wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Jahresbericht 2018

Wohnbaugenossenschaften Zürich

BERICHT DES PRÄSIDENTEN

Veränderungen zu unseren Gunsten nutzen.

Ungeachtet der Veränderungen im Präsidium und bei der Führung der Geschäftsstelle können wir auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Zusätzlich ist es uns gelungen, den Rahmen und das finanzielle Fundament für unser 100-Jahr-Jubiläum zu schaffen.

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
Liebe Mitglieder

Die stadtzürcherischen Volksabstimmungen zum gemeinnützigen Wohnbau wurden in unserem Sinne deutlich entschieden. Wir verstehen dies als unveränderten Auftrag zur Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum, sehen aber auch unsere pragmatische Haltung zu umstrittenen Vorlagen wie z. B. zum Hardturm-Projekt bestätigt. Sorge bereiten uns allerdings die zunehmend hohe Komplexität der Projekte und die damit einhergehenden Projektrisiken.

Mit der von Erfolg gekrönten Kandidatur als Ustermer Stadtpräsidentin von Barbara Thalmann kam es an der Spitze unseres Verbandes zu einem Stabwechsel. Ich danke Barbara für ihre grossartige Arbeit und die reibungslose Übergabe und meinen Kolleginnen und Kollegen für die konstruktive Zusammenarbeit.

Mitte Jahr kam es auch zu einem Wechsel in der Leitung unserer Geschäftsstelle. Der Weggang von Evelyn Frisch steht auch im Zusammenhang mit dem neuen Schwerpunkt unserer Verbandsarbeit, der politischen Kommunikation. Evelyn Frisch hat mit ihrer Offenheit diese wichtige Weichenstellung sehr erleichtert, wofür wir ihr herzlich danken. Mit Reto Klink, einem ausgewiesenen Kommunikationsfachmann, erfolgte nach einer kurzen Überbrückungszeit Anfang Oktober der Neustart und wir freuen uns sehr über die neue Aufbruchstimmung auf der Geschäftsstelle.

Gleichzeitig gingen wir auch die Erneuerung und Ergänzung unseres Vorstandes an. Auf unsere Ausschreibung hin kamen wir mit qualifizierten Personen ins Gespräch und wir sind zuversichtlich, an der nächsten Generalversammlung überzeugende Wahlvorschläge unterbreiten zu können.

Die am Branchentag vom 30. Mai 2018 geführten Diskussionen bildeten eine wichtige Grundlage für die Schärfung unseres Auftrags und unserer Schwerpunkte als Regionalverband.

Dementsprechend überprüften wir unsere Zielsetzungen und Leitlinien:

- Der Diskurs innerhalb unseres Verbandes ist eine zentrale Voraussetzung für einen breit abgestützten und prägnanten Auftritt nach aussen.
- Die Erweiterung und Erneuerung des Wohnungsbestandes durch die Vermittlung sowie die Unterstützung bei der Entwicklung von Land und Projekten ist unverändert eines unserer zentralen Handlungsfelder.
- Die Stärkung unserer Mitglieder bedarf entsprechender Grundlagen und zunehmend auch spezifischer Branchenlösungen.

«Der Diskurs innerhalb unseres Verbands ist eine zentrale Voraussetzung für einen breit abgestützten und prägnanten Auftritt nach aussen.»

- Die Zusammenarbeit mit Partnern innerhalb und ausserhalb unserer Branche so wie die Bildung von Allianzen mit anderen Verbänden soll noch verstärkt werden.

Wohnbaugenossenschaften Zürich finanziert sich heute aus den Beiträgen ihrer Mitglieder(-Genossenschaften) und Fördermitglieder, aus Leistungsvereinbarungen, Erträgen aus Dienstleistungen sowie Solidaritätsbeiträgen aus der Vermittlung von Land für gemeinnützige Wohnbauprojekte. Bei allen Finanzierungsinstrumenten stellen sich grundsätzliche Fragen, welche wir mit unseren Genossenschaftsmitgliedern sowie Fördermitgliedern erörtern, um die weiteren Schritte oder Anträge zuhanden der GV festzulegen.

Dank dem grossen Einsatz einer engagierten Projektgruppe wird ab dem 19. September 2019 das ehemalige Museum Bellerive Schauplatz eines nicht alltäglichen Ausstellungs- und Veranstaltungsprojekts zur Begehung unseres 100-Jahr-Jubiläums. Ermöglicht wird dies durch die namhafte finanzielle Unterstützung der Stadt Zürich und des Lotteriefonds des Kantons Zürich. Hierfür bedanken wir uns herzlich.

Christian Portmann
Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Präsidenten	2
Bericht des Geschäftsführers	5
Der Verband	6
• Politische Schwerpunkte	6
• Öffentlichkeitsarbeit	7
• Immobilienentwicklung und Akquisition	8
• Veranstaltungen	11
Die Finanzen	17
Unsere Mitglieder	24
Unsere Partner	25
Unsere Organisation	26

BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Wohnpolitisch einmischen – gesellschaftlich wirken.

Für *Wohnbaugenossenschaften Zürich* als kleineren Verband muss das Ziel sein, nah bei den Bedürfnissen, nah bei der Tagesaktualität zu bleiben. Eine Chance, diese Themen weiterzubringen, sind sicher die Aktivitäten im Rahmen unseres 100-Jahr-Jubiläums.

Mit dem Wohnen verhält es sich ähnlich wie mit der Bildung: Beide Themen betreffen eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern, beide Inhalte sind politisch besetzt und über beides lässt sich stundenlang debattieren. So war mein Wechsel von der Pädagogischen Hochschule Zürich zu *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im Herbst 2018 auch ein überschaubarer Schritt – einer von einem grossen Tanker in ein doch eher kleines, dafür sehr agiles Boot.

Das Boot ist gut unterwegs, «auf Kurs» würde man sagen. Und trotzdem bieten Führungswechsel auch immer eine Gelegenheit, gewisse Richtungsänderungen vorzunehmen. Ich freue mich, dazu in den kommenden Monaten erste Projekte zusammen mit der Geschäftsstelle und innerhalb der vom Vorstand definierten Leitlinien (vgl. Editorial von Christian Portmann) umzusetzen. So ist es ein erklärtes Ziel, die Dienstleistungen des Regionalverbandes noch näher an den Alltag unserer Mitglieder heranzuführen, durch die Weiterentwicklung bestehender oder neuer Angebote. Ansatzpunkte gibt es deren viele: die unterschiedlichen Unternehmensgrössen, neue Entwicklungen etwa im Bereich Informatik oder Kommunikation, aber auch Schritte hin zu einer noch effizienteren Positionierung des gemeinnützigen Wohnbaus.

Für Letzteres haben wir 2018 einen Steilpass erhalten. Das anstehende Jubiläumsjahr bietet uns die Gelegenheit, während Monaten in einer breiten Öffentlichkeit präsent zu sein, an Veranstaltungen und in einer aussergewöhnlichen Ausstellung. Daher habe ich diesen Ball bereits vor meinem offiziellen Stellenantritt aufgenommen und mich früh in einem Projekt engagiert, welches im Herbst 2019 zum Tragen kommen wird. Dann wollen wir im Rahmen unseres 100-Jahr-Jubiläums nicht nur auf die Erfolgsgeschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus zurückblicken und unter uns feiern (auch wenn es dazu genügend Gründe gibt), sondern die ganze Vielfalt an Themen, aber auch die Herausforderungen präsentieren und uns kontroversen Diskussionen stellen. Dafür wird das ehemalige Museum Bellerive ab kommendem Herbst zu unserer Bühne.

Wohnbaugenossenschaften Zürich wird bereits heute wahrgenommen. Davon zeugen etliche politische Vorstösse und Vernehmlassungen, an denen der Regionalverband in der Vergangenheit beteiligt war. Diese Praxis werden wir fortsetzen und weiter verstärken, um dem Auftrag unserer 256 Mitglieder nachzukommen, die Interessen der Branche in der Öffentlichkeit zu vertreten. Unsere Positionen legen wir dabei unter Einbezug unserer Mitglieder fest, etwa indem wir unsere Standpunkte an Veranstaltungen allenfalls noch schärfen und ihnen damit noch zusätzlich Gewicht verleihen.

Veranstaltungen sind aber auch dazu da, wichtige Erfahrungen auszutauschen, um sich möglichst zielführend weiterzuentwickeln. Ich war bereits an etlichen solcher Gelegenheiten vor Ort und war beeindruckt von der Offenheit unserer Mitglieder, eigene Erfahrungen an Dritte weiterzugeben. Für unsere Geschäftsstelle ist dies ein Auftrag, bestehende Gefässe weiterzuführen und gegebenenfalls zu entwickeln. Unser dichtes und interessantes Veranstaltungsprogramm im Herbst und Winter dieses Jahres bietet dazu reichlich Gelegenheiten, und ich würde mich freuen, Sie dort begrüssen zu dürfen.

Reto Klink
Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

DER VERBAND

Es gehört zu den Grundaufgaben von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, die Interessen des gemeinnützigen Wohnbaus im allgemeinen und jene der Mitglieder des Verbands im speziellen auf politischer Ebene zu vertreten. 2018 engagierte sich der Regionalverband bei mehreren politisch bedeutsamen Vorlagen und Entscheiden. Darüber hinaus organisiert *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zahlreiche Anlässe, von Besichtigungen über ERFAs bis hin zu Workshops. Zusätzlich konnten zahlreiche Mitglieder beraten und Opportunitäten für den gemeinnützigen Wohnbau vermittelt werden.

Politische Schwerpunkte

Vernehmlassung Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2017
Am 9. März nahmen die Regionalverbände Zürich und Winterthur in einer gemeinsamen Vernehmlassungsantwort Stellung zur Teilrevision des kantonalen Richtplans. Sie pochten dabei unter anderem auf Planungssicherheit und damit auf längere Abstände beim Revisionsrhythmus von mindesten fünf bis zehn Jahren. Auch monierten sie die Praxis, geltende kommunale Richtpläne mit dem Instrument des kantonalen Gestaltungsplans ausser Kraft zu setzen.

Gewonnene Volksabstimmungen zum Zürcher Koch-Areal
Wohnbaugenossenschaften Zürich, der Mieterverband und ein breites Parteienbündnis engagierten sich im Abstimmungskampf für diese Doppel-Vorlage. Mit Erfolg: Am 10. Juni sagten 72,7 % der Stadtzürcher Stimmberechtigten Ja zur Vorlage des Stadtrats und verwarfen die FDP-Initiative, die das Grundstück an den Meistbietenden verkaufen wollte. Dies war also ein doppeltes Ja zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Einreichung der Volksinitiative für einen fairen Mehrwertausgleich
Da der vom Regierungsrat Anfang Jahr vorgelegte Entwurf zum Mehrwertausgleichsgesetz einerseits den Handlungsspielraum der Gemeinden zu sehr einschränkt und gleichzeitig bei Auf- und Umzonungen zu wenig abschöpft, lancierte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* gemeinsam mit dem Mieterverband, AL, SP und den Grünen eine kantonale Volksinitiative. Die Unterschriftensammlung war erfolgreich, sodass die Initiative am 27. Juni eingereicht werden konnte.

Vernehmlassung zum kommunalen Richtplan Stadt Zürich
Am 12. November lud *Wohnbaugenossenschaften Zürich* seine Stadtzürcher Mitglieder zur Vernehmlassungsveranstaltung «Kommunaler Richtplan Stadt Zürich» ein. Entsprechend der fruchtbaren Diskussion und den abgegebenen Voten wurden die detaillierten Einwendungen zuhanden der Stadt Zürich erarbeitet und übermittelt und die betroffenen gemeinnützigen Bauträger bei ihren individuellen Vernehmlassungsantworten unterstützt.

Ja zum gemeinnützigen Wohnbau auf dem Hardturm-Areal in Zürich
Bei der Volksabstimmung zum neuen Zürcher Fussballstadion engagierte sich der Regionalverband für 174 gemeinnützige Wohnungen auf dem Hardturm-Areal. Am 25. November sagte das Stimmvolk schliesslich mit 53,8 % Ja zu dieser Vorlage.

Öffentlichkeitsarbeit

Optimierung von Website und Newsletter des Regionalverbands
Im Lauf des Jahres wurde die neue Website ergänzt und verbessert. Heute informiert das Portal von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ausführlich über Entwicklungen rund um den gemeinnützigen Wohnbau. Daneben dessen wurde auch der Newsletter optisch und inhaltlich überarbeitet. Dieser wird monatlich an rund 2800 Interessierte verschickt.

Blickpunkt: Das Fenster zur Genossenschaftswelt
In vier Ausgaben stellte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* Mitglieder-Genossenschaften und ihre Projekte vor und berichtete über neue Dienstleistungen und politische und soziale Engagements des Verbands. Der Blickpunkt mit einer Auflage von je 1500 Exemplaren erfreut sich bei Genossenschaften, Presse und Politik sowie bei weiteren Interessierten einer wachsenden Leserschaft. Alle Ausgaben stehen auch auf der Website zum Download bereit.

«Ziel ist es, aktuelle Themen und zukünftige Herausforderungen sichtbar zu machen.»

Neue Publikation: «Überblick innovative Wohnformen»
Gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Typologie und Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern veröffentlichte der Regionalverband im Dezember eine Publikation, die verschiedene Modelle für Wohnformen (Bau und Nutzung) untersuchte und diese den unterschiedlichen Lebensstilen der Bewohnerinnen und Bewohner zugeordnet. Diese Publikation ist auf der Verbandssite abrufbar.

Erste Vorbereitungen zum 100-Jahr-Jubiläum
2019 ist es so weit: *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wird 100-jährig. Bereits im Berichtsjahr wurde für das Jubiläum ein Grobkonzept ausgearbeitet, welches ein mehrmonatiges «Festival des gemeinnützigen Wohnbaus» im ehemaligen Haus Bellerive, dem heutigen Zentrum für Architektur Zürich, vorsieht. Erklärtes Ziel des Projekts ist es, aktuelle Themen und zukünftige Herausforderungen der Branche auch für eine breite Öffentlichkeit in einer Ausstellung sichtbar zu machen und in verschiedenen Veranstaltungen zur Diskussion zu stellen.

Dank der grösstenteils gesicherten Finanzierung und der inhaltlichen Zusammenarbeit mit dem ETH Wohnforum konnten bereits erste Schritte in die Wege geleitet werden.

Immobilienentwicklung und Akquisition (I&A)

Strategische Beratungen
Der Liegenschaftencheck ist eine umfassende Gebäudeanalyse einer Siedlung oder eines Mehrfamilienhauses. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat seit der Einführung dieser Beratungsdienstleistung mehr als zwölf Liegenschaftenchecks durchgeführt, vier davon im Berichtsjahr. Zusätzlich hat der Bereich I&A neu eine Portfolioanalyse lanciert. Dabei handelt es sich um eine Grobanalyse des gesamten Immobilienportfolios eines Bauträgers.

Daneben konnten zahlreiche gemeinnützige Bauträger bei strategischen Fragestellungen rund um das Thema Immobilien beraten werden, zum Beispiel bei …

- der Entwicklung von Erneuerungsszenarien für einzelne Siedlungen
- der Entwicklung einer nachhaltigen Immobilienstrategie auf Portfolioebene
- Wirtschaftlichkeitsprüfungen hinsichtlich des Neuerwerbs von Baugrundstücken
- der Evaluation von Planenden wie Architekten, Bauherrenvertretungen etc.
- der Projektorganisation, der Kommunikation und dem Vertragswesen
- der Erarbeitung von Leitzielen und Grundsätzen

Kurzberatungen
Wohnbaugenossenschaften Zürich führte 2018 mehr als 20 Kurzberatungen für Mitgliedsgenossenschaften bzw. Stiftungen und Vereine durch. Prozessberatungen, Ersteinschätzungen zu Kaufobjekten und Markteinschätzungen zum regionalen bzw. lokalen Immobilienmarkt konnten wesentlich zur Entscheidungsfindung der einzelnen Baugenossenschaften beitragen. Der Regionalverband beantwortete zudem mehrfach Fragen betreffend Kennzahlen zu Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, zu Finanzkennzahlen und zu den Nebenkosten.

Land- und Immobilienakquisition
Der Regionalverband evaluiert und akquiriert für interessierte Genossenschaften im Grossraum Zürich Grundstücke und Immobilien, die sich für den gemeinnützigen Wohnbau eignen. In diesem Zusammenhang wurden im Berichtsjahr über 100 Angebote geprüft. Auffallend war, dass mehrere Liegenschaftenpakete und ganze Portfolios angeboten wurden. Daher hat *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in einem Fall ein Bieterkonsortium mit mehreren gemeinnützigen Bauträgern gebildet, die zusammen ein Kaufangebot eingereicht haben. Dieses wurde jedoch aufgrund der geforderten Höhe des Kaufpreises nicht weiterverfolgt.

Nach strenger Vorselektion konnten 14 geeignete Liegenschaften ausgeschrieben werden. Davon befanden sich rund die Hälfte in der Stadt Zürich, die anderen im Grossraum Zürich. Vier dieser Opportunitäten konnten schlussendlich erfolgreich an Mitglieder vermittelt werden. In zwei Fällen handelt es sich um bestehende Wohnliegenschaften, in einem Fall um ein unbebautes Grundstück und die vierte Opportunität umfasst ein grosses Areal mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan und teilweise bewilligten Bauprojekten. Gesamthaft wurde damit ein Potenzial von 476 Wohnungen mit ergänzenden Gewerbeflächen an Wohnbaugenossenschaften vermittelt – so viele wie nie zuvor.

Gesamthaft wurde ein Potenzial von 476 Wohnungen mit ergänzenden Gewerbeflächen an Wohnbaugenossenschaften vermittelt – so viele wie nie zuvor.

Immobilienentwicklung
Wohnbaugenossenschaften Zürich beriet gemeinnützige Bauträger und Gemeinden bei der Projektentwicklung. Dabei wurden die Leistungen für die Gemeinnützigen kostendeckend. Darüber hinaus unterstützte der Verband 2018 die Gemeinden Kloten, Wädenswil, Rüschlikon und Illnau-Effretikon in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Die Opportunitäten in Kloten, Wädenswil und Rüschlikon werden voraussichtlich 2019 ausgeschrieben.

Gestaltungsplan Thurgauerstrasse
Beim Projekt Thurgauerstrasse liegen zwei Gestaltungspläne vor. Der eine bezieht sich auf die Wohnanteile, der andere auf das Schulhaus und den Park. Bei Letzterem konnte der Regionalverband die Interessen der gemeinnützigen Bauträger vertreten. Die Vermittlung der Wohnanteile wird voraussichtlich durch *Wohnbaugenossenschaften Zürich* erfolgen.

Dokumentation und Kennzahlen
Die Dokumentationen über Neubau- und Ersatzneubauten von gemeinnützigen Bauträgern, die Liste der Neu- und Ersatzneubauten sowie Wegleitungen und Merkblätter für gemeinnützige Bauträger wurden laufend aktualisiert. Diese Dokumente sind auf der Website für Mitglieder und Fördermitglieder verfügbar.

Leistungsvereinbarung mit der Stadt Zürich
Im Rahmen der mit der Stadt Zürich bestehenden Leistungsvereinbarung hat *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im Auftrag der Stadt Zürich den gemeinnützigen Bauträgern Liegenschaften und Land im Baurecht vermittelt und sie bei Prozessen und Machbarkeitsstudien sowie bei der Vernetzung mit anderen tatkräftig unterstützt. Ausserdem organisierte der Regionalverband zahlreiche Besichtigungen und andere wichtige Veranstaltungen.

Glasi-Areal, Bülach
Im Berichtsjahr unterstützte der Verband weiterhin die Projektentwicklung Glasi Bülach. In Bülach entstehen in einem neuen Stadtquartier bis 2023 460 gemeinnützige Wohnungen über einem öffentlichen Erdgeschoss in 21 unterschiedlichen Häusern. Das Projekt der Partner Baugenossenschaft Glatttal Zürich, Logis Suisse und Steiner AG kam 2012 dank dem Akquisitionsangebot des Verbands *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zu Stande. Mit einem grossen Fest, zu dem die Bevölkerung eingeladen war, wurde der Bauplatz im September 2018 in Beschlag genommen, bevor die Bauarbeiten voraussichtlich Mitte 2019 starten werden. Weitere Infos unter www.glasi-bülach.ch.

Veranstaltungen

Guter Start beim Neujahrsapéro.
Am 25. Januar lud *Wohnbaugenossenschaften Zürich* Mitglieder, Partner, Gönner und Fördermitglieder zum traditionellen Neujahrsapéro in die Photobastei 2.0. Im lockeren Rahmen dieses ungewöhnlichen Kulturplatzes informierte der Verband über die Schwerpunkte im neuen Jahr.

Der Branchentag: Marktplatz, World-Cafés und Generalversammlung
Um alle im gemeinnützigen Wohnbau Engagierten zusammenzubringen, setzte der Regionalverband am 30. Mai drei Anlässe erstmals am selben Tag und am selben Ort in Form eines Branchentags an.

Bereits am frühen Nachmittag hatten die Fördermitglieder Gelegenheit, ihre Produkte und Dienstleistungen zu präsentieren und mit Vertretern der gemeinnützigen Wohnbauträger ins Gespräch zu kommen. Parallel dazu fanden Fachreferate und Workshops zu den Themen Kostenstatistik, Erneuerbare Energie, Branchensoftware und Wohnen im Alter statt.

Anschliessend führte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zwei World-Cafés durch, bei denen Branchen- und Verbandsthemen wie die gesellschaftliche Positionierung der Gemeinnützigen, die Schärfung der Dienstleistungen und die Verbandsfinanzierung intensiv diskutiert wurden. Auch wurde erstmals über Aktivitäten zum bevorstehenden 100-Jahr-Jubiläum informiert.

Bei der abschliessenden 99. Generalversammlung kam es wie geplant zum doppelten Stabwechsel. Christian Portmann übernahm von Barbara Thalmann das Präsidium und Reto Klink löste Evelyn Frisch in der Geschäftsleitung ab.

Die Plattform Genossenschaften schafft Öffentlichkeit
2017 übernahm *Wohnbaugenossenschaften Zürich* die Trägerschaft dieser Plattform. Hier werden neue Ideen und Konzepte des Wohnens mit der Genossenschaftsszene und einer interessierten Öffentlichkeit diskutiert.

SBB Neugasse: Am 29. Januar waren Interessierte eingeladen, über das Thema «SBB-Areal Neugasse: 33 % oder 100 % gemeinnützig?» zu diskutieren. Die Ankündigung der SBB, das frei werdende Areal Neugasse im Kreis 5 mit 300 bis 400 Wohnungen und rund 10 000 m² Gewerbeflächen neu zu bebauen, löste in der Presse und in den Kommentarspalten eine Kontroverse darüber aus, ob es genüge, ein Drittel der Wohnungen an gemeinnützige Bauträger abzutreten.

Wohnbaugenossenschaften Zürich begleitet die SBB im Planungs- und Auswahlverfahren für den bereits zugesicherten gemeinnützigen Drittel des Areals, welcher später an die Abonnierenden des Akquisitionsangebotes vermittelt wird.

Evtixia Bibassis (Vorstand Verein Noigass), Andreas Wirz (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*) und Peter Schmid (Präsident Genossenschaft mehr als wohnen) legten ihre Positionen dar und stellten sich der Diskussion. Da die SBB beabsichtigt, in den kommenden Jahren in Eigenregie noch weitere Areale für den gehobenen Wohnbau umzunutzen, ging es für die Anwesenden darum, eine Kurskorrektur herbeizuführen und gegebenenfalls früher Ansprüche für mehr gemeinnützigen Wohnraum auf diesen Arealen geltend zu machen, um das von den Stimmbürgern gutgeheissene Drittelsziel nicht aus den Augen zu verlieren.

«Der partizipative Prozess beim Areal Neugasse ist auch für die SBB ein Vorbild für weitere Projekte.»

Rendite-Spaziergang: Am 22. Mai fand ein Stadtspaziergang mit Hannes Lindenmeyer durch Aussersihl zur Frage «Wem gehört die Stadt?» statt. Dabei wurden die Eigentumsverhältnisse – öffentliche Hand, private Gesellschaften, Kirche, Stockwerkeigentümer und Gemeinnützige – und ihr Einfluss auf die Mieten, die Durchmischung und die Lebendigkeit der Quartiere aufgezeigt.

Exkursion zur StadtErle Basel: Am 7. August, dem Tag der Genossenschaften, lud die Plattform Genossenschaften zum Besuch der StadtErle auf dem Erlenmatt-Areal in Basel ein. Dieses Gebiet sorgte als Zwischennutzung von 2003 bis 2012 immer wieder für Schlagzeilen. 2010 erwarb dort die Stiftung Habitat drei Baufelder, unterteilte sie in Parzellen, erstellte darauf Häuser und vergab Land im Baurecht an die Genossenschaft Zimmerfrei. In einer ersten Phase entstehen bis 2019 günstiger, kompakter Wohnraum für 500 Menschen, Gewerberaum und Einrichtungen für die Öffentlichkeit.

Geschäftsführenden-Treffen 2018: Informationsaustausch und Networking

2018 trafen sich Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer vier Mal zum Mittagessen und zu interessanten Fachvorträgen. Bei dieser Gelegenheit berichtete *Wohnbaugenossenschaften Zürich* jeweils über Neuigkeiten aus dem Verband.

Mitte Juni fand der Geschäftsführendenausflug statt. Das EWZ organisierte dabei die Besichtigungen des Limmatwehrs und des Kraftwerks Höngg. So erfuhren die Teilnehmenden anschaulich, wie Strom aus dem Fluss gewonnen wird und wie der Abfluss der Limmat geregelt ist.

Zum Jahresabschluss am 5. Dezember trafen sich 25 Teilnehmende vor der Tonhalle Maag in Zürich, um einer interessanten Führung beizuwohnen. Seit dem Beginn der Renovation des Kongresshauses und der Tonhalle Zürich kann das Tonhalle-Orchester die umgenutzte ehemalige Härterei bespielen. Die neue, komplett aus Holz gefertigte Tonhalle ist sehr imposant und gut in die ehemalige Industriehalle eingefügt. Daher wurde von den Besucherinnen und Besuchern die Hoffnung zum Ausdruck gebracht, dass die Bauten möglichst sinnvoll weitergenutzt würden.

Präsidierenden-Treffen 2018: Von Arbeitsqualität bis zu kontrollierter Lüftung

Der Frühjahrsanlass vom 22. März bot zwei spannende Referate. Zunächst ging Coach Monika Sprecher auf die Arbeitsbelastung der Geschäftsführenden ein und zeigte auf, wie wichtig genügend Erholung für eine langfristig gute Arbeitsqualität ist. Im zweiten Referat stellte Vereinspräsident Res Keller den Verein Noigass und seine Ziele vor. Der Verein Nöigass will erreichen, dass das SBB-Areal Neugasse zu 100 % von gemeinnützigen Bauträgern überbaut wird. Zu beiden Themen wurden anschliessend zahlreiche Fragen diskutiert. Auch standen die Referierenden im Anschluss für individuelle Gespräche zur Verfügung. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* dankt den Organisatoren – den Genossenschaften GBMZ, Schweighof und Werdmühle – für ihre tolle Arbeit.

An der Herbstveranstaltung vom 8. November wurden zwei Studien präsentiert, welche den Energieverbrauch von Gebäuden mit kontrollierter Lüftung und identischen oder vergleichbaren Gebäuden ohne kontrollierte Lüftung einander gegenüberstellten. Dargestellt wurde dies zum einen in der Siedlung Klee, welche gemeinsam von der Baugenossenschaft Hagenbrünneli (ohne kontrollierte Lüftung) und der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (mit kontrollierter Lüftung) erstellt wurde. Die zweite Studie zeigte die Ergebnisse von verschiedenen Gebäuden der Siedlung auf dem Hunziker Areal der Baugenossenschaft mehr als wohnen. Diese Siedlung besteht aus 13 Gebäuden mit Unterschieden bezüglich kontrollierter Lüftung, Heizung und Fassaden.

Wie beide Studien festhielten, fielen für Siedlungen mit kontrollierter Lüftung und Minergie die Ergebnisse ernüchternd aus: Da mit kontrollierter Lüftung in diesen Siedlungen deutlich weniger Energie gespart werden konnte als erwartet, müssen Lüftungsfragen weiter abgeklärt und die Lösungen weiterentwickelt werden.

Genossenschaften und Gemeinden als Partner

Erklärtes Ziel der Veranstaltung in Dietikon war es, die gemeinnützigen Bauträger auch ausserhalb der Stadt Zürich als kompetente Partner für die Entwicklung, die Realisierung und den Betrieb von preisgünstigem Wohnraum bekannt zu machen und die Dienstleistungen des Verbands vorzustellen. Der Leiter der Abteilung Hochbau der Stadt Dietikon und die Geschäftsführerin der BEP zeigten erfolgversprechende Kooperationen zwischen Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern auf und stellten das sich derzeit im Bau befindliche Projekt der BEP im Limmatfeld vor.

Besichtigungen

Bei der Besichtigung im Herbst stand die Transformation der Gartenstadt in Schwamendingen als Thema im Vordergrund. Dabei wurden im ersten Teil der Veranstaltung in verschiedenen Referaten unter anderem auch städtebauliche Überlegungen aufgezeigt. Als vorbildhaftes Beispiel diente der Ersatzneubau «Oase Am Glattbogen» der Wohngenossenschaft ASIG. Im Geiste der Gartenstadt wurden sechs optimal im Grundstück positionierte Gebäudekörper mit geringer Geschossigkeit entwickelt, die

eine lockere Siedlung umgeben von grosszügigen Grünräumen und Begegnungsplätzen sowie einem feingliedrigen Wegenetz bilden. Für die erste Etappe wurden im östlichen Bereich 115 Reihenhäuser zurückgebaut und durch 229 Wohnungen mit 70 unterschiedlichen Grundrisstypen ersetzt. Daneben bietet die neue Siedlung einen Doppelkindergarten, einen Gemeinschaftsraum, eine Hauswartwerkstatt sowie rund 350 m² Gewerbeflächen. Ab 2030 ist die zweite Erneuerungs-Etappe vorgesehen.

Tage der offenen Tür

Gleich zu Beginn des neuen Jahres konnte die dritte Etappe des Ersatzneubaus Brunnenpark der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BBZ) besucht werden. Insgesamt sind mit dem Neubau seit 2007 in den ersten drei Etappen rund 225 Wohnungen entstanden, daneben werden weitere Nutzungen wie Büros, Kleinatelier-Wohnungen, Bastel- oder Hobbyräume und eine private Kinderkrippe angeboten. Das Gemeinschaftslokal KIGALO wurde durch einen grosszügigen Gemeinschaftsraum ersetzt. Die erste Etappe stellte vor allem Familienwohnungen bereit, im Rahmen der zweiten Etappe wurden eher kleinere Wohnungen realisiert. Die dritte Etappe umfasst neben Wohnungen auch ein Haus, in dem die Stadt Zürich zwei Pflegewohngruppen mit Demenzabteilung betreiben wird.

Mitte Februar organisierte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* eine Besichtigung der neuen Wohnsiedlung «Im Eich» der Baugenossenschaft Zentralstrasse (BGZ) in Gossau ZH. Die Gemeinde Gossau ZH hat hier im Jahr 2012 vier Parzellen mit rund 20 000 m² zur Verfügung gestellt, um auf den akuten Wohnraumbedarf in der Gemeinde reagieren zu können. Bei der Evaluation eines geeigneten gemeinnützigen Bauträgers hat der Regionalverband die Gemeinde Gossau unterstützt – die Baugenossenschaft Zentralstrasse (BGZ) konnte das Konkurrenzverfahren für sich entscheiden und auf dem Grundstück in drei Bauetappen 80 Wohnungen in neun Mehrfamilienhäusern erstellen. Die Wohnhäuser sind über eine hofseitige Laube erschlossen, die gleichzeitig als grosszügiger Aussenraum dient, welcher das Wohnumfeld bereichert und Begegnungen fördert.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) lud an einem Samstag Ende Mai zum Tag der offenen Tür in den Ersatzneubau «Toblerstrasse» in Zürich Fluntern ein. Die 13 neuen Solitärbauten führen die quartiertypischen Qualitäten von Fluntern stimmig weiter. Die neue Siedlung bietet zusätzlich zu den 169 Wohnungen 16 zumietbare Separatzimmer mit eigener Nasszelle, ein Gästezimmer, 21 Atelier- bzw. Bastelräume, zwei Gemeinschaftsräume, einen Kindergarten, einen Kinderhort sowie eine Hausgemeinschaft 55+. Da die Wohnungen im bezogenen Zustand besichtigt wurden, war die Teilnehmerzahl beschränkt. Im Anschluss an den Anlass von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* feierte die ABZ die neue Siedlung mit der Öffentlichkeit, wo dann auch das Kunstwerk von Bob Gramsma enthüllt wurde.

Anfang Juni war es wiederum die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die zum Tag der offenen Tür in den Ersatzneubau «Entlisberg 2» in Zürich Wollishofen einlud. Parallel zur Entlisberg- und Marchwartstrasse sind die sechs neuen Mehrfamilienhäuser der Siedlung positioniert, sodass ein langgezogener Hofraum entstanden ist, der wichtige gemeinschaftlich nutzbare Räume für das genossenschaftliche Leben zur Verfügung stellt. An Stelle der ehemals 135 Wohnungen sind insgesamt 213 Wohnungen entstanden. Daneben ist eine Hausgemeinschaft für Senioren (55+) und ein Kinderhort vorhanden. Im kleinen Rahmen hatten die Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* Gelegenheit zur Besichtigung, bevor die ABZ die Siedlung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Fests präsentierte.

Bei der Siedlung «Büelrain» in Winterthur handelt es sich um den ersten Ersatzneubau in der Geschichte der HABITAT 8000 AG. Rund 30 Teilnehmende nahmen das Projekt «Lichtblick» des Architekturbüros Beat Rothen Mitte 2018 in Augenschein. Anstelle von vier sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern sind hier zwei polygonale Neubauten entstanden, deren leicht geneigte Dächer den Hang nachzeichnen und der Hanglage auch durch die halbgeschossige Versetzung antworten. Neben 22 Wohnungen sind quartierübliche Grünzonen entstanden sowie ein zentraler Gemeinschafts- und Spielplatz. Mit der Fassade aus grünen Glasfaserplatten hat die HABITAT 8000 AG hier einen wahren Lichtblick im Quartier geschaffen.

Ende September bot erneut die HABITAT 8000 AG die Gelegenheit zur Besichtigung ihres zweiten Ersatzneubaus in Zürich Oerlikon. Mit der Setzung der vier neuen Gebäude und den traufständig zur Strasse Gorwiden ausgerichteten Schrägdächern fügt sich die neue Siedlung atmosphärisch und typologisch gut ins Quartier ein. Von allen 30 Wohnungen ist der Ausblick auf den südwestlich gelegenen Garten gewährleistet. Die Gebäude sind mit Ausnahme des Sockelgeschosses in Holzbauweise erstellt, in Kupfer eingefasste Photovoltaik-Panels bedecken einen Grossteil der Dächer.

Die Besichtigungen und Tage der offenen Tür wurden jeweils mit Datenblättern zu Wohnungsmix, Mietpreisen, Baukosten sowie Wohnungsgrundrissen dokumentiert, welche den Mitgliedern auch auf der Website von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zur Verfügung stehen.

Veranstaltung für die Abonnierenden der Dienstleistungen Immobilienakquisition

Wohnbaugenossenschaften Zürich akquiriert und evaluiert für den gemeinnützigen Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Immobilien. Diese kostenpflichtige Dienstleistung wird den aktiven Wohnbaugenossenschaften angeboten, die wachsen wollen oder sich an bereits vorhandenen Standorten vergrössern möchten. Ziel einer jährlich stattfindenden Veranstaltung ist es, Feedbacks der Abonnierenden zur Dienstleistung Immobilienakquisition einzuholen und diese zu verbessern. 2018 hat *Wohnbaugenossenschaften Zürich* eine erweiterte Umfrage unter den Abonnierenden zu deren Bedürfnissen betreffend die Immobilienakquisition durchgeführt und die Resultate an der Veranstaltung vorgestellt. Die Abonnierenden sind grundsätzlich mit den Dienstleistungen zufrieden und schätzen die Vermittlungstätigkeit des Regionalverbandes. Weiter wurde die Vereinbarung zwischen den Abonnierenden und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* angepasst und vereinheitlicht.

Aus steuerlicher Sicht: ERFA Finanzen

Ende August trafen sich rund 30 Finanzverantwortliche verschiedener Genossenschaften zu einem Erfahrungsaustausch zum Thema Finanzen im Zentrum Karl der Grosse in Zürich. Als Referent konnte Markus Harsch von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG gewonnen werden. In seinem Referat ging er aus steuerlicher Sicht auf Problematiken bei der Liegenschaftenbewertung, bei Rücklagen, Abschreibungen und Bewertungen von Liegenschaften am Ende des Baurechts und andere wichtige Aspekte ein. Anhand von Praxisbeispielen konnten die Teilnehmenden anschliessend Details diskutieren.

Fachtagung des gemeinnützigen Wohnbaus

Die Fachtagung vom 16. November kreiste um das Thema der 2000-Watt-Gesellschaft und nahm die technischen Errungenschaften der letzten Jahrzehnte und die Veränderungen bei Lebensentwürfen sowie dementsprechende Ansprüche an Wohnraum unter die Lupe. Anschliessend wurde versucht, anhand verschiedener Thesen sowohl dem Bauen als auch dem Wohnen der Zukunft auf die Spur zu kommen. Das einhellige Fazit der rund 160 Teilnehmenden lautete: Die Technologien bei Bau und Be-trieb sind inzwischen hoch entwickelt. So kommt die Gesellschaft nicht umhin, künftig auch auf das Benutzerverhalten einzuwirken, um dem 2000-Watt-Ziel nachhaltig näherzukommen.

DIE FINANZEN

Wohnbaugenossenschaften Zürich schliesst die Jahresrechnung 2018 mit einem deutlichen Gewinn ab. Dieser wird in das Vereinskapital überführt. Der Grund für das positive Resultat sind die erfolgreichen Vermittlungen von Landreserven und Liegenschaften. Diese tragen zum Wachstum des gemeinnützigen Wohnbaus im Kanton Zürich bei.

Erfolgsrechnung

Mit dem wiederum gestiegenen Wohnungsbestand unserer Mitglieder konnte eine Zunahme bei den Mitgliederbeiträgen um CHF 7000 verzeichnet werden. Neu zählt der Regionalverband Zürich 256 Mitglieder (Vorjahr 258) mit insgesamt 66 490 Wohnungen (Vorjahr 64 971). Nach einigen eher schwierigen Jahren konnte der Bereich Immobilien und Akquisition (I&A) kurz vor Jahresende gleich mehrere Grundstücke und Projekte an die Logis Suisse sowie an die BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals vermitteln, was sich in Solidaritätsbeiträgen in der Höhe von CHF 220 000 niederschlug. Im Bereich Sponsoring resultierte aus den Standeinnahmen des diesjährigen Marktplatzes, dem Treffpunkt von Fördermitgliedern und gemeinnützigen Wohnbauträgern, ein Ertrag von rund CHF 10 000.

Der Gesamtaufwand des Regionalverbandes fiel im Berichtsjahr um CHF 110 000 höher aus als im Vorjahr. Zu Buche schlug das aufgrund der Neubesetzung der Geschäftsführerstelle erforderliche zusätzliche Engagement des Vorstands zur Gewährleistung des Übergangs, die Vorbereitungen für das 100-Jahr-Jubiläum sowie die beiden städtischen Abstimmungskampagnen. In diesem Betrag enthalten sind ferner Abschreibungen für die neu aufgesetzte Website.

Bilanz

Mit dem erfolgreichen Fundraising für das 2019 stattfindende 100-Jahr-Jubiläum flossen *Wohnbaugenossenschaften Zürich* CHF 508 000 zu, ersichtlich am gegenüber dem Vorjahr markant erhöhten Umlaufvermögen. Mit einem Vereinskapital von rund CHF 334 000 und Rückstellungen von rund CHF 250 000 verfügt der Verband über eine gesunde Bilanzstruktur.

Ausblick

Für das kommende Jahr darf aufgrund der anhaltenden Zunahme des Wohnungsbestandes zwar mit einer leichten Zunahme der Erträge aus den Mitgliederbeiträgen gerechnet werden, gleichzeitig dürfte sich der Trend zu etwas tieferen Einnahmen aus den Beiträgen der Fördermitglieder jedoch fortsetzen. 2019 liegen zwar einige noch im Berichtsjahr angebahnte Vermittlungsgeschäfte des Bereichs I&A in Griffweite, was zu wiederum ausserordentlichen Erträgen führen dürfte. In welchem Ausmass sich diese Erfolge fortsetzen lassen, ist allerdings ungewiss. Diese recht hohe Volatilität veranlassten den Vorstand, im kommenden Jahr die Verbandsfinanzierung zu einem Schwerpunktthema zu machen und mit den Mitgliedern eingehend zu erörtern.

Im kommenden Jahr werden aufgrund der Aktivitäten rund um das 100-Jahr-Jubiläum sowohl der Gesamtaufwand wie auch der Ertrag einmalig deutlich ansteigen.

Bilanz per 31.12.2018

AKTIVEN	2018	2017
Flüssige Mittel	697’894	381’562
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	324’517	91’411
Übrige kurzfristige Forderungen	3’737	1’508
Aktive Rechnungsabgrenzungen	168’832	166’231
Total Umlaufvermögen	**1’194’980**	**640’712**
Finanzanlagen	70’400	70’400
Mobile Sachanlagen	9’313	9’213
Immaterielle Werte	80’815	84’953
Total Anlagevermögen	**160’528**	**164’566**
Total Aktiven	**1’355’508**	**805’278**

PASSIVEN	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78’360	66’191
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10’720	1’183
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Organen	17’232	26’213
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	8’326	3’350
Passive Rechnungsabgrenzungen	548’879	124’107
Total Fremdkapital kurzfristig	**663’516**	**221’046**
Ausgleichsfonds Akquisition	78’000	78’000
Abstimmungsfonds	100’000	100’000
Rückstellungen Projekte	72’268	72’268
Total Fremdkapital langfristig	**250’268**	**250’268**
Total Fremdkapital	**913’784**	**471’314**
Vereinskapital Verband	333’964	332’570
Total Vereinskapital (Eigenkapital)	**333’964**	**332’570**
Jahresgewinn	**107’759**	**1’394**
Total Passiven	**1’355’508**	**805’278**

Erfolgsrechnung 1.1. bis 31.12.2018

NETTOERTRAG AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2018	2017
Mitgliederbeiträge	493’542	488’701
Leistungsverträge	132’588	131’483
Sponsoring- und Werbeerträge	175’843	165’392
Erträge Beratungsdienstleistungen	437’356	228’000
Erträge Verbandsdienstleistungen	136’347	155’645
Diverse Erträge und Projekte	20’833	587
Wertberichtigung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 4’730	5’937
Total Ertrag	**1’391’780**	**1’175’745**

AUFWAND	2018	2017
Netzwerke und Weiterbildung	2’137	3’876
Öffentlichkeitsarbeit	87’923	72’445
Kampagnen	0	227
Verbandsdienstleistungen	53’063	84’052
Beratungsdienstleistungen	57’196	55’042
Total Aufwand für Verbandsleistungen	**200’319**	**215’641**
Lohnaufwand	608’155	588’295
Sozialversicherungsaufwand	142’644	131’164
Übriger Personalaufwand	20’741	12’627
Total Personalaufwand	**771’540**	**732’086**
Büroaufwand	52’495	63’618
Verwaltungs- und Informatikaufwand	53’403	39’895
Aufwendungen für die Organe	159’753	123’008
Übriger Betriebsaufwand	14’401	16’639
Total sonstiger Betriebsaufwand	**280’052**	**243’160**
Abschreibungen	**23’189**	**8’536**
Finanzaufwand	809	713
Finanzertrag	– 2’113	– 2’903
Finanzerfolg	**– 1’303**	**– 2’190**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0	– 22’790
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	**0**	**– 22’790**
Steuern	**10’223**	**– 93**
Total Aufwand	**1’284’021**	**1’174’351**
Jahresgewinn	**107’759**	**1’394**

An den Vorstand wurden **CHF 140’306** (Vorjahr 117’461) für VS-Leistungen ausbezahlt.

Anhang

Angaben über die Grundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	2018	2017
Verrechnungssteuern	3’114	2’408
Mehrwertsteuern	623	– 900
Total	**3’737**	**1’508**

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	2018	2017
Vorausbezahlte Versicherungsprämien	3’946	16’722
Vorausbezahlte Mieten	2’845	2’845
Übrige Vorauszahlungen	27’778	28’350
Bezahlter Aufwand des Folgejahres	**34’569**	**47’917**
Leistungsvereinbarung Stadt Zürich	80’000	80’000
Leistungsvereinbarung Dachverband	26’624	25’690
Noch nicht erhaltener Ertrag Hypothekenvermittlung	11’890	12’625
Noch zu fakturierender Ertrag Sponsoring	15’750	0
Noch nicht erhaltener Ertrag	**134’264**	**118’315**
Aktive Rechnungsabgrenzungen	**168’832**	**166’231**

FINANZANLAGEN	2018	2017
Wertschriftendepot ZKB	48’900	48’900
Anteilschein mehr als wohnen	20’000	20’000
Anteilschein ABZ	1’500	1’500
Total	**70’400**	**70’400**

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2018	2017
Verpflichtungen gegenüber Organen	24’337	10’741
Verpflichtungen Mehrwertsteuer	25’797	3’467
Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtung	0	10’939
Verpflichtungen Lieferanten	28’226	41’045
Total	**78’360**	**66’191**

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	2018	2017
Ausstehende Aufwendungen	3’379	14’657
Ferien und Überstunden	12’000	33’000
Noch nicht bezahlter Aufwand	**15’379**	**47’657**
Kooperationsverträge	25’500	28’750
100-Jahr-Jubiläum*	508’000	47’700
Erhaltener Ertrag des Folgejahres	**533’500**	**76’450**
Passive Rechnungsabgrenzungen	**548’879**	**124’107**

*__Jubiläum 2019:__ *Wohnbaugenossenschaften Zürich* feiert 2019 ihr 100-jähriges Jubiläum. Für die Finanzierung der Jubiläumsaktivitäten sind 2018 Spenden und Sponsoringbeitrage in Höhe von CHF 508’000 eingetroffen und abgegrenzt.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

AUSSERORDENTLICHER ERTRAG	2018	2017
Auflösung Ausgleichsfonds Akquisition	0	22’000
Verlaufbonus Krankentaggeldversicherung 2014 – 2016	0	790
Total	**0**	**22’790**

NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN	2018	2017
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven (Auflösung Ausgleichsfonds Akquisition)	0	22’000

SONSTIGE ANGABEN	2018	2017
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	1’696	6’784

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN	2018	2017
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.		

ANZAHL MITARBEITENDE	2018	2017
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	5,10	4,90

alle Angaben in CHF

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 23.1.2019 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Bericht der Revisionsstelle

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung des Vereins

wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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, 1. Februar 2019

BDO AG

Andreas Blattmann	Monica González del Campo
	Leitende Revisorin
Zugelassener Revisionsexperte	Zugelassene Revisionsexpertin

UNSERE MITGLIEDER

Wohnbaugenossenschaften Zürich wächst, wenn mehr gemeinnützige Bauträger zu uns stossen oder – wie 2018 geschehen – Mitglieder mehr Wohnungen gebaut bzw. erworben haben. So vermieten unsere 256 Mitglieder zurzeit 66 490 Wohnungen, 1519 mehr als noch vor einem Jahr.

Zu den 256 Aktivmitgliedern des Regionalverbands zählen Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige Aktiengesellschaften und Stiftungen mit demselben Zweck. Unsere Mitglieder unterscheiden sich teilweise stark voneinander. Während sich die jüngeren Bauträger in einer Konsolidierungsphase befinden, erneuern sich ältere bereits, sei es durch Sanierungen oder Ersatzneubauten.

Die rege Ersatzneubautätigkeit schlägt auch dieses Jahr zu Buche. Und da diese Projekte häufig mit einer Verdichtung einhergehen, steigt auch die Zahl der günstigen Wohnungen.

Neuaufnahmen 2018

- Wohnbaugenossenschaft AltersKollektiv

Austritte 2018

- Alice Schoch-Bockhorn-Stiftung
- Domani è ora
- Viv Insema

JAHR	MITGLIEDER	WOHNUNGEN
2009	236	59’301
2010	241	59’697
2011	245	58’317
2012	250	59’388
2013	255	60’154
2014	256	59’812
2015	256	60’817
2016	258	63’751
2017	258	64’971
2018	256	66’490

Assoziativmitglieder

Nebst den Aktivmitgliedern, deren Hauptzweck die Erstellung und Abgabe preisgünstigen Wohn- und Gewerberaums ist, hat der Verband auch assoziierte Mitglieder aus dem Gemeinwesen. 2018 waren dies:

- Reformierte Kirche Zürich, Stadtverband
- Stadt Zürich
- Verein Incontro

UNSERE PARTNER

Wohnbaugenossenschaften Zürich setzt auf Zusammenarbeit. Zum einen mit den Mitgliedern, mit Verwaltung und Politik. Zum anderen zählen wir auch auf eine Reihe von Kooperationspartnern, Gönnern und Fördermitgliedern, die den gemeinnützigen Wohnbau unterstützen. Allen voran die Zürcher Kantonalbank ZKB, die HRS Real Estate AG und ewz.

Für eine Partnerschaft mit dem Regionalverband gibt es gute Gründe: Je nach Art der Kooperation (abhängig von der Beitragshöhe) geniessen Kooperationspartner, Gönner und Fördermitglieder verschiedene Privilegien: persönliche Präsenz an Anlässen, Werbepräsenz in den Publikationen von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, Einladungen zu Anlässen und Zugang zur stets aktuellen Neubauliste und anderen wichtigen Informationen.

Unsere grossen Kooperationspartner

- Zürcher Kantonalbank ZKB als Ansprechpartner bei Immobilienfinanzierungen
- HRS Real Estate AG, Projektentwickler, Total- und Generalunternehmer
- ewz, unser Partner für intelligente Energielösungen

Unsere kleinen Kooperationspartner

- Die Mobiliar
- Keramik Laufen AG & Similor AG
- Keller Spiegelschränke AG
- 4B AG
- Genossenschaft Migros

Unsere 33 Gönnermitglieder

- Alternative Bank Schweiz AG
- ASTOR Küchen AG
- Bank Cler AG – Basel
- Bank Cler AG – Zürich
- Bauwerk Parkett AG
- BDO AG
- Clientis Zürcher Regionalbank
- Credit Suisse AG
- Electrolux AG
- energie360° AG
- Ernst Schweizer AG
- ewz
- Frutiger AG
- Gartenbau-Genossenschaft Zürich
- Halter AG
- Hansgrohe AG
- Implenia Schweiz AG
- Kaufmann Architekten AG
- Meier + Steinauer Partner AG
- Migros Bank AG
- NAKU Steinhandel AG
- Primobau AG
- Raiffeisenbank Zürich
- Richner BR Bauhandel AG
- Sanitas Troesch AG
- St. Galler Kantonalbank AG
- Steiner AG
- Strüby Konzept AG
- UPC Schweiz GmbH
- V-ZUG AG
- W. Schneider + Co AG
- Zürcher Kantonalbank ZKB

Unsere Fördermitglieder

Die Liste der insgesamt 168 Fördermitglieder des Regionalverbands ist auf der Website publiziert. Dort können sie nach Dienstleistung bzw. Branche sortiert abgerufen werden.

Wir danken unseren Partnern, Gönnern und Fördermitgliedern für ihre treue Unterstützung im Jahr 2018.

UNSERE ORGANISATION

Vorstand

Christian Portmann
Präsident

Hans Rupp
Branchenentwicklung

Snezana Blickenstorfer
Finanzen, Personal

Barbara Thalmann
Politik

Simone Gatti
Immobilienentwicklung und Akquisition, Soziales & Gesellschaft

Andreas Wirz
Immobilienentwicklung und Akquisition, Politik

Geschäftsstelle

Reto Klink (100 %)
Geschäftsführer

Andreas Gysi (85 %)
Leiter Immobilienentwicklung und Akquisition

Renate Brunner (80 %)
Sekretariat, Mitgliederbetreuung, Veranstaltungsmanagement

Michael Eidenbenz (80 %)
Projektleiter Akquisition, Forschungsgrundlagen

Stefan Weber Aich (80 %)
Kommunikation und Medien

Susanna Schocker-Strotzer (50 %)
Immobilienentwicklung und Akquisition, Besichtigungen, Fachveranstaltungen

Michael Regtien (50 %)
Buchhaltung und IT

Ueli Keller (Mandatsbasis)
Vorsitz Kommission für Öffentlichkeitsarbeit und Politik

Delegierte

Folgende Personen vertreten seit der Generalversammlung 2017 den Regionalverband *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in der Delegiertenversammlung des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz:

Delegierte
- Andreas Wirz, Fraktionsleitung (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*)
- Roman Baur (Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf)
- Philip Blum (HABITAT 8000)
- Werner Brühwiler (Baugenossenschaft Rehbühl)
- Nathanea Elte (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)
- Otto Frei (Baugenossenschaft Wiese)
- Stefan Fricker (Baugenossenschaft Im Gut)
- Jérôme Gaberell (Siedlungsgenossenschaft Eigengrund)
- Corinna Heye (Genossenschaft Dreieck)
- Barbara Thalmann (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*)
- Andrea Wieland-Krstovic (Baugenossenschaft mehr als wohnen)
- Alice Zinniker (Baugenossenschaft Hagenbrünneli)

Ersatzdelegierte
- Snezana Blickenstorfer (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, Sunnige Hof)
- Simone Gatti (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*)
- Severin Krebs (WGS Sunnehalde)
- Walter Oertle (ASIG Wohngenossenschaft)
- Christian Portmann (Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*)
- Hans Rupp (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, ABZ)

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

DAS IMPRESSUM

Herausgeber
Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Regionalverband Zürich
Ausstellungsstrasse 114
8005 Zürich
Telefon 043 204 06 33
info@wbg-zh.ch
www.wbg-zh.ch

Redaktion
Die Texte stammen von den Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern des Verbandes.
Redaktion: Stefan Weber Aich

Fotos
Wohnbaugenossenschaften Zürich / Nelly Rodriguez ausser Seiten 1, 4, 16 und 23: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ / Reto Schlatter, und Seite 9: Baugenossenschaft Schönheim.

Wir danken unseren beiden Mitgliedern herzlich dafür, dass sie uns Bilder für diesen Jahresbericht zur Verfügung gestellt haben.

Gestaltung
www.metaphor-zuerich.ch

Druck und Versand
www.zimmidruck.ch

Auflage: 650 Ex., April 2019

Ein herzliches Dankeschön den Kooperationspartnern des Verbandes

ewz · Zürcher Kantonalbank · hrs · MIGROS · die Mobiliar · Keller Spiegelschränke AG · 4B · LAUFEN | arwa