerken.

▶ **Gönneranlass:** Der jährliche Gönneranlass fand dieses Jahr in Zürich Oberstrass statt. Daniel Maerki hat die 22 Gönnermitlgieder über die Aktivitäten im Verband informiert. Anschliessend hat Thomas Hardegger als Nationalrat über den parlamentarischen Alltag im Nationalrat, über die parlamentarischen Instrumente und natürlich über die konkreten Aktivitäten im Bereich der Wohnbaupolitik referiert. Abschliessend gab es zahlreiche Fragen diverserer Teilnehmer an den Referenten.

▶ **Weitere Netzwerkpflege:** Auch im Jahr 2012 fanden neben den regelmässigen Treffen für Präsidenten und Geschäftsführer und den oben angeführten noch zahlreiche weitere Vernetzungstreffen statt:

- Netz W & W – bei dem es um Softwarelösungen für die Branche geht
- Netz Zürisee – Ein Treffen der Genossenschaften rund um den Zürichsee
- Neu im Vorstand – Eine Einführung in Genossenschaftsthemen für neue Vorstandsmitglieder

▶ **Fachtagung des gemeinnützigen Wohnbaus:** Zum Thema «Gesund Wohnen» luden die *wohnbaugenossenschaften zürich*, das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich und die Wohnbaugenossenschaft mehr als wohnen zur 4. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnbaus ein.

Die Veranstaltung richtete sich an Vorstandsmitglieder, Geschäftsleitende und städtische VertreterInnen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, Portfolioverantwortliche und ProjektentwicklerInnen aus Verwaltung und Privatwirtschaft und interessierte PolitikerInnen. Mit einem Grusswort von Stadtrat Daniel Leupi konnte die wiederum gut besuchte Veranstaltung eröffnet werden.

Sowohl sozialgeschichtliche und psychologische wie auch bauliche Aspekte des gesunden Wohnens und des Wohlbefindens wurden angesprochen, wie folgender Abriss der Tagungsinhalte verdeutlicht.

«Die Stadt Zürich fördert die Erstellung billiger und gesunder Wohnungen». Als dieser Satz 1907 in die Gemeindeordnung geschrieben wurde, bedrohten Feuchtigkeit, Enge, Lichtmangel, unhygienische Verhältnisse und rauchende Öfen die Gesundheit. Diese Bedrohungen sind einem hochkomplexen, oft nicht messbaren Mix aus Chemikalien, Strahlung, falscher Ernährung und psychischen Problemen gewichen. Der Anspruch mit möglichst günstigen Neubauten die Lebensqualität zu verbessern, ist den gemeinnützigen Wohnbauträgern geblieben. Während Gesetze, Normen und Richtwerte Gefahren ausschliessen und Nachhaltigkeitslabel wie Minergie-Eco weitere Leitplanken setzen, bleibt das Thema schwer fassbar und bewertbar, besonders auch dort wo es um die «sozialen Faktoren» wie allgemeines Wohlbefinden, gesellschaftlicher Austausch oder Vereinsamung etc. geht.

Die Tagung wollte vor allem Orientierung schaffen und Wege aufzeigen, wie gesunde, attraktive Wohnungen in lebenswerten Siedlungen geschaffen werden können.

▶ **Erfa Bau:** 2013 fand wieder eine Veranstaltung ERFA Bau und Unterhalt statt. Sie stellt eine Plattform zur Verfügung, um Erfahrungen mit Technologien, Produkten und Dienstleistungen miteinander auszutauschen. Die diesjährige Themenwahl beinhaltete gemachte Erfahrungen bei den planerischen Aspekten von Bau und Unterhalt wie Eingriffstiefe bei Sanierungen von Liegenschaften mit verschiedenen Restlaufzeiten, Erdbeben-

sicherheit und Planungaspekte für Wartungs- und Reparaturfragen. Mehr als 80 Personen nahmen an diesem Anlass im Kongresszentrum teil.

▶ **Nachhaltig Sanieren im bewohnten Zustand:** Gemeinsam mit 4B und Veriset hat der Verband zum Thema eine Veranstaltung für interessierte Genossenschaften durchgeführt. Neben theoretischem Input gab es diesmal auch praktische Demonstrationen und Besichtigungen. Auch hier folgte ein gemeinsames Abendessen.

▶ **Was können Wohnbaugenossenschaften im Glattal den Gemeinden bieten?** Im Spätsommer haben wir unsere Veranstaltungsreihe zu Boden- und Wohnpolitik in den Regionen und den Beitrag der Wohnbaugenossenschaften dazu in Wallisellen durchgeführt.

▶ **Erfahrungsaustausch Bauen:** An dieser Veranstaltung rund um einen Mittagslunch wurde zu praxisnahen Themen wie Eingriffstiefe und Restbewirtschaftungszeitraum, Erdbebensicherheit und Planungsüberlegungen für Wartung und Reparatiur referiert und diskutiert.

▶ **Besichtigungen und Tage der offenen Türe:** An zwei Nachmittagen im Frühling und im Herbst konnten wir unseren Mitgliedern vier spannende Genossenschaftsprojekte zeigen. Die Ersatzneubauprojekte der Baugenossenschaft Linth-Escher an der Winterthurerstrasse sowie der Baugenossenschaft im Gut an der Gutstrasse zeigten auf, wie an stark befahrenen Strassen zu reagieren ist. Die aufwändige und kostenintensive Gesamterneuerung mit Wohnraumerweiterung der Siedlung Winzerhalde der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen war ein interessanter Beitrag in der Diskussion der Erneuerungsstrategien. Mit dem Neubau der Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS konnte ein einmaliges Piloprojekt im Umgang mit chemikalien- und elektrosmogfreiem Bauen besichtigt werden.

An zwei Feierabendveranstaltungen lud der Verband zum Tag der offenen Tür in die Ersatzneubausiedlung LIVING 11 der ASIG und ins Mehrgenerationenhaus der Gesewo in Winterthur ein.

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

▶ **Netzveranstaltung für Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften im Glattal:** Der Verband lud dieses Jahr Kommunalpolitiker der Exekutiven und Legislativen, Behördenmitarbeitende, Genossenschaftsvertretende sowie Ortsplanende aus der Boomregion Glatttal zum Gedankenaustausch über die Schwerpunktthemen der Wohnbauentwicklung im Glattal und was Wohnbaugenossenschaften den Gemeinden bieten können ein. Die Veranstaltung wurde von Bernhard Krismer, Gemeindepräsident von Wallisellen, eröffnet und an einer Podiumsdiskussion depattierten Regionalpolitiker, Gebietsplaner sowie Genossenschaftsvertreter intensiv.

Familie sucht 3 oder 4 Zimmerwohnung //
maximum Preis 1600.- //
ab sofort oder spätestens 1. August //
Einbauküche nicht nötig.

Famille cherche appart. de 3 ou
de suite ou au plus tard
maximum 1600.- //
cuisine agencée pas nécessaire.

DIE DIENSTLEISTUNGEN

Immobilienentwicklung und Akquisition

Ende 2013 wurde die **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich** öffentlich aufgelegt. Neben zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen lud auch der Verband seine Mitglieder zu einer Informationsverantstaltung ein, um über für Wohnbaugenossenschaften relevante Änderungen zu informieren und nötige Einwendungen zu diskutieren. Fristgerecht reichte der Verband seine Einwendungen schriftlich ein.

Einige Mitglieder machten ebenfalls vom Angebot Gebrauch, konkrete Auswirkungen der BZO-Teilrevision auf ihre Siedlungsgebiete oder bevorstehende Planungen hin zu untersuchen.

Derzeit sind Wohnbaugenossenschaften und die **Verdichtung der Stadt und der Region Zürich** ein öffentliches Thema. Dies insbesondere, was die heutige und zukünftige Verdichtungs-, Erneuerungs- und Neubautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften betrifft und welchen Beitrag diese zur Schaffung von Wohnraum für eine zunehmende Bevölkerung in der Stadt und Region Zürich leisten können. *wohnbaugenossenschaften zürich* sowie das Amt für Städtebau der Stadt Zürich haben ein grosses Interesse, diese Diskussion auf einer guten Datengrundlage zu führen. Dafür wurde eine Befragung zur heutigen und zukünftigen Bautätigkeit der Mitglieder durchgeführt. Über die Auswertung und die Erkenntnisse wird 2014 informiert.

Immobilienentwicklung und Akquisition stand im Rahmen des **Leistungsauftrages der Stadt Zürich** als erste Anlaufstelle für die Beratung von gemeinnützigen Wohnbauträgern in strategischen, planerischen und baulichen Fragen der Immobilienentwicklung sowie von Vernetzungs- und Weiterbildungsangeboten zur Verfügung.

In einem mehrjährigen Prozess mit Vertretern der Denkmalpflege der Stadt Zürich konnte im Berichtsjahr eine **«Wegleitung im Umgang mit Wohnsiedlungen im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten und Anlagen der Stadt Zürich»** fertiggestellt werden. Die neue Wegleitung konnte an einer Veranstaltung, gemeinsam organisiert mit dem Amt für Städtebau und der Baugenossenschaft des eigd. Personals BEP, mit Besichtigung zweier sanierter Inventarbeispiele (Siedlung Letten, BEP und Schindelhäuser, Stadt) den interessierten Genossenschaftsvertretern vorgestellt werden.

Im **Weiterbildungsangebot** des Dachverbandes übernahm Marianne Dutli Derron wiederum das Modul Strategische Immobilienplanung im Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» und führte einen Praxisworkshop zum Stategieprozess für kleinere und mittlere Genossenschaften in Basel durch.

Boris Deister verliess den Verband nach nur kurzer Zeit und führt seither die Geschäfte einer mittelgrossen Genossenschaft in Zürich. Als Assistentin für den Bereich Immobilienentwicklung und Akquisition ist jetzt Susanna Strotzer tätig.

▶ **Strategische Beratungen (ehem. Förderstelle):** Die Nachfrage nach Beratungs- und Unterstützungsleistungen in allen planerischen und baulichen sowie der Prozesssteuerung hält weiter an. Da jedoch seit dem dreizehnjährigen Bestehen des Beratungsangebotes mit rund 50 kleineren bis grossen Wohnbaugenossenschaften eine Liegenschaftenerneuerungsstrategie entwickelt werden konnte, werden heute zunehmend projektspezifische und kleinere Beratungen nachgefragt. Eine Ausdehnung des Dienstleistungsangebotes für unsere Mitglieder auf die Umsetzung der Erneuerungsstrategien (von Wettbewerbsorganisation bis Bauherrenvertretungen) wurde geprüft, aber noch nicht beschlossen.

Im Berichtsjahr konnten insgesamt 21 Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen beraten werden – 14 in der Stadt Zürich, fünf im Kanton und zwei ausserhalb des Kantons. Diese Dienstleistungen wurden direkt in Rechnung gestellt.

Mit drei Wohnbaugenossenschaften wurde an der Entwicklung einer Liegenschaftenerneuerungsstrategie gearbeitet. Neun Bauträger wurden bei ihrer Tätigkeit in Beurteilungsgremien oder Baukommissionen unterstützt.

▶ **Land- und Immobilienakquisition:** Im Jahr 2013 konnte die Zahl der Abonnenten dieses im Vorjahr eingeführten Angebotes noch leicht erhöht werden. Ende Jahr waren es 37 Abonnenten. Nicht nur wegen einer gesun-

den Finanzierung, sondern auch wegen einer möglichst breiten Streuung der Angebote wird weiterhin die Zahl von mindestens 40 bis 50 Abonnenten angestrebt. Dies würde Verband und Branche stärken.

Im Jahr 2013 konnten wir mehr als 50 Angebote prüfen. Quantitativ läuft sehr viel auf dem Immobilienmarkt. 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. Später haben wir erfahren, dass für einzelne Liegenschaften auch kein anderer Käufer gefunden wurde.

Nach der Überprüfung entschieden wir uns bei 36 Angeboten für eine Ausschreibung an die Abonnenten. Damit erhielten diese durchschnittlich 3 Angebote pro Monat. Bei den übrigen Angeboten verzichteten wir darauf.

Im Berichtsjahr wurden 42 Projekte abgeschlossen. Dabei fehlte ein grosses Projekt wie das Vetropackareal in Bülach. Das grösste war Pfaffenlebern in Rümlang mit einem Potential von rund 80 Wohnungen. Dafür bewarben sich vier Genossenschaften. Der Stiftungsrat der Walter Kaufmann Stiftung entschied sich für die Baugenossenschaft Glattal. In Opfikon konnte ein Bauprojekt mit 15 Wohnungen an eine lokale Genossenschaft vermittelt werden. Als drittes konnte das SBB-Areal an der Zollstrasse in Zürich 5 mit einem Potential von rund 60 Wohnungen, für welches während mehreren Jahren Verhandlungen mit SBB und Stadt Zürich geführt werden mussten, nach einem aufwändigen Ausschreibungsverfahren an eine Genossenschaft vermittelt werden.

Bei 34 abgeschlossenen Projekten gab es keine Vermittlung. Bei neun für Genossenschaften interessanten Angeboten kam der Kauf nichtzustande, weil private Investoren höhere, teilweise sogar markant höhere Angebote einreichten. Insbesondere für den Eigentums-Wohnungsmarkt werden nach wie vor kaum nachvollziehbar hohe Preise bezahlt.

Für 13 ausgeschriebene Angebote fehlte das Interesse der Genossenschaften. Bei fünf dieser Projekte interessierte sich zunächst eine Genossenschaft. Nach der Besichtigung und einer internen Prüfung zog sie später die Interessensbekundung zurück, so dass keine Vermittlung zustande kam. In acht Fällen konnte trotz Nachfrage keine Genossenschaft gefunden werden. Hier handelte es sich mehrheitlich um kleinere Objekte entweder in periferen Lagen oder zu hohen Preisen.

Bei zwei interessanten Objekten kam es leider zu keiner Vermittlung: Trotz gutem Angebot und kompetenter Präsentation entschied sich der Verwaltungsrat einer Firma, das Land für eine Überbaung mit rund 60 Wohnungen in Esslingen nicht an eine Genossenschaft zu vergeben. Eine Gemeinde war bereit, Land aus der Industriezone in die Wohnzone umzuzonen, wenn die Besitzer die Hälfte des Landes an eine Wohnbaugenossenschaft verkaufen. Die Besitzer konnten aber nicht dafür gewonnen werden.

Vier Projekte scheiterten, weil der Immobilienvermittler das angebotene Land nicht sicherstellen konnte. Für alle vier Angebote gab es interessierte Genossenschaften. Diese Fälle trugen dazu bei, dass wir im Jahr 2013 weniger erfolgreich waren als im Vorjahr.

▶ **Immobilienentwicklung:** Im Berichtsjahr wurden wiederum mehr als 40 Land- und Liegenschaftenangebote hinsichtlich Qualität, Potenzial, Wirtschaftlichkeit und Eignung für den gemeinnützigen Wohnbau beurteilt. Die Wirtschaftlichkeitsbeurteilungen werden den bauwilligen Abonnenten des Dienstleistungsangebotes Akquisition als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

Nach erfolgreicher Vermittlung des **Vetropackareals in Bülach** wurden und werden die Bauträger weiterhin in der Projektentwicklung und Bauträgerkoodination unterstützt. Ebenfalls lief das Beratungsmandat auf dem **Manegg-Areal** weiter.

Mit **vier Zürcher und drei ausserkantonalen Gemeinden** wurde im Zusammenhang mit Baurechtsarealen in Beurteilungsgremien oder in der Vorbereitung einer Landausschreibung an gemeinnützige Bauträger zusammengearbeitet.

Für den Investorenwettbewerb in der Gemeinde Kilchberg für das **Baurechtsareal Bänklen** konnten sich fünf Zürcher Wohnbaugenossenschaften qualifizieren. Die Projektvorschläge mussten Ende Berichtsjahr eingereicht werden und werden mit Unterstützung des Verbandes Anfang 2014 beurteilt.

Das **Areal Zollstrasse West der SBB** sowie der Stadt Zürich konnte nach langer Entwicklungsphase und nach der Beurteilung von 11 spannenden Bewerbungen durch ein Auswahlgremium, zusammengesetzt aus Vertretern der SBB, der Stadt und von *wohnbaugenossenschaften zürich*, zu einem fixierten Kaufpreis an eine junge Zürcher Baugenossenschaften vergeben werden. Verhandlungen zur Bereinigung aller Grundlagen dauerten bis Ende 2013. Der Gemeinderat sah davon ab, den Gestaltungsplan Zollstrasse vor Beurkundung des Kaufvertrages zu traktandieren. Der Abschluss des Landgeschäftes ist Anfang 2014 vorgesehen.

Zwei **Baurechtsgrundstücke der Stadt Zürich,** das eine Grundstück bereits mit einem bestehenden Projekt, konnten ausgeschrieben werden. Die neue Forderung des Gemeinderates nach mehr subventionierten Wohnungen schlug sich in den Bedingungen des Baurechts-

vertrages nieder. Neu sollen 33 % der Wohnungen mit Mitteln der Wohnbauförderung vergünstigt werden; sie unterstehen bei der Vermietung den Einkommens- und Vermögenslimiten des Kantons.

Beratend konnte die Gemeinde Thalwil bei der Vorbereitung und Beurteilung des **Studienauftrages Breiteli** unterstützt werden. Voraussichtlich kann anschliessend das Areal mit dem Projektvorschlag an einen gemeinnützigen Bauträger im Baurecht vermittelt werden.

Im Auftrag **der Zürichsee-Gemeinde Küsnacht** wurde ein Genossenschaft-Workshop zu Genossenschaftsorganisation und nachhaltigen Liegenschaften-Strategieentscheiden für die dort ansässigen gemeinnützigen Bauträger durchgeführt.

▶ **Wohn.plus:** Es fand im April eine Kommissionssitzung zu wohn.plus statt. Mit dem Rücktritt von Ursula Rütimann wurde im Vorstand beschlossen, die Zuständigkeit nicht unmittelbar an ein neues Vorstandsressort zu knüpfen, sondern im Rahmen einer geplanten Neuorganisation des Vorstandes 2014 neu zu bestimmen.

Am Mittwoch, 13. März 2013 fand das 6. Soziale Forum statt. Als Referentin zum Thema «Gemeinschaftsgärten – das neue Miteinander im urbanen Raum» konnte Frau Wanda Keller, Gartenbauingenieurin und Vorstandsmitglied vom Verein Interkulturelle Gärten Schweiz, gewonnen werden. Sie ging in Ihrem Vortrag auf die mögliche positive Wirkung auf der sozialen Ebene ein.

▶ **Dokumentationsstelle Forschung und Innovation:** 2013 hat die Dokumentationsstelle das Ziel einer verstärkten Kooperation mit Universitäten und (Fach-)Hochschulen erfolgreich vertiefen können. So wurden mit der Hochschule Luzern – Wirtschaft eine Bachelorarbeit von Frau Ornella Jusuf zum Thema Soziale Nachhaltigkeit als mögliches Gütesiegel für Wohnimmobilien unterstützt. Diese Arbeit wurde in der Zwischenzeit abgeschlossen und mit der Höchstnote bewertet und für einen Award vorgeschlagen.

Zudem wurde in Zusammenarbeit mit der ZHAW und der Stadt Zürich eine Fachtagung zum gleichen Thema «Vom Mehrwert sozialer Nachhaltigkeit» geplant und vorbereitet. Diese Tagung wird im März 2014 stattfinden.

Im Rahmen der Schriftenreihe der Dokumentationsstelle konnten 2013 zwei weitere Publikationen vermeldet werden: So wurde als Band 6 eine Studie zum Thema «Zersiedelung, Gentrifizierung und mögliche wohnbaupolitische Instrumente» von Martin Wenger veröffentlicht. Im gleichen Jahr ist nach ausführlichen Recherchen Band 7 erschienen. Unter dem Titel «Landgeschäfte der Stadt Zürich mit Wohnbaugenossenschaften auf dem Gebiet der Stadt Zürich von 1910 – 2010» hat der Präsident der *wohnbaugenossenschaften zürich*, Peter Schmid, Akten des Stadtarchivs beleuchtet und ausgewertet.

Zudem konnte das Know-how der Dokumentationsstelle im Bereich Umfragen sowohl der Lohnumfrage 2013 als auch bei der Umfrage unter Geschäftsführenden unserer Mitglieder erfolgreich eingesetzt werden.

▶ **Rahmenverträge:** Die Rahmenverträge, die der Regionalverband Zürich abgeschlossen hat, bieten den Mitgliedern die Möglichkeit, verschiedene Dienstleistungen zu günstigeren Konditionen einzukaufen. Der Verband profitiert seinerseits von Vermittlungsprovisionen.

Versicherungen: Mit dem Broker Aon (Schweiz) AG hat der Verband für die Gebäudeversicherung wie auch für die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung einen Rahmenvertrag mit sehr günstigen Konditionen abgeschlossen. Vom grossen Volumen der Gemeinschaft profitieren die angeschlossenen Baugenossenschaften erheblich. Bei der Gebäudeversicherung sind 69 Baugenossenschaften mit einem Versicherungsvolumen von etwas über 6,4 Milliarden Franken angeschlossen. Von den Vorzugskonditionen der Bauwesen- und Haftpflichtversicherung profitieren zur Zeit 19 Baugenossenschaften.

Hypothekenmanagement: Mit der Hypothekenbörse AG besteht ein Rahmenvertrag zur Unterstützung bei der Verwaltung und beim Abschluss von Finanzierungen. 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. 2013 wurde das neue Angebot, Baugenossenschaften mit eigenem professionellem Kreditmanagement die Möglichkeit zu geben, sich bankenunabhängig beraten zu lassen, interessiert zur Kenntnis genommen.

Der HD Kabelanschluss: für beste Unterhaltung und Kommunikation in Ihrer Liegenschaft

Für superschnelles Surfen, digitale TV-Unterhaltung und attraktive Telefonie-Angebote ist der HD Kabelanschluss der perfekte Zugang und beinhaltet bereits:

- analoges und digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Empfang der Sender in jedem Raum mit Kabeldose möglich.
- mit 2 Mbit/s kostenlos im Internet surfen.
- gleichzeitige Nutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen.

Weitere Infos unter **0800 66 88 66** oder **upc-cablecom.ch/kabelanschluss**

upc cablecom
Mehr Leistung, mehr Freude.

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

wohn.plus
Telefon 043 204 06 33
info@wbg-zh.ch

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

- Marianne Dutli Derron
  Telefon 043 204 06 36
  marianne.dutliderron@wbg-zh.ch
- 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
Hans Conrad Daeniker
Bankstrasse 8
8610 Uster
Telefon 044 994 32 71
Fax 044 942 23 23
hansconrad.daeniker@wbg-zh.ch

Impressum
Redaktion: Daniel Maerki, Stefan Weber-Aich
Gestaltung: www.metaphor.ch
Druck und Versand: www.zimmi.ch
Auflage: 650 / März 2014