



Jahresbericht 2012

wohnbau**genossenschaften** zürich

Liebe Mitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Wiederum kann unser Regionalverband auf ein ereignisreiches und wirkungsvolles Verbandsjahr zurückschauen, das gleichzeitig für alle Beteiligten mit einem ausserordentlichen Aufwand und grossem Engagement verbunden war. Die wichtigsten Highlights in Kürze:

- Mit dem internationalen Jahr der Genossenschaften konnten die Genossenschaften und deren gesellschaftliche Leistungen vermehrt bekannt gemacht werden. Sicherlich mit dazu beigetragen hat, dass die Bevölkerung in der Agglomeration Zürich immer mehr damit konfrontiert ist, dass sie an ihrem Wohnort keine bezahlbare Wohnung mehr findet.
- Der Gesamtverband gab sich mit *wohnbaugenossenschaften schweiz* einen neuen Namen und bekräftigt mit dem Zusatz «Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger», dass er auch für andere Rechtsformen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eintritt. Wir hatten bereits ein Jahr zuvor beschlossen, uns als Regionalverband *wohnbaugenossenschaften zürich* neu zu positionieren, was jetzt auch unter dem gemeinsamen Logo möglich ist.
- Erstmals in der Geschichte unseres Regionalverbands haben wir eine kantonale Initiative lanciert: «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!». Diese soll mitheifen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil halten kann. Unsere politische Präsenz konnte dadurch verstärkt werden.
- Es gelang, eine grosse Anzahl Land- und Immobilienangebote an unsere bauwilligen Mitglieder zu vermitteln und so über 400 Wohnungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sichern.

Das vergangene Jahr zeigt den Weg in die Zukunft klar auf:

- Durch ein verstärktes politisches Engagement und eine breite Öffentlichkeitsarbeit soll das Bewusstsein dafür gestärkt werden, dass es sich für die Gesellschaft lohnt, in den gemeinnützigen Wohnungsbau zu investieren. Die Investitionen zahlen sich mehrfach aus.
- Gleichzeitig gilt es, alles zu unternehmen, damit unser Marktanteil gehalten werden kann. Nicht für uns, sondern zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für die ganze Bevölkerung. Dazu muss sich unsere Branche weiter professionalisieren, und wir müssen die Interessen unserer Mitglieder weiterhin wirkungsvoll vertreten.

Zu diesem Auftrag bekennen wir uns auch fürs 2013.

Peter Schmid

Die Zürcher Kantonalbank für Baugenossenschaften: Ihre kompetente Partnerin.

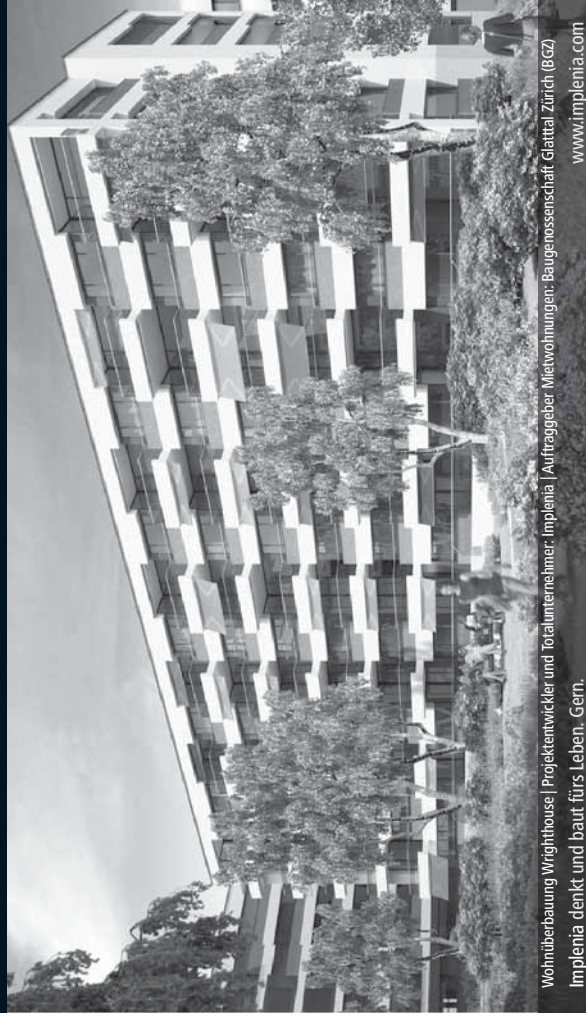
Besuchen Sie uns auf www.zkb.ch

Die nahe Bank



Zürcher
Kantonalbank

 **Implenia® Gesamtdienstleister.**



Wohnüberbauung Wriighthouse | Projektentwickler und Totalunternehmer: Implenia | Auftraggeber: Mietwohnungen: Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ)
www.implenia.com

Branchenbezogene Aktivitäten des Verbands 2012

Der Verband hat sich als wichtiger Gesprächspartner für die Politik etabliert und dazu beigetragen, das Image der Wohnbaugenossenschaften in der Öffentlichkeit zu verbessern.

► **Eigene Initiative «Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich» erfolgreich eingereicht und andere Initiativen unterstützt:** Der Verband lancierte 2012 eine eigene kantonale Initiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ziel ist die Schaffung eines kantonalen Wohnraumbonds und der Möglichkeit für Gemeinden, ebenfalls solche Fonds einzurichten. Die Herausforderung bestand in der Ausformulierung eines politisch breit akzeptierten Textentwurfs und dem Erstellen eines prominenten Initiativkomitees, welches im politischen Spektrum zwischen Bürgerlichen und Linken abgestützt ist. Weiter galt es, zumindest 6000 Unterschriften zu sammeln, was mit der Unterstützung von Parteien und andern Verbänden in gut 5 Monaten problemlos gelang.

Wohnbaugenossenschaften unterstützte und unterstützt daneben auch andere Initiativen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern wollen, z.B. die kantonale Initiative der SP «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» und die Parlamentarische Initiative von Kantonsrat Philipp Kutter, CVP zur Änderung des Bau- und Planungsgesetzes.

► **Positionspapier von wohnbaugenossenschaften zürich erstellt:** Im November 2011 schrieb das Zürcher Stimmvolk in der Gemeindeordnung fest, dass der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum in Zürich bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen betragen soll. Um das Ziel zu erreichen, braucht es jährlich 600 neue gemeinnützige Wohnungen in der Stadt. *wohnbaugenossenschaften zürich* verfasste im Berichtsjahr ein Positionspapier mit konkreten Forderungen zum Erreichen dieses Ziels und holte die Meinungen seiner Mitglieder dazu ein.

► **GIS-Karte erfolgreich aufgeschaltet:** 2012 wurde die GIS-Karte zum gemeinnützigen Wohnungsbau, die in enger Zusammenarbeit von *wohnbaugenossenschaften zürich*, der Fachstelle für Wohnbauförderung und dem

GIS-Zentrum des Kantons erstellt wurde, aufgeschaltet. Auf dieser digitalen Karte sind alle gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Zürich dargestellt. Geplant ist eine jährliche Aktualisierung der Daten. Ergänzende Angaben können jederzeit eingereicht werden.

► **Zum Festanlass im Cube und zum Genossenschaftspreis eingeladen:** Am 23. März lud *wohnbaugenossenschaften zürich* die Vorstände und Geschäftsführenden seiner Mitglieder sowie weitere Personen aus Gesellschaft und Politik, die sich um den gemeinnützigen Wohnungsbau verdient gemacht haben, zu einem grossen Festanlass im Siemens-Cube in Zürich ein. Anwesend waren rund 250 Personen, darunter der Zürcher Regierungsrat Ernst Stocker, die Zürcher Stadtpräsidentin Corine Mauch und Stadtrat André Odermatt, der Horgemer Gemeindepräsident Theo Leuthold sowie der Präsident von *wohnbaugenossenschaften schweiz* Louis Schebeler.

Im Rahmen des festlichen Abends fand zudem die Verleihung des Zürcher Genossenschaftspreises statt. Prämiert wurden die innovativsten und interessantesten Projekte, die in den Genossenschaften in den letzten fünf Jahren verwirklicht wurden. Alle Zürcher Wohnbaugenossenschaften waren eingeladen, Eingaben für den Zürcher Genossenschaftspreis einzureichen. Prämiert wurden Projekte in den drei Kategorien Genossenschaftliches Wohnen (A), Architektur und Städtebau (B) sowie Ökologie und Energie (C). Der 1. Preis ging in der Kategorie A an die Baugenossenschaft Graphika, in der Kategorie B an die Baugenossenschaft Hagenbrünnei sowie an die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich GBMZ und in der Kategorie C an die ASIG Wohnbaugenossenschaften.

► **Stermarsch der Wohnbaugenossenschaften organisiert:** Für den Genossenschaftstag vom 7. Juli rief *wohnbaugenossenschaften zürich* aus Anlass des internationalen Jahres der Genossenschaften seine Mitglieder zur Teilnahme am Stermarsch auf. Es gab offizielle Reden von Stadtrat André Odermatt und des Präsidenten von *wohnbaugenossenschaften zürich* Peter Schmid



Glückliche Gewinner des Zürcher Genossenschaftspreises 2012

sowie Meinungen und Positionen am Speakers Corner. Es wurden Wurst und Getränke offeriert. Trotz herrlichem Sommerwetter war der Anlass leider weniger gut besucht als erwartet. Am Nachmittag und Abend gab es in den Genossenschaften zahlreiche Siedlungsfeste, an denen teilweise auch Verbandsvertreterinnen und -vertreter anwesend waren.

► **Politische Veranstaltung zum Thema Genossenschaften und Wirtschaft durchgeführt:** Anfang November organisierte *wohnbaugenossenschaften zürich* zum Abschluss des internationalen Jahres der Genossenschaften im Volkshaus ein hochkarätiges Podium mit Jacqueline Badran (Nationalrätin), Andreas Rieger (Co-Präsident Unia), Patrik Schellenbauer (Avenir Suisse), Martin Vollenwyder (Finanzvorsteher Stadt Zürich) und Hans Kissling (Publizist). Nach einem Impulsreferat von Daniel Maerki, Geschäftsführer von *wohnbaugenossenschaften zürich*, wurde unter der Moderation von Mike La Marr (DRS 1) die Frage diskutiert, ob Genossenschaften das Erfolgsrezept für eine nachhaltige Wirtschaft der Zukunft sind.

► **An den Veranstaltungen «Echoraum Wohnen» der Stadt Zürich teilgenommen:** Nach der Abstimmung vom November 2011, die fordert, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus an den Mietwohnungen erhöht wird, lud der Stadtrat von Zürich im Jahr 2012 wichtige Akteure der Immobilienbranche zu zwei Echoräumen ein. Er verfolgte damit die Absicht, Themen zum Wohnungsbau der Stadt Zürich einzubringen und die Meinungen der eingeladenen Akteure dazu einzuholen. Unser Verband vertrat darin den gemeinnützigen Wohnungsbau mit dem Ziel, nicht nur die Bedürfnisse der

Mitglieder einzubringen, sondern im Dialog mit anderen Akteuren auch das Verständnis für den gemeinnützigen Wohnungsbau und für weitere notwendige Massnahmen zur Umsetzung des Volkswillens zu fördern. Es ist geplant, diese Echoräume weiterzuführen.

► **Gespräche mit dem Zürcher Stadtrat wahrgenommen:** *wohnbaugenossenschaften zürich* ist im regelmässigen Austausch mit dem Zürcher Stadtrat. So fand im Sommer 2012 ein Treffen mit einer städtlichen Delegation, bestehend aus Stadtpräsidentin Corine Mauch, Finanzvorsteher Martin Vollenwyder und Hochbauvorsteher André Odermatt, statt. Ebenfalls finden regelmässige Austauschgespräche mit den Direktorinnen und Direktoren verschiedener Ämter statt, an denen aktuelle Entwicklungen und Fragestellungen diskutiert und die Interessen von Mitgliedern wahrgenommen werden.

► **Gespräche mit den politischen Parteien intensiviert:** Der knappe bezahlbare Wohnraum ist v.a. in der Stadt Zürich seit Jahren ein heiss diskutiertes Thema. Doch auch in den Landgemeinden wird das Thema je länger je akuter. Dies zeigt sich an verschiedenen politischen Initiativen und Vorstössen auf kantonaler und kommunaler Ebene. Aus diesem Grund und auch in Zusammenhang mit dem Wohnbauartikel in der Zürcher Gemeindeordnung (1/3 gemeinnütziger Mietwohnraum bis 2050) trat *wohnbaugenossenschaften zürich* mit den verschiedenen (politischen) Playern sowohl auf städtischer als auch auf kantonaler Ebene in Kontakt. Ziel ist der Aufbau eines regelmässigen Austausches mit Parteien und Verbänden, um die Positionen und Interessen der Wohnbaugenossenschaften bekannt zu machen. Diese Gespräche werden 2013 weiter intensiviert.

Verbandsbezogene Tätigkeiten 2012

Das Jahr 2012 war für *wohnbaugenossenschaften zürich* in vielfacher Hinsicht ein besonderes Jahr, da gleich mehrere, den Verband prägende Entwicklungen zusammenkamen. Dies in Ergänzung zum alljährlichen Programm, das punkto politischer Aktivitäten, Kommunikation, Mitgliederbetreuung, Veranstaltungen und Dienstleistungen jeweils auch so schon intensiv ist.

So gab es für den Verband 2012 erweiterte Aktivitäten in folgenden Bereichen:

- politische Initiative lanciert
- Veranstaltungen zum UNO-Jahr durchgeführt
- mehrere neue Mitarbeitende eingearbeitet
- neue Kommunikationsmedien konzipiert und realisiert (Website, Newsletter, Blickpunkt)
- Entwicklungen im Bereich der internen IT und Datenbanken lanciert und tw. realisiert
- Fachbereiche im Verband neu organisiert und neue Dienstleistungen angeboten

Die wichtigsten Aktivitäten sind hier kurz zusammengefasst:

► **Auftritt und Kommunikationsmedien des Verbands neu konzipiert und realisiert:** Mit der Namensänderung des Dachverbandes zu *wohnbaugenossenschaften schweiz* ging auch eine Umbenennung der Regionalverbände einher. So heisst der Kantonalzürcher Verband neu *wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich*, kurz *wohnbaugenossenschaften zürich*, und wartet mit einem neuen Logo auf. Gleichzeitig erneuerte der Regionalverband seine Kommunikationsmedien und seine Website und erstellte eine Website für seine Initiative:

- Im Frühling 2012 ging die neue **Website von wohnbaugenossenschaften zürich** online (www.wbg-zh.ch), ebenso die **Website für unsere Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!»** (www.bezahlbarwohnen.ch).
- Im Frühsommer startete *wohnbaugenossenschaften zürich* mit einem neuen **elektronischen Newsletter**, der monatlich an alle Interessierten verschickt wird. Er enthält aktuelle Kurzmeldungen mit Links zu den Themen

Bauen, Soziales, Ökologie, Finanzen, Medien, Politik und Branche sowie Verband.

- Das neueste «Kind» von *wohnbaugenossenschaften zürich*, der **Leporello «Zürcher Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt», kurz «Der Blickpunkt»**, ist im November 2012 erstmals erschienen. Er enthält jeweils Beiträge zu Entwicklungen, Trends und Wissenswerten auf dem Gebiet des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, ein ausführliches Portrait einer Mitglieds-Genossenschaft, ein Kurzportrait eines unserer Fördermitglieder sowie Hinweise auf nächste wichtige Veranstaltungen. Der Blickpunkt löst unser Publikation «SWW aktuell» ab und wird ca. 3x jährlich erscheinen.

► **Medienpräsenz intensiviert:** Die systematische **Medienbeobachtung**, welche der Wohnbund im Auftrag der Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus vornimmt, belegt eine hohe Aufmerksamkeit für wohnpolitische Themen und die Wohnbaugenossenschaften. Allein für den Raum Zürich wurden 2012 rund 500 grössere, relevante Presseberichte registriert. Im Lauf des Jahres versichtete *wohnbaugenossenschaften zürich* sechs **Medienmitteilungen**. Hinzu kamen **Leserbriefe** und **direkte, persönliche Kontakte zu verschiedenen Redaktionen**.

► **Integration des Fachbereiches Immobilienentwicklung und Akquisition abgeschlossen:** 2012 führte *wohnbaugenossenschaften zürich* die schon im Vorjahr begonnene Strategie fort, die Aufgaben der Förderstelle sowie die Aktivitäten von neuem wohnen zürich (nwz) und des Projekts WOFA neu im Fachbereich Immobilienentwicklung und Akquisition zusammenzuführen. Die bereits laufenden Prozesse zur Nutzung von Synergien sowie die Straffung und Systematisierung der Abläufe konnten erfolgreich abgeschlossen werden.

Der neue Fachbereich Immobilienentwicklung und Akquisition setzt sich nun aus folgenden Bereichen zusammen:

- Strategische Beratung von Wohnbaugenossenschaften in allen Fragen rund ums Immobilienportfolio und ums Thema Bauen. Die Förderstelle gemeinnütziger Wohn-



Einreichung der Unterschriften zur Initiative «Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich!»

nungsbau wurde hier integriert. Die Besichtigungen und Netzwerkveranstaltungen (von der Stadt Zürich im Rahmen des Leistungsvertrags finanziell unterstützt) wurden in den Fachbereich der Veranstaltungen integriert.

- Akquisition in Form der Vermittlung von Bauland und Immobilien an unsere Mitglieder;
- Immobilienentwicklung in Form der Betreuung gemeinnütziger Wohnbauträger, Gemeinden etc. bei konkreten Bauprojekten (Machbarkeitsstudien, Wettbewerbe, Jurierungen sowie Betreuung im Vorfeld und bei der Kooperation mit Projektpartnern).

Mitte 2012 verliess Priska Romner den Bereich, welchen sie als Assistentin tatkräftig unterstützt hatte, und wandte sich neuen Aufgaben zu. Im November 2012 kam Boris Deister, ein ausgewiesener Immobilienexperte, neu dazu. Er wird als Projektleiter Immobilienentwicklung strategische Beratungen und Projekte im Bereich Immobilienentwicklung und Akquisition übernehmen.

► **Angebote des Verbands 2012 für seine Mitglieder erweitert:** Im Rahmen der Leistungsvereinbarung mit der Stadt Zürich wurde *wohnbaugenossenschaften zürich* (ehemals Förderstelle) auch 2012 bei der Bereitstellung einer Anlaufstelle für die Beratung gemeinnütziger Wohnbauträger in Fragen der baulichen Erneuerung sowie bei Vernetzungs- und Weiterbildungsangeboten unterstützt.

Der Verband stellte seinen Mitgliedern im Verlauf des Berichtsjahres neue Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Dies gilt vor allem für kleinere Genossenschaften. Konkret handelt es sich um Wohnungsabnahmen (bisher beim Dachverband angesiedelt) sowie um Beratungen und Dienstleistungen im Bereich Finanzen und Buchhaltung.



Vorstand

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

- Peter Schmid (Präsident)
- Thomas Hardegger (Vizepräsident, Ressort Politik)
- Ursula Rütlimann (Ressort Soziales)
- 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 vertreten im Berichtsjahr *wohnbaugenossenschaften zürich* in der Delegiertenversammlung von *wohnbaugenossenschaften schweiz*:

- Sonja Anders (FGZ, Vorstand)
- 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 Zür 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)



Ersatzneubau der Genossenschaft Im Gut in Zürich Wiedikon

Geschäftsstelle

Mitarbeitende (Stand 31. Dezember 2012):

- Felix Bosshard (55 %): Immobilienentwicklung und Akquisition, Projektleiter Land- und Immobilienakquisition, Verhandlungen mit Gemeinden und privaten Immobilien- und Landeigentümern
- Hans Conrad Daeniker (Honorarbasis): Medienkontakte, Medienbeobachtung
- Boris Deister (60 %): Immobilienentwicklung und Akquisition, Projektleiter Strategische Beratung und Immobilienentwicklung, Wirtschaftlichkeits- und Potenzialüberprüfungen, Besichtigungen, Fach- und Netzveranstaltungen
- Marianne Dutil Derron (60 %): Leiterin Immobilienentwicklung und Akquisition, Strategische Beratung (Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau), Land- und Immobilienakquisition und Immobilienentwicklung, Besichtigungen, Fach- und Netzveranstaltungen, Stellvertretende Geschäftsführerin
- Helen Glaser (60 %): Politik und Kommunikation, Betreuung politischer Aktivitäten, Redaktion der Kommunikationsmedien
- Hugo Köppli (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 (Politik, Fundraising, Kommunikation), Leiter Dokumentationsstelle Forschung und Innovation
- Andreas Wirz (Honorarbasis): Immobilienentwicklung und Akquisition, Unterstützung und Projektbegleitung

Die Jahresrechnung schliesst positiv ab und entspricht dem Budget 2012.

Die erhöhten Aufwände im Betriebsaufwand im Berichtsjahr sind auf die neu geschaffene Stelle im Bereich Politik und Öffentlichkeitsarbeit, den Mehraufwand für das UNO-Jahr der Genossenschaften, die erfolgreiche Initiative sowie die begonnene Neuorganisation im IT-Bereich zurückzuführen.

Im Aufwand Beratungsdienstleistungen ist der Personalaufwand für das darin aufgegangene Projekt «Wohnen für alle» aufgeführt. Die Sachkosten für das UNO-Jahr der Genossenschaften konnten durch die Sponsoren- und Mitgliedersonderbeiträge abgedeckt werden.

Auf der Ertragsseite sind die grössten Differenzen im Ertrag Beratungsdienstleistungen zu finden. Da diese je nach Projektabschluss sehr unterschiedlich ausfallen können, wurde im Vorjahr eine entsprechende Rück-

stellung gebildet, diese bleibt unverändert. Unter Erträge Verbandsdienstleistungen wurde im Jahr 2011 das ertragsneutrale Projekt «Deutsch im Treppenhaus» abgerechnet. 2012 lief dieses nicht mehr über den Verband. Und unter diverse Erträge Verband sind 2011 Spenden für die Abstimmungskampagnen aufgeführt, 2012 wurden keine solchen erhoben.

Der zusätzliche Ertrag bei den Mitgliederbeiträgen ist auf die Integration des Projektfrankens «Wohnen für alle» in den ordentlichen Mitgliederbeitrag ab 2012 zurückzuführen.

Im Budget 2013 ist wie 2012 im Betriebsaufwand ein erhöhter Beitrag für den Abschluss der IT- und Datenbank-Erneuerung vorgesehen. Unter Beratungsdienstleistungen sind die Aufwände aufgrund einer Professionalisierung im Personalbereich höher einzustufen, welche ihrerseits zu erhöhten Erträgen führen sollte.

Bilanz per 31.12.2012

AKTIVEN	2012	2011
Flüssige Mittel	172'897.18	171'391
Depositen	3'13'830.55	297'469
Wertschriften, Beteiligungen	70'400.00	70'400
Debitoren	93'403.85	126'779
Transitorische Aktiven	93'089.85	62'559
Total Umlaufvermögen	743'621.43	728'598
Mobile Sachanlagen	1.00	1
Total Anlagevermögen	1.00	1
Total Aktiven	743'622.43	728'599
PASSIVEN		
Kreditoren	173'109.01	122'487
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	57'555.42	109'349
Total Fremdkapital	552'931.99	554'104
Eigenkapital Verband	174'495.45	107'632
Total Eigenkapital	174'495.45	107'632
Gewinn (+)/Verlust (-)	16'194.99	66'863
Total Passiven	743'622.43	728'599




Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2012

AUFWAND	2012	Budget 2013	2011
Personalaufwand Verbandsdienstleistungen ¹	481'431.56	463'422	360'403
Betriebsaufwand ²	87'504.42	79'334	57'142
Büro- und Verwaltungsaufwand	47'124.20	54'316	38'269
Aufwendungen für die Organe	84'290.25	88'490	81'529
Netzwerke und Weiterbildung	20'580.63	18'000	42'905
Öffentlichkeitsarbeit	61'299.03	59'000	67'424
Kampagnen	51'769.14	40'000	83'544
Verbandsdienstleistungen	21'348.65	46'120	24'090
Beratungsdienstleistungen (inkl. PK) ³	319'557.32	383'440	262'395
Diverse Projekte/ Projektentwicklung	5'670.00	5'150	23'474
UNO-Jahr der Genossenschaften	147'261.00		
Wohnen für alle (inkl. PK)			79'309
Abschreibungen und Zuweisungen	-1'243.00	7'000	117'904
Total Aufwand	1'326'593.20	1'244'272	1'238'389
ERTRAG			
Mitgliederbeiträge ⁴	441'508.00	447'000	381'336
Erträge Verbandsdienstleistungen	97'126.64	98'000	114'181
Erträge Beratungsdienstleistungen ⁵	387'925.88	430'000	451'625
Sponsoring- und Werbebeiträge	129'754.82	132'750	115'167
UNO-Jahr der Genossenschaften	155'341.64		
Diverse Erträge Verband ⁶	41'911.19	48'665	92'003
Leistungsverträge ⁷	89'220.02	90'000	70'078
Wohnen für alle ⁸			80'863
Total Ertrag	1'342'788.19	1'246'415	1'305'252
Gewinn (+) / Verlust (-)	161'194.99	2'143	66'863

- 1 2012 zusätzliche Stelle, Mehraufwand UNO-Jahr
- 2 Mehraufwand: DB- und IT-Entwicklung, auch 2013
- 3 Zusätzliche Personalkosten Akquisition (VJ Wohnen für alle)
- 4 Erhöhung Mitgliederbeiträge ab 2012
- 5 Erträge Strät. Beratung, Immobilienentwicklung und Akquisition
- 6 2011 Spenden Abstimmungen 38T
- 7 Beiträge Stadt Zürich (50T), wbg Schweiz (40T)
- 8 2011 Sonderbeitrag Mitglieder und Sponsoring

An den Vorstand wurden für Leistungen total CHF 119'037 (VJ 111'403) bezahlt.

Bericht der Kontrollstelle



BDO AG
Feldstrasse 50
8031 Zürich

Tel. 044 444 33 33
Fax 044 444 33 30
www.bdo.ch

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung
an die Generalversammlung der
wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich, Zürich

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die beiliegende Jahresrechnung der wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung, für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung
Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhalten die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vorläufige angemessener Schätzungen verantwortlich.


Verantwortung des Wirtschaftsprüfers
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesem Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungsanordnungen zur Erlangung von Prüfungsweltweit für die in der Jahresrechnung enthaltenen Verhältnisse und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungsanordnungen liegt im prozentsystematischen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigen wir die Prüfung des internen Kontrollsystems, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die dem internen Kontrollsystem entsprechenden Prüfungsanordnungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.


Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 18. Februar 2013



BDO AG
Andreas Büttemann
Dipl. Wirtschaftsprüfer



Valeria Gonzalez del Campo
Leitende Revisorin
Dipl. Wirtschaftsprüferin

BDO AG, ein Mitglied der BDO-Gruppe, ist ein unabhängiges, weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen der Internationalen BDO-Gruppe.

DIE MITGLIEDER

Mitgliederentwicklung

2012 konnten wir folgende neue Mitglieder in unserem Verband willkommen heissen:

- Genossenschaft Bella Città, Zürich
- Gemeinnützige Baugenossenschaft InVia, Zürich
- Lebendigenossenschaft Permakultur, Zürich
- Genossenschaft roter Tisch, Zürich
- VIV Inséma, Tegno (TI)

Austritte im Verlauf des Jahres:

- Keine

Assoziativmitglieder:

- Alice Schoch-Bockhorn-Stiftung (neu)
- Stadt Zürich

Anzahl Mitglieder und Wohnungen per 31. Dezember 2012:

- 250 Mitglieder
- 59'388 Wohnungen

Mitgliederentwicklung 2005 bis 2012

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



Tag der Nachbarschaft der SLU 1 «Dreisplitz» in Embrach

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 ein paar wenige Austritte erhöhen die Zahl der Fördermitglieder auf 141 (Vorjahr 135).

Unser Dank geht insbesondere an folgende Kooperationspartner, Mitglieder und Sponsoren für ihre Unterstützung der Aktivitäten von wohnbau:

- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
- Amt für Hochbauten der Stadt Zürich AHB
- Baugenossenschaft Graphika
- Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Baugenossenschaft Zurlinden
- Die Mobilbar
- Electrolux AG
- ewz
- Familienheim Genossenschaft Zürich FGZ
- Genossenschaft Kalkbreite
- GEWO Züri-Ost
- Implenia Generalunternehmungen AG
- KWC Armaturen
- Merker AG
- Migros Genossenschafts-Bund
- picobio
- Schubiger Haushalt AG
- upc cablecom
- Veriset Küchen AG
- W. Schneider + Co. AG
- wohnbaugenossenschaften schweiz
- Zürcher Kantonalbank ZKB

Unterstützung im Zusammenhang mit dem

UNO-Jahr der Genossenschaften:

- Unirenova – Unternehmensbereich der Steiner AG als Premiumsponsor
- und weitere Sponsoren

Unterstützung für die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau:

- Finanzdepartement der Stadt Zürich

Kooperationspartner:

- Die Mobilbar
- ewz
- Implenia
- KWC
- Schneider
- Veriset
- Zürcher Kantonalbank

Ein besonderer Dank gebührt auch unseren Gönnermitgliedern, die uns mit einem vertieften Engagement unterstützen:

- Arigon Generalunternehmung AG
- Bank Coop
- Bauwerk Parkett AG
- BDO AG
- Credit Suisse AG
- Electrolux AG
- Erdgas Zürich AG
- Ernst Schweizer AG
- ewz
- Forster Küchen- & Kühltchnik AG
- Gartenbau-Genossenschaft Zürich
- Halter AG Zürich
- Implenia Generalunternehmung AG
- Kaufmann & Partner AG
- Meier + Steinauer Partner AG
- Plattli Bruno AG / AFG Küchen AG
- Primobau AG
- Richner BR Bauhandel AG
- Rolf Schlagenhaut AG
- UBS AG
- Unirenova – ein Unternehmensbereich der Steiner AG
- upc cablecom GmbH
- V-ZUG AG
- W. Schneider + Co AG
- Zürcher Kantonalbank ZKB

Die weiteren Fördermitglieder von wohnbau-genossenschaften zürich per Ende 2012:

- 4B Fenster
- A. Baltensperger AG Haustechnik
- Aerial GmbH
- Age Stiftung
- Allreal Generalunternehmung AG
- Alpiq InTec Ost AG
- Alternative Bank Schweiz AG
- Anne-Marie Fischer + Reto Visini
- Antesa AG
- Aon (Schweiz) AG
- arc Architekten AG
- Architektur + Gerontologie S. Höchli Pleus
- Architekturbüro Bosshard und Partner AG
- Arondo AG

- ASTOR Küchen und Möbelbau 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 & Akustik
- Berner Gartenbau AG
- bGd GmbH Baugenossenschaften-Dienstleister
- Brunner Erben AG Zürich
- bürgin management
- BWT Bau AG
- Caretta + Weidmann Baumanagement AG
- Clientis Zürcher Regionalbank
- DachPartner AG
- Die Mobilbar
- Dr. Stephan à Porta Stiftung
- durable Planung und Beratung GmbH
- Ego Kiefer AG
- Elektro Compagnoni AG
- Ellbag
- ETAVIS AG
- F. Rubio AG
- Fermacell GmbH Schweiz
- Fischer Liegenschaften
- Forster & Uhl Architekten GmbH
- Gautschi Bau AG
- Gebr. Burkhardt Baurocknung AG
- GEMI Genossenschaft Möbel und Innenausbau
- Genossenschaft Hammer
- Genossenschaft Hobel
- GGL Genossenschaft für Gesamtleistung am Bau
- Gipser- und Maler-Genossenschaft
- Hans Eisenring AG
- Hauswirth Keller Branzanti
- Helbling Ierimonti Architekten GmbH
- Hotz Elektro AG
- HRS Real Estate AG
- Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft HBG
- Hypotheken Börse AG
- IM43 AG Immobilienmanagement
- ImmoQ GmbH
- Inhaus AG
- KAPO Kanalreinigung AG
- KWC Armaturen
- Livit AG
- Loosli Badmöbel AG
- Losinger-Marazzi AG
- Merker AG
- Meitron 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
- Porr Suisse AG Generalunternehmung
- Preisig AG
- Priora Generalunternehmung AG
- Pro Domo Architekten AG
- PUJ A Reinigungs AG
- QualCasa AG
- Rätifeisenbank Zürich
- Renespa AG
- Robert Spleiss AG
- Roland Studer AG
- SADA AG
- Sanitas Troesch AG
- Sanvortec AG
- Schaub Maler AG
- Schubiger Haushalt AG
- S-E-A Schey-Elektrotechnische Anlagen GmbH
- SIBIRGroup AG
- Sika Schweiz AG
- Similor AG
- Specogna Bau AG
- Stiftung Domtil
- Sto AG
- Suter Inox AG
- Swissolar
- Techem (Schweiz) AG
- TRITEC AG Schweiz
- 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



Sternmarsch zum Internationalen Jahr der Genossenschaften

Neben unseren Aktivitäten zum UNO-Jahr hat *wohnbau-genossenschaften zürich* als Verband und dank der Unterstützung der Organisationskomitees zusätzlich knapp 20 weitere Veranstaltungen und Netzwerktreffen durchgeführt.

► **Präsidentinnen-Treff:** Was können Baugenossenschaften tun, damit der Anteil an preiswerten Wohnungen in der Stadt Zürich gesteigert werden kann? Peter Schmid, Präsident von *wohnbau-genossenschaften zürich*, referierte an der Frühjahrsversammlung über dieses aktuelle Thema; dabei stellte er auch die kantonale Initiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor, die der Verband – noch unter dem früheren Namen SVW Zürich – lanciert hatte.

Wo soziale Verantwortung wahrnehmen? Und wie sich unterstützen lassen? Die Herbstversammlung stellte drei soziale Themen vor:

- Barbara Thurnher, Projektleiterin der Integrationsförderung des Präsidialdepartements der Stadt Zürich, informierte über die städtische Sprachförderung für fremdsprachige Erwachsene.
- Annalis Dürr, Geschäftsleiterin der Stiftung Domizil, stellte die Stiftung vor, die Wohnraum für Menschen sucht, welche es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Sie appellierte an die Genossenschaften, ihre soziale Verantwortung auch weiterhin wahrzunehmen.
- Schliesslich zeigten Maja Meester-Bill und Catalina Gerber vom Sozialdepartement der Stadt Zürich auf, welche Hilfestellungen sie bei zahlungsschwierigen Mieterinnen und Mieter leisten können.

Der Präsidententreff wurde 2012 von Barbara Eckinger, Alfons Sonderegger und Urs Erni betreut.

► **Geschäftsführerinnen-Treff:** Im Jahr 2012 trafen sich die Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer vier Mal zum GF-Lunch im Restaurant Lerchenberg. Die Durchschnitts-Beteiligung der GF-Lunch-Anlässe lag bei rund 20 Mitgliedern. Weiterhin lag der Fokus auf Fachvorträgen von allgemeinem Interesse und auf Neuigkeiten des Rechtsdiensts von *wohnbau-genossenschaften schweiz* (ehemals SVW Schweiz). Regelmässig informier-

te *wohnbau-genossenschaften schweiz* zudem über Neuigkeiten und aktuelle Themen.

Am 22. Juni 2012 gab es anlässlich des GF-Ausflugs zusammen mit den Pensionierten die Gelegenheit zu einer interessanten Führung durchs Weinbaumuseum Zürich in Au-Wädenswil mit anschliessender, kleiner Verkostung des Rebensaftes, einem Mittagessen und einer Schifffahrt auf dem See.

Zum Jahresabschluss mit der Firma Bruno Piatti AG fand beim Wasserwerk Zürich ein kurzer Vortrag über die Brennstoffzellen-Pilotanlage Grünau (gekoppelte Wärme- und Stromproduktion) statt, gefolgt von einer Anlagebesichtigung in der Überbauung Grünau.

► **Anlass Aktive:** Auch 2012 organisierte *wohnbau-genossenschaften zürich* für all diejenigen, die sich das Jahr über aktiv für den Verband eingesetzt hatten, den «Anlass Aktive» als Dank für ihr treues Engagement.

► **Förder- und Gönnermitglieder:** Beim jährlichen Fördermitgliederanlass gab es im Rahmen einer exklusiven Besichtigung in der neugebauten Wohnhausüberbauung Triemli einen Beitrag des ewz zum Thema «Erneuerbare Energien für die Wärmenutzung».

Im Herbst hielt im Rahmen des Gönneranlasses der Präsident der Baugenossenschaft Glattal, Albert Deubelbeiss, im Restaurant Die Waid eine spannende Präsentation zum Thema «Erneuerung des Liegenschaftsbestands von Baugenossenschaften und deren Spezialitäten».

► **Weitere Netzwerkpflge:** Neben den jährlichen Netzwerktreffen auf Ebene der Präsidentinnen und Präsidenten sowie der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer führte *wohnbau-genossenschaften zürich* 2012 auch die Veranstaltungen «**Netz W & W**» sowie eine Veranstaltung «**Netz Ausbildungsverantwortliche**» durch.

Ebenfalls ganz im Sinne der Netzwerkpflge besuchten schliesslich der Verband und seine Vertreterinnen und Vertreter auch 2012 zahlreiche **Generalversammlungen seiner Mitglieder**. Der Fokus lag diesmal vor allem auf kleineren Baugenossenschaften.

► **Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus:** Bereits zum dritten Mal organisierten *wohnbau-genossenschaften zürich*, das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich und neu auch die Wohnbau-genossenschaft mehr als wohnen die Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die diesjährige Veranstaltung zum Thema «**Nachhaltig Wohnen**» war wiederum sehr gut besucht.

Eine der Haupterkenntnisse war, dass zwar mit energetisch guten Neubauten der externe Betriebsenergiebedarf gegen Null sinkt, die Herausforderungen aber – neben der grossen Mass an Altbeständen – inzwischen vor allem beim Lebensstil der Bewohnenden liegen. Ausser dem zunehmenden Flächenbedarf sind dies vornehmlich Fragen der Mobilität und des Konsums.

Die Veranstaltung zeigte weiter eindrückliche Beispiele partizipativer Planungs- und Verwaltungsprozesse, neue Formen der gemeinschaftlichen Aneignung des Ausserraums und das Potenzial durchmischter Quartiere anstatt monofunktionaler Wohnsiedlungen.

► **Von der UNO ausgerufenes Internationales Jahr der Genossenschaften 2012:** 2012 – das von der UNO ausgerufene internationale Jahr der Genossenschaften – war für den Verband eine besondere Herausforderung. Wir nutzten dieses Jahr, um zahlreiche Veranstaltungen durchzuführen, die den Wert der Genossenschaften aufzeigen und so das Image verbessern sollten. Ergänzend zur Veranstaltung des Dachverbandes (Forum in Luzern) führte der Zürcher Regionalverband einen Festanlass mit der Verleihung des Zürcher Genossenschaftspreis-

ses, eine zweitägige Ausstellung bei den Zürcher Umweltaggen, einen Sternmarsch, eine Veranstaltung über genossenschaftliches Wohnen, die sich v.a. an Archi-

tekten richtete, sowie eine politische Veranstaltung zum Thema Genossenschaften und Wirtschaft durch. Zudem organisierte der Zürcher Verband 2012 vier Tage der offenen Tür. Einige dieser Veranstaltungen wurden im Kapitel «Die Branche» bereits beschrieben; auf zwei weitere dieser Veranstaltungen wird nachstehend noch kurz eingegangen.

Stadtzürcher Umwelttage

An den diesjährigen Umwelttagen vom 1./2. Juni 2012 war *wohnbau-genossenschaften zürich* mit einem Stand vertreten, der rege besucht wurde. In Gesprächen, mit Plakaten und mit einem Wettbewerb thematisierte der Verband gegenüber dem Publikum, dass die Genossenschaften nachhaltiges Wohnen fördern und sicheres Wohnen mit Mehrwert und preisgünstigem Mietzins ermöglichen.

Tage der offenen Tür

wohnbau-genossenschaften zürich nahm das internationale Jahr der Genossenschaften zum Anlass, vier Tage der offenen Tür, für einmal nicht nur für ihre Mitglieder, sondern für die ganze Wohnbevölkerung, zu organisieren. In Zürich konnten der Ersatzneubau Siedlung Jasminweg und das Renovationsprojekt Shifeld der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ sowie die Neubauesiedlung Grünmatt der Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ besichtigt werden, in Uster die Neubauesiedlung Brandstrasse der Wohnbau-genossenschaft Gewo Züri Ost. Die entsprechenden **Datenblätter** zu den Siedlungen finden sich auf der Website des Regionalverbandes.

Wir danken allen Genossenschaften und Sponsoren, die uns bei diesen Veranstaltungen tatkräftig unterstützen haben.

► **Immobilienentwicklung und Akquisition:** Die bestehende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung veranlasste den Verband, die heutige BZO systematisch auf Verbesserungsmöglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu untersuchen. Die Erkenntnisse wurden den zuständigen Ämtern vorgestellt. Der Verband wird am Thema dranhängen.

► **Strategische Beratung (Förderstelle):** Die Nachfrage nach Beratungs- und Unterstützungsleistungen in allen planerischen und baulichen Fragen sowie in der Prozesssteuerung ist unverändert gross. Jedoch ist eine Verschiebung von grossen strategischen Beratungen hin zu mehr projektspezifischen und kleineren Beratungen zu beobachten. Gründe für die anhaltend hohe Nachfrage sind der nach wie vor grosse Erneuerungsbedarf sowie die Sensibilisierung der Bevölkerung für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Weiter wird der durch den Verband initiierte Austausch zwischen den Genossenschaften selber, aber auch mit den städtischen Ämtern immer wichtiger. Damit kann die Qualität der Prozesse gesteigert und können Synergien genutzt und Konflikte präventiv verhindert werden.

Im Berichtsjahr konnten **insgesamt 24 Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen** beraten werden: 13 in der Stadt Zürich, 8 im Kanton und 3 ausserhalb des Kantons. Diese Dienstleistungen wurden direkt in Rechnung gestellt. 5 Bauträger wurden bei der Ausschreibung von Mandaten für eine Wettbewerbsorganisation oder eine Bauherrenvertretung und 10 gemeinnützige Bauträger bei ihrer Tätigkeit in Beurteilungsgremien oder Baukommissionen unterstützt.

► **Land- und Immobilienakquisition:** Die Bereiche Immobilienentwicklung und Akquisition wurden zu einem neuen Dienstleistungspaket (dem «Abonnement») zusammengefasst. Für diese Dienstleistungen zahlen die interessierten Genossenschaften einen nach Grösse der Organisation abgestuften Jahresbetrag. Als Gegenleistung erhalten sie regelmässig Angebote für Bauland, Bauprojekte und Liegenschaften und profitieren von einer reduzierten Stundenansatz bei der weiteren Bera-

tung im Rahmen dieser Projekte. Die Akquisition umfasst sowohl Angebote Privater als auch der öffentlichen Hand. Bis Ende Jahr stieg die Zahl der Abonnenten auf 33. Geplant ist, für 2013 die Zahl von 40 bis 50 Abonnenten zu erreichen.

Im Jahr 2012 konnten insgesamt 35 Projekte unterschiedlicher Grösse an die Abonnenten der Dienstleistung Immobilienentwicklung und Akquisition ausgeschrieben werden. Damit erhielten die Abonnenten durchschnittlich 3 Angebote pro Monat.

Im Berichtsjahr wurden 27 Projekte abgeschlossen. Von diesen konnten 5 Projekte erfolgreich an eine Genossenschaft vermittelt werden. Das grösste dieser Projekte war das **Vetropack-Areal in Bülach** mit einem Potential von 320 Wohnungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, welches an die Baugenossenschaft Glattal und die Logis Suisse vermittelt wurde. Bei den anderen Projekten handelt es sich um kleinere Bauprojekte und Mehrfamilienhäuser mit einem Potential von insgesamt knapp 80 Wohnungen.

Bei 22 abgeschlossenen Projekten gab es keine Vermittlung. Bei neun Angeboten, die für Genossenschaften interessant gewesen wären, kam eine Vermittlung nicht zu Stande, da private Investoren teilweise deutlich höhere Angebote einreichten. Sobald sich ein Angebot für Stockwerkeigentum eignet, steigen die Angebote in Höhen, welche für gemeinnützige Bauträger nicht tragbar sind.

Für elf ausgeschriebene Angebote interessierte sich trotz intensiver Nachfrage keine Genossenschaft. Es handelte es sich um kleinere Objekte, Areale mit ungenügendem Anschluss an den öffentlichen Verkehr (z.B. Feuerberg) oder Angebote zu überbewerteten Preisen.

Acht Angebote wurden aus unterschiedlichen Gründen zurückgestellt. Ob eines oder mehrere dieser Projekte wieder aktiviert werden, bleibt zunächst unsicher. Ende 2012 waren 25 Projekte pending oder in Bearbeitung. Wir sind zuversichtlich, dass zumindest ein Teil dieser Projekte im Jahr 2013 erfolgreich vermittelt werden kann.

► **Immobilienentwicklung:** Im Berichtsjahr wurden mehr als 40 Land- und Liegenschaftsangebote hinsicht-

lich Qualität, Potenzial, Wirtschaftlichkeit und Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau beurteilt.

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

Mit neun Gemeinden im Kanton Zürich konnte ein intensiver Kontakt und Austausch im Rahmen einer strategischen Beratung oder bei der Mitwirkung in Beurteilungsgremien hergestellt werden.

Eine **grössere Zürichsee-Gemeinde** wurde und wird von **wohnbau-genossenschaften zürich** bei der Entwicklung eines Areals unterstützt. Dieses soll an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben werden.

Die Gemeinde Klichberg erhielt Unterstützung bei der Vorbereitung eines Investorenwettbewerbs unter gemeinnützigen Bauträgern für das **Baurechtsareal Bänklen**.

Das **Areal Zollstrasse West in Zürich** wurde nach langer Entwicklungsphase zwischen **wohnbau-genossenschaften zürich**, der SBB und der Stadt Zürich zum Verkauf an einen gemeinnützigen Bauträger ausgeschrieben. Bei fixiertem Kaufpreis wurde von den Bewerbern ein Nutzungskonzept für Wohn- und Gewerbenutzung verlangt. Das Interesse an diesem Areal war gross: Von 25 Wohnbauträgern, welche die Unterlagen bestellten und die Informationsveranstaltung besuchten, gingen 11 Bewerbungen ein. Das Auswahlgremium aus jeweils zwei Vertreterinnen und Vertretern von **wohnbau-genossenschaften zürich**, SBB und Stadt Zürich wird Anfang 2013 über den Verkauf entscheiden.

Weiter konnten im Berichtsjahr **3 kleine Baurechtsgrundstücke der Stadt Zürich** mit einem Potenzial von 4 bis 25 Wohneinheiten ausgeschrieben werden.

Das Beratungsmandat für die Ausschreibung von zwei Baurechtsarealen der Stadt Winterthur wurde dem Regionalverband Winterthur auf seinen Wunsch hin übertragen. **wohnbau-genossenschaften zürich** ist bei Bedarf bereit, weiterhin Unterstützung zu leisten.

► **Wohn-plus:** Die Kommission Wohn-plus besteht aus Ursula Rütlimann (Vorstand **wohnbau-genossenschaften**

zürich), Daniel Maerki (Geschäftsführer **wohnbau-genossenschaften zürich**), Silvia Egli (BEP) und Mike Rüegg (Genossenschaft Stadt und Land). Sie trat sich im Berichtsjahr zu 3 Sitzungen.

Neu entstanden ist das **Merkblatt «Soziale Indikatoren für nachhaltiges Bauen und Wohnen»**, welches auf der Website des Dachverbandes herunter geladen werden kann (<http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen.html?catid=5>). Das Merkblatt setzt den Schwerpunkt auf soziale Indikatoren der Nachhaltigkeit. Wirtschaftliche Zielsetzungen sind für die meisten Bauträger ohnehin ein Muss. Zu einer umfassenden Nachhaltigkeit gehört aber neben der ökologischen und ökonomischen auch die soziale Dimension. Damit schliesst das Merkblatt eine Lücke in den bereits bestehenden Merkblättern.

Der **Tag der Nachbarn**, ein Kooperationsprojekt mit dem Förderverein Nachbarschaftshilfe, fand am 10. Mai 2012 statt und erfreut sich wachsender Beliebtheit. Jede Frau und Jedermann ist auch ein Nachbar. Diese Erkenntnis soll mit dem Tag der Nachbarn mit verschiedenen Aktivitäten ins Bewusstsein gerückt werden.

Das **5. Sozialforum** galt dem Thema «Jung und Alt leben gemeinsam oder Vom Mehrwert guter Nachbarschaft» und fand am 18. April im Zentrum Karl der Grosse in Zürich statt. Frau Iris Lenardic, Leiterin Wohnen im Alter, Abteilung Soziales und Stadtentwicklung von der Christoph Merian Stiftung in Basel referierte über das neue Betriebskonzept, welches sich am Arbeitsprinzip der Gemeinwesenarbeit orientiert. Ziel ist der Aufbau sozial tragfähiger Nachbarschaften über die Alterssiedlung ins Quartier.

Wohn-plus nimmt regelmässig an den Vernetzungssitzungen der «Fachgruppe Wohnen» der Stadt Zürich teil. Zudem ist Wohn-plus Mitglied des Altersnetzwerkes der Stadt Zürich.

► **Dokumentationsstelle Forschung und Innovation:** Die Dokumentationsstelle führte aus Anlass des UNO-Jahrs 2012 kurz vor der Jahreswende eine umfassende Befragung aller Präsidenten zur Wertediskussion durch. Diese wurde immerhin von mehr als 55 % der



Tag der Nachbarschaft der SILU11 «Spranglen» in Bassersdorf

Wohnbaugenossenschaften beantwortet. Die Ergebnisse – erweitert um die Ergebnisse einer ganzjährigen Diskussion mit den Präsidentinnen und Präsidenten der grössten Genossenschaften und weiteren vertiefenden Interviews – werden Anfang 2013 als neuer Band in unserer Schriftenreihe erscheinen.

Weiter analysierte Peter Schmid in einem historischen Rückblick die Landgeschäfte der Stadt Zürich mit Wohnbaugenossenschaften von 1910–2010. Er wertete hierfür die Akten im Stadtarchiv aus und interpretierte diese entsprechend. Die Ergebnisse werden zurzeit mit den Genossenschaften abgeglichen und sollen ebenfalls 2013 im Rahmen der Schriftenreihe als eigener Band publiziert werden.

Schliesslich zeichnet die Dokumentationsstelle für ein neues Genossenschaftsverzeichnis verantwortlich, das der Verband von und für alle seine Mitglieder erstellen möchte. Ziel ist es, für möglichst viele gemeinnützige Wohnbauträger in einer einheitlichen Form Informationen zu erfassen und auf der Website von *wohnbaugenossenschaften zürich* sowie allenfalls in einer Broschüre darzustellen. Auch diese Arbeiten sollen 2013 veröffentlicht 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 Gebäudesachversicherung 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 67 Baugenossenschaften mit einem Versicherungsvolumen von etwas über 6 Mia. Franken abgeschlossen. Bei der Bauwesen- und Haftpflichtversicherung sind es 21 Baugenossenschaften mit einem Volumen von ca. 5.5 Mia. Franken.

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. 2012 wurde das neue Angebot, Baugenossenschaften mit eigenem professionellem Kreditmanagement die Möglichkeit zu geben, sich bankenunabhängig beraten zu lassen, interessiert zur Kenntnis genommen.

Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Besuchen Sie uns an der Messe in Ihrer Nähe. Daten und Details unter: www.merker.ch/messen



Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top-Modelle mit **Energie-Label A+++** und **aus hochwertiger CH Produktion**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**

Merker
forever

Merker AG | Althardstrasse 70 | CH-8105 Regensdorf | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | info@merker.ch | www.merker.ch

Profitieren Sie von unseren Energie-Lösungen speziell für Genossenschaften.



ewz unterstützt Sie mit massgeschneiderten Dienstleistungen und innovativen Produkten auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft. Nutzen Sie unser umfassendes Beratungsangebot.

ewz
Tramstrasse 35
8050 Zürich
Telefon 058 319 47 00
www.ewz.ch/geschaeftskundenberatung

ewz
Die Energie

Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

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 (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
- Boris Deister
Telefon 043 204 06 37
boris.deister@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, Helen Glaser
Gestaltung: www.metaphor.ch
Druck und Versand: www.zimmi.ch
Auflage: 650 / März 2013