wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Neue Baugenossenschaft Horgen (NBG)

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

November 2012 | Nr. 1

Liebe Leserin, lieber Leser

Mit diesem Leporello halten Sie die erste Ausgabe unserer neuen Publikation *Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt*, kurz *Blickpunkt*, in den Händen. Damit schliessen wir die umfassende Erneuerung unserer Kommunikationsstrategie ab.
Mit unserer neuen Kommunikationsstrategie haben wir zuerst unsere Website neugestaltet und anschliessend einen elektronischen Newsletter eingeführt. Nun folgt in Ergänzung dazu noch unser Leporello als Nachfolge unseres *SVW aktuell*. *Blickpunkt* erscheint in neuer Form ca. 3x jährlich.
Nun ist es ja nicht so, dass es allgemein zu wenige Magazine, Broschüren etc. gibt. Warum also führt *wohnbaugenossenschaften zürich* neben dem Newsletter ein weiteres Kommunikationsmedium ein?
Mit dem monatlichen Newsletter wollen wir Ihnen die vielen News des Zürcher Verbands, der Zürcher Wohnbaugenossenschaften und des Umfelds kurz und bündig und vor allem aktuell präsentieren. Mit dem *Blickpunkt* verfolgen wir andere Ziele; fünf Gründe haben uns dazu bewogen:

- Der Blickpunkt soll sicherstellen, dass Trends, Entwicklungen und Reflexionen nicht zu kurz kommen (siehe hierzu unsere Rubrik «Trends»).
- Mit der Vorstellung einer Genossenschaft pro Ausgabe wollen wir das Interesse für einander wecken und den Branchenzusammenhalt im Kanton Zürich stärken (siehe dazu unsere Rubrik «Portrait»).
- Wissenswertes im Bereich unserer Branche wird kurz und bündig dargestellt (siehe dazu unsere Rubrik «Wissenswertes»).
- Jede Ausgabe enthält Interessantes zu Veranstaltungen (siehe dazu unsere Rubrik «Blickpunkt»).
- Und schliesslich präsentiert jeweils ein Fördermitglied seinen Bezug zu den Genossenschaften (siehe dazu unsere Rubrik «Blickpunkt»).

Unser Leporello soll Inputs liefern, die ohne viel Zeitaufwand gelesen werden können. Wir verstehen uns dabei als Sprachrohr der Wohnbaugenossenschaften und freuen uns über Vorschläge, Kritik und Anregungen aus Ihren Reihen.
Ich wünsche Ihnen allen ein paar spannende Minuten beim Lesen unserer Beiträge zu Themen, die im Zeitalter der Newsletter sonst zu kurz kommen.

Daniel Maerki, Geschäftsführer
wohnbaugenossenschaften zürich

WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN: WERTVOLLE PARTNER DER ÖFFENTLICHEN HAND

Wohnbaugenossenschaften entstanden durch eine Initiative von Bürger/innen, die sich im Milizamt für bezahlbaren Wohnraum engagierten. Sie kauften Land und erstellten soliden Wohnraum für die breite Bevölkerung. So halfen sie über Jahrzehnte – zum Teil ohne jede Unterstützung der öffentlichen Hand – mit, Wohnprobleme zu lösen.
Die öffentliche Hand selbst hat auf Bundes- und Kantonsebene den Verfassungsauftrag, neben dem Wohneigentum auch den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Sie tut dies sowohl via Finanzierungshilfen für den gemeinnützigen Wohnungsbau als auch via Landabgabe im Baurecht. Beiden Instrumenten steht die Verpflichtung zur Kostenmiete gegenüber sowie das Verbot, Land oder Immobilien aufzuwerten. Da mit dieser Verpflichtung kein privater Investor bereit wäre, auf einen solchen Baurechtsvertrag einzugehen, kann daraus geschlossen werden, dass es sich nicht um eine Subventionierung handelt.
Die Forderung nach Belegungsvorschriften und Einkommens- und Vermögenslimiten ist für geförderte Wohnungen für tiefe Einkommen berechtigt. Für andere Genossenschaftswohnungen kommen sie jedoch nur auf freiwilliger Basis zur Anwendung:

1. Der erwähnte Verfassungsauftrag will genügend zahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerung. Aus Gleichbehandlungsgründen darf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht an Vorschriften gebunden werden, da auch die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums keine solche kennt.
2. Wohnbaugenossenschaften sind unabhängige und eigenständige privatrechtliche Körperschaften. Die Forderung, dass nur Menschen mit beschränktem Einkommen in Genossenschaftswohnungen leben dürfen und anderen sogar gekündigt werden müsste, widerspricht der liberalen Grundordnung der Schweiz. Sie ist zudem unvereinbar mit den Mitgliederrechten und dem Mietrecht.
3. Viele Genossenschaften kennen aus gesellschaftlichem Verantwortungsbewusstsein freiwillig Einschränkungen (Kostenmiete, keine Spekulation, Belegungsvorschriften, soziale Vermietungsrichtlinien). So helfen sie, dass auch nicht zahlungskräftige Familien und ältere Menschen in der Stadt und in der Agglomeration Zürich wohnen (bleiben) können, und tragen zu einer gesunden sozialen Durchmischung und damit zu einer lebendigen Stadt bei.

Genossenschaften erbringen zusätzliche Eigenleistungen in der Aufwertung der Wohngebiete, den sozialen und gemeinschaftlichen Angeboten und der Nachbarschaftshilfe sowie Investitionen in die Ökologie; damit lohnen sich Investitionen der öffentlichen Hand hier wie in kaum einem anderen Bereich. Verdeutlicht wird dies an Einsparungen in der kommunalen und kantonalen Infrastruktur und gleichzeitig an den meist höheren Steuererträgen pro Hektar. Zudem werden bei bezahlbaren Mieten weniger Menschen von der Sozialhilfe abhängig.
Die Investitionen der öffentlichen Hand in Wohnbaugenossenschaften können auch als eine Art Leistungsauftrag verstanden werden. Denn zählt man all diese freiwilligen Leistungen zusammen, führen sie zu grossen finanziellen und sonstigen Entlastungen der öffentlichen Hand
Das ist mit ein Grund, warum immer mehr Gemeinden im Kanton Zürich, deren Baulandreserven stetig knapper werden, nach Genossenschaften als Partner rufen.

LIBOR: ZINSMÄSSIGE TIEFDRUCKZONE

Im Zug der weltweiten Banken- und Schuldenkrise wurden die Zinsen ab Mitte 2008 massiv reduziert. Dies hat zu einer bisher nicht gekannten Tiefzinsphase geführt, die auch in der Schweiz deutlich spürbar geworden ist. Seit bald 4 Jahren verharren die kurzfristigen Zinsen im Geldmarkt auf sehr tiefem Niveau. Auch die Zinsen im Kapitalmarkt haben sich deutlich zurückgebildet. Die Zinskurve ist dadurch sehr flach geworden.

Rückblickend haben viele Banken und Wirtschaftsexperten/innen, teilweise bestärkt durch Aussagen aus der Politik, die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Zinslandschaft in der Schweiz falsch eingeschätzt: Die Zinsen sind ab 2009 nämlich nicht angestiegen, sondern weiter gesunken. Als Folge stehen heute Tausende von Bankkunden, die in den letzten drei Jahren eine Festzinshypothek abgeschlossen haben, vor mittel- bis längerfristig laufenden Hypotheken mit Fälligkeiten bis ins Jahr 2020. Ein vorzeitiger Ausstieg aus diesen teuren Hypotheken ist kostspielig und lohnt sich leider nur selten.

Der Libor hat als Finanzierungsform seit jeher einen schweren Stand. Denn gemäss dem traditionellen Leitsatz der Kongruenz der Fälligkeiten sollen kurze Anlagen mit kurzem Geld und langfristige Anlagen auch über Jahre hinweg fest refinanziert werden. Eine Immobilie hat einen mittel- bis langfristigen Charakter. Der Libor wurde deshalb bisher nur als revolvierende 6-Monate-Finanzierung angeboten und oft als risikobehaftet, unübersichtlich und sogar gefährlich bezeichnet. Viele Banken haben diese Art der Finanzierung lange Zeit gar nicht erst angeboten und auch heute noch wird in den «Empfehlungen» zum Thema Libor eher davon abgeraten.

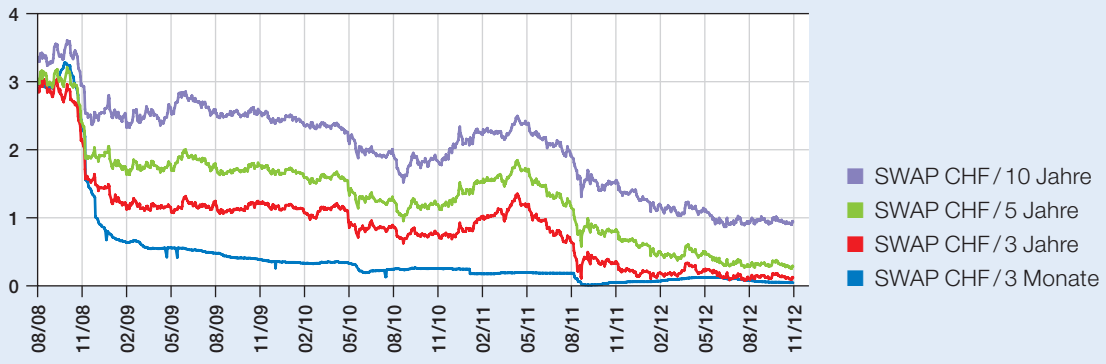
Die Liborfinanzierung ist im Geldmarkt beheimatet mit Laufzeiten von 1 bis 12 Monaten. Bis heute bieten die Banken hauptsächlich Laufzeiten von 3- und 6-Monaten, vereinzelt auch den 1-Monatslibor an. Die Refinanzierung des Libor basiert auf dem Satz der London Interbank Offered Rate und wird täglich neu festgelegt.

Der Libor kann «freilaufend» oder mit einer Absicherung geführt werden. Freilaufend bedeutet, dass die Schwankungen bei der Refinanzierung voll mitgetragen werden müssen, denn mit den Änderungen im Geldmarkt kann sich eine Liborhypothek kurzfristig verteuern. Dieses Risiko muss dem/der Hypothekarkunden/in bekannt und bewusst gemacht werden. Wer nur ein beschränktes Risiko mittragen will, kann definieren, dass der Zinssatz während einer fixierten Laufzeit nicht über ein bestimmtes Niveau ansteigt (Zinsobergrenze, Cap). Steigen die Zinsen nicht an, geht die für diese Sicherheit bezahlte Prämie verloren.

Im Gegensatz zu früheren Jahren kann ein nicht abgesicherter Libor heute jederzeit auf den Ablauf einer Tranchenfälligkeit in eine Festzinslösung umgewandelt werden. Hier bieten die Banken unterschiedliche Modelle und Benützungsbestimmungen an. Allgemein gilt: Wer den Libor verlässt, verlässt auch den Geldmarkt und bildet mit einer am Kapitalmarkt aufgenommenen Festzinshypothek eine neue Finanzierungsstrategie.

Breit angestrebte Kundenbefragungen zeigen auf, dass eine gut überwachte Liborfinanzierung eine überaus flexible und geschätzte Finanzierungsform darstellt. Aufgrund der sinkenden Zinsen der letzten Zeit, der aktuellen Lage an den Geld- und Finanzmärkten, der düsteren Aussichten im Euroland und der dadurch eingeschränkten Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz werden die Zinsen bis auf Weiteres tief und somit «libor-attraktiv» bleiben.

ENTWICKLUNG DER GELD- UND KAPITALMARKTZINSEN SEIT AUGUST 2008
Quelle: HypothekenBörse AG, Uster



NEUE BAUGENOSSENSCHAFT

1923 bis 2012 – Eine Reise durch die Zeit einer kleinen Genossenschaft auf dem Land.

Wie in den grossen Städten herrschte in den 20er-Jahren auch auf dem Land in Gemeinden, die einige Industrie vorzuweisen hatten, grosse Wohnungsnot. Hier wie dort obsiegte damals schliesslich in vielen Fällen – u.a. wegen des Drucks aus der Bevölkerung – der gesunde Menschenverstand und die Einsicht, dass Genossenschaftswohnungen eine gute Lösung seien, ebnete dem Erbauen solcher Wohnungen den Weg.

Im Gemeinderat Horgen gab es ein kurzes Tauziehen; schliesslich beschloss dieser 1923 dann aber zuhanden der Gemeindeversammlung, dem Bau einer neuen Genossenschaft im Teufenbach zuzustimmen und das Land (ca. 100 Aren) der neugegründeten Genossenschaft à fonds perdu zu überlassen. Der Antrag wurde von der Gemeindeversammlung 1923 gutgeheissen.

1924 bis 1926 entstanden so 54 Wohnungen und 1945, in einer weiteren Phase, nochmals 4 Einheiten mit einer gesamthaften Wohnfläche von ca. 4000 m^2. Die Wohnungen waren sehr bescheiden ausgestattet. In nur gerade 19 davon wurden Badezimmer eingebaut. Die Übrigen erhielten pro Haus ein gemeinsames Bad im Keller. Geheizt wurde mit Holzöfen, Einbauküchen gab es nicht, gewaschen wurde mit Waschkesseln, die einzufeuern waren. Es gab keine Balkone, dafür gehörte zu jeder Wohnung ein «Pflanzblätz».

In den folgenden Jahren blieb es ruhig – über Jahrzehnte. Bis ab 1970 dann verschiedene Verbesserungen und Erneuerungen vorgenommen wurden:

1970 – 80	Einbau von Ölheizungen sowie doppelverglasten Fenstern, 9 Parkplätze, Waschmaschinen
1988	Einbauküchen / Kleinbadezimmer mit Duschen
1993	Wäschetrockner / Cablecom
ab 1995	Komplettsanierung der Wohnungen bei Mieterwechsel
1998 / 99	Fassadenrenovation
2003	Umgebungssanierung / Anzahl Parkplätze auf 32 erhöht
2004	Fensterersatz
2005 / 06	neue Heizungen (Umstieg auf Gasheizung)
2008 / 09	Sanierung der Treppenhäuser
2010	Start der Planung von Ersatzneubauten in 2 Phasen / ein Bau mit Familienwohnungen ist vordringlich / geplant ist der Abriss von ca. 2 Häusern / Wettbewerbsverfahren mit 6 Architekten

HORGEN (NBG)

Die Genossenschaft durchlief in den 70/80er-Jahren einige finanzielle Durststrecken. Die Mietzinspolitik war gekennzeichnet durch: nichts ausgeben resp. investieren und die Mietzinse tief halten! Das heisst, es wurden keine Reserven für Erneuerungen gebildet.
Ab Ende der 80er- und in den 90er-Jahren vollzog sich ein Generationenwechsel und auch die Vorstände waren plötzlich alle ein bis zwei Generationen jünger. In dieser Zeit wurden vermehrt Renovations- und Sanierungsarbeiten ausgeführt, bis man schliesslich anfing, sich über die «Pflästerlipolitik» Gedanken zu machen und an einen Ersatz der heutigen Häuser zu denken. Vorerst standen aber lange ganz andere Aufgaben im Vordergrund – die Organisation, das Ordnen und das Erneuern sämtlicher administrativer Abläufe. Kurz: die Aufgabe, sich einen echten Durchblick zu schaffen und Strukturen zu schaffen, die heutigen Anforderungen standhalten.
2010 begann dann definitiv die Planung des Ersatzneubaus. Dieses Unternehmen ist nun so weit gediehen, dass die Jurierung der Projekte im November stattfinden wird.

DAS FAZIT
Heute ist der Beutel der Neuen Baugenossenschaft Horgen gut gefüllt. Die Organisation und Administration sind auf bestem Wege und der Vorstand ist ein Dream Team. Die Wohnungen sind sehr gefragt und haben einen guten Mieter-Mix, die Mietzinse sind sehr günstig. Das Zusammenleben in der Genossenschaft ist aktiv und lebendig. Am 7. Juli haben wir mit einem wirklich grossen Fest das Jahr der Genossenschaften gefeiert.

> «Die Organisation und Administration sind auf bestem Wege und der Vorstand ist ein Dream Team.»

Und so schauen wir mit viel Zuversicht in die Zukunft und auf die Fortsetzung unserer Reise durch die Zeit und unser Motto bleibt: «We love Genossenschaft».

FAKTEN
NAME: Neue Baugenossenschaft Horgen
GRÜNDUNGSDATUM: 1923
ANZAHL WOHNUNGEN: 58
STANDORT DER SIEDLUNG: Floraweg und Teufenbach in Horgen

NEUERSCHEINUNG

Erschienen im Verlag
Pressebüro Seegrund,
144 Seiten, farbig
ISBN: 978-3-033-02564-5
Preis: CHF 35.00

GENOSSENSCHAFTEN: GEMEINSAM ERFOLGREICH

Im September ist das Buch «Genossenschaften: Gemeinsam erfolgreich» erschienen mit Beiträgen der beiden freien Journalisten Martin Arnold und Urs Fitze und Daniel Maerki, Geschäftsführer von *wohnbaugenossenschaften zürich*.

Das Buch «Genossenschaften: Gemeinsam erfolgreich» zeigt die Vielfalt des Genossenschaftswesens mit Reportagen und Porträts verschiedenster Genossenschaften. Darunter befinden sich Coop, Landi oder Mobility, eine Alp- und eine Wohnbaugenossenschaft. Interviews, unter anderem mit Raiffeisen-Chef Pierin Vincenz, und Analysen der historischen und aktuellen Entwicklung vertiefen das Thema. Damit wird eine wirtschaftliche Organisationsform, deren Zukunft erst begonnen hat, auch für ein breites Publikum verständlich dargestellt.

IMPRESSUM

«Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt» richtet sich an alle Genossenschaften im Kanton Zürich und weitere Interessierte und erscheint ca. 3 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

HERAUSGEBER: wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: daniel.maerki@wbg-zh.ch, helen.glaser@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Christine Aenishänslin (Präsidentin *Neue Baugenossenschaft Horgen NBG*), Giampiero Brundia (*HypothekenBörse AG*), Helen Glaser (*wohnbaugenossenschaften zürich*), Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Simon Rindlisbacher (*Alternative Bank Schweiz ABS*), Peter Schmid (Präsident *wohnbaugenossenschaften zürich*)

VERLAG: daniel.maerki@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch, 043 204 06 33

GESTALTUNG: www.metaphor.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch

FACHTAGUNG: NACHHALTIG WOHNEN

Bereits zum dritten Mal organisiert die Stadt Zürich in Zusammenarbeit mit *wohnbaugenossenschaften zürich* und der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* die Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
In den letzten Jahren wurden dank ökologischer Gebäudetechnik enorme Fortschritte erzielt. In energetisch guten Neubauten sinkt der externe Betriebsenergiebedarf gegen Null. Die Herausforderungen bilden die grossen Altbestände und die Art, der Lebensstil mit dem wir wohnen, arbeiten und uns bewegen. Hier sind die nötigen Effizienzschritte weder erfolgt, noch am Horizont sichtbar.
Zum Thema «Nachhaltig Wohnen» werden dieses Jahr Beispiele partizipativer Planungs- und Verwaltungsprozesse, neue Formen der gemeinschaftlichen Aneignung des Aussenraums und das urbane Potenzial der Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen zu durchmischen Quartieren aufgezeigt.
Die Tagung richtet sich an Vorstandsmitglieder und Geschäftsleitende von gemeinnützigen Wohnbauträgern, städtische Vertreter/innen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, Portfolioverantwortliche und Projektentwickler/innen aus Verwaltung und Privatwirtschaft sowie interessierte Politiker/innen.

DATUM: Freitag, 23. November 2012
ZEIT: 13.30 bis 16.30 Uhr
ORT: Bildungszentrum Werd, Hochhaus Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich
ANMELDUNG: Die Teilnahme an der Tagung ist kostenlos. Eine Anmeldung ist aus administrativen Gründen erforderlich (info@wbg-zh.ch).

PORTRAIT: ALTERNATIVE BANK SCHWEIZ

ÖKOLOGISCH, SOZIAL, TRANSPARENT SEIT ÜBER 22 JAHREN

Die Alternative Bank Schweiz (ABS), gegründet 1990, wird von 4400 Aktionärinnen und Aktionären getragen. Mehr als 27 000 ABS-Kundinnen und -Kunden wissen, was mit ihrem Geld geschieht und dass es Sinn stiftet. Denn die ABS investiert in nachhaltige Projekte und Unternehmen und publiziert sämtliche ausbezahlten Kredite. Dabei verzichtet sie auf Gewinnmaximierung und stellt konsequent ihre sozialen, ökologischen und ethischen Grundsätze in den Vordergrund. Acht Förderkreditbereiche profitieren von vergünstigten Konditionen, ermöglicht durch den freiwilligen Zinsverzicht von Kundinnen und Kunden. Auf diesem ethischen Fundament bietet die ABS gesamtschweizerisch die üblichen Dienstleistungen einer Anlage-, Spar- und Kreditbank an.
Hohe Massstäbe legt sie auch an sich selbst: Mit ihrem Hauptsitz im höchsten Nachhaltigkeitsstandard «Minergie-P» zeigt sie konkret, wie heute Nachhaltigkeit praktisch umgesetzt und gelebt werden kann.

WELCHEN BEZUG HAT DIE ABS ZU (WOHNBAU-)GENOSSENSCHAFTEN?

Die ABS fördert Wohnraum mit sozialem Mehrwert. Das Finanzieren von Wohngenossenschaften zählt zu ihren zentralen Anliegen. Dies nicht erst, seit die Zersiedelungsproblematik in den Medien und der Politik Hochkonjunktur hat, sondern schon seit der Gründung der Bank im Jahr 1990.
Bis heute hat sie zahlreiche bestehende Wohngenossenschaften von unterschiedlicher Grösse mit ihrem spezifischen Fachwissen beraten und finanziert. Viele Projekte konnten erst mit der Unterstützung der ABS verwirklicht werden.

ALTERNATIVE
BANK
SCHWEIZ