wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

SEPTEMBER 2018 | NR. 20

Die Sagi Hegi der Gesewo in Winterthur (Bild: Marianne Hager-Huber)

Demnächst auf der Agenda • Portrait der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo • Interview mit Nadine Felix von Domicil • Mit Augenmass: Erneuerung bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
Liebe Mitglieder

Über fehlende mediale Aufmerksamkeit können wir uns wirklich nicht beklagen. So erschienen in der Tagespresse in den letzten Monaten wiederholt Beiträge, über die wir uns gefreut und manchmal auch aufgrund der fehlenden Stichhaltigkeit geärgert haben.

Selbstverständlich haben wir uns als gemeinnützige Wohnbauträger auch kritischen Fragen zu stellen, und wir sollten uns die Mühe nehmen, diese qualifiziert zu beantworten; so etwa, ob wir das Ziel insgesamt aus den Augen verloren haben, ob wir das Prädikat der Gemeinnützigkeit zu Recht tragen, was die gesellschaftlichen Auswirkungen unserer Arbeit sind oder was wir besser machen könnten. Dabei empfiehlt es sich, das direkte Gespräch mit unseren Kritikern zu suchen und, abgestützt auf sauberen Grundlagen und abgesprochen mit den verschiedenen Akteuren oder Direktbetroffenen, fundierte Stellungnahmen abzugeben.

«Die Auseinandersetzung mit kritischen Fragen bringt uns weiter!»

Mit Fakten antworten

Im Tages-Anzeiger[1] wurde kürzlich der Vorwurf erhoben, dass die Genossenschaften mit der Erneuerung ihrer Siedlungen die Bevölkerung austauschen und damit gar zur Gentrifizierung beitragen würden, da die Neubauwohnungen viel teurer seien als ältere Wohnungen. Etwas störend war dabei, dass diese mediale Kritik ausgerechnet vom Mieterverband geäussert wurde. Nun wollen wir nicht in Abrede stellen, dass eine neue Genossenschaftswohnung markant teurer ist als eine in einer alten Bestandesliegenschaft. Tatsache ist aber auch, dass ein Ersatzneubau oft mit einem gleichzeitig stattfindenden Generationenwechsel der Bewohnerschaft einhergeht. Wir dürfen feststellen, dass die meisten Baugenossenschaften solche grundlegenden Erneuerungsvorhaben heute langfristig planen, in der Regel sorgfältig kommunizieren und ihre Mieter und Mitglieder bei der Suche nach Wohnalternativen aktiv, teilweise auch genossenschaftsübergreifend unterstützen.

Um die in Tat und Wahrheit keineswegs dramatische Entwicklung etwas genauer aufzuzeigen, finden Sie auf Seite 11 in diesem Blick**punkt** eine geraffte Darstellung des 2016 erschienenen Berichts von Statistik Stadt Zürich zur baulichen Erneuerung der Baugenossenschaften und der öffentlichen Hand. Stellen wir die Erneuerungsquote von etwa 2 Prozent dem durchschnittlichen Liegenschaftenalter von deutlich über hundert Jahren gegenüber, so erscheint es reichlich fragwürdig, von einer Gentrifizierung zu sprechen.

Den Diskurs führen

Getreu dem Motto «Es gibt keine dummen Fragen» bin ich davon überzeugt, dass uns der Diskurs und eine Aussensicht, welche stark von unserer Wahrnehmung abweichen kann, weiterbringen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf einen grösseren, kürzlich im Wirtschaftsteil der NZZ[2] erschienenen Beitrag hinweisen. Hier wird der Versuch unternommen, über einige sehr wichtige Merkmale unserer Branche eine Übersicht zu verschaffen, so

etwa über die Unterscheidung zwischen freitragendem, gefördertem und subventioniertem Wohnungsbau, das Wesen der Kostenmiete oder die Funktionsweise verschiedener Förderinstrumente. Der kritische Blick auf Baurechtsdienstbarkeiten fehlte ebenso wenig wie konkrete Zahlenbeispiele, der Hinweis auf die Besonderheiten der genossenschaftlichen Mitgliedschaft oder der tiefere Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Dieser Artikel verdeutlicht, dass unser System nicht selbsterklärend ist und hier in der Kommunikation gegenüber der Politik und der Gesellschaft weiterhin Handlungsbedarf besteht. Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass wir entsprechend unserem Marktanteil auch eine grosse Mitverantwortung für die gesellschaftliche Entwicklung übernehmen.

Die unter dem Titel der Gentrifizierung zum Ausdruck gebrachten Bedenken über die rasante bauliche Erneuerung sollten wir als Ausdruck von Befürchtungen ernst nehmen. Wir sind gut beraten, die Erneuerung unseres Liegenschaftenbestandes weiterhin mit Augenmass, d.h. mit Blick auf die Bewohnerschaft oder etwa auf die sich absehbar verändernden ökonomischen Rahmenbedingungen zu steuern und umzusetzen.

Ich wünsche uns allen viele fruchtbare Diskussionen! Mit dem 2019 anstehenden 100-Jahr-Jubiläum werden wir hierfür zahlreiche Gelegenheiten schaffen.

Christian Portmann
Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Agenda

Tag der offenen Tür «Gorwiden» der Habitat 8000

Freitag, 28. September 2018 von 15 bis 17 Uhr
bei Habitat 8000, Gorwiden in Zürich Schwamendingen

Besichtigung «Oase am Glattbogen» der ASIG

Freitag, 26. Oktober 2018 von 14 bis 17 Uhr
im Gemeinschaftsraum, Am Glattbogen 140, 8050 Zürich

Präsidierenden-Treff

Donnerstag, 8. November 2018 von 18.15 bis 20.15 Uhr
im Restaurant Falcone, Birmensdorferstrasse 150, 8003 Zürich

Geschäftsführenden-Lunch

Freitag, 9. November 2018 von 11 bis 13 Uhr
in der Bäckerei Café Fellenberg, Fellenbergstrasse 276, 8047 Zürich

Rückblick und Weiterentwicklung I & A

Dienstag, 13. November 2018 von 17.30 bis 19 Uhr
Veranstaltungsort wird noch bekanntgegeben

Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die 8. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat sich ein grosses Thema vorgenommen: «Wie bauen wir morgen? – Zehn Jahre 2000-Watt-Gesellschaft».

Von der Vision zur Innovation: Bauliche und soziale Meilensteine der letzten Jahre veranschaulichen, was bisher erreicht wurde, und zeigen, was noch zu tun ist.

Wohin die Reise gehen könnte, zeigt der einflussreiche **Trendforscher Matthias Horx:** Er liefert in seinem Referat wertvolle Inputs zum Wandel gesellschaftlicher Werte und dessen Einfluss auf unser Zusammenleben. Und er stellt konsequenterweise die Frage, wie wir morgen bauen werden.

Ausserdem stehen Genossenschaften, die sich Effizienz und Suffizienz auf die Fahne geschrieben und bereits erfolgreich 2000-Watt-Projekte realisiert haben, Red und Antwort.

Freitag, 16. November 2018 von 13.30 bis 16.30 Uhr
im Verwaltungszentrum Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich

[1] Tages-Anzeiger vom 22.7.2018, Beat Metzler: «Genossenschaften bauen Zürcher Bevölkerung um»
[2] NZZ vom 21.7.2018, Andrea Martel: «Genossenschaftliches Wohnen in der Schweiz – was man darüber wissen muss» und «Warum es sich in Genossenschaften so günstig wohnt»

Martin Geilinger im Innenhof der Giesserei, der grössten Siedlung der Gesewo.

Gesewo: 26 Jahre Erfahrung mit Selbstverwaltung

1984 haben Aktive um das Baukollektiv Arba die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen gegründet. 1992 konnten sie in Winterthur Hegi ihre erste Siedlung mit 45 Wohnungen beziehen. Mittlerweile besitzt die Gesewo 300 Wohnungen, und für 71 weitere hat der Bau begonnen. Ein Gespräch mit Martin Geilinger, der schon bei der Planung des ersten Projekts als Bewohner dabei war und Ende 2018 nach 17 Jahren als Geschäftsführer aufhört.

Bild: Kurt Lampart

Giesserei: Die Bewohnenden entwerfen und bauen den Brunnen selbst.

Selbstverwaltung hat für Martin Geilinger zwei Aspekte, die eng zusammenhängen: Selbstbestimmung und Gemeinschaft. Gemäss dem Grundsatz der Subsidiarität sollen die einzelnen Bewohner und -innen und die Hausgemeinschaften in ihrer und für ihre Liegenschaft so viel wie möglich und sinnvoll selber entscheiden und tun können. Das bringt eine Wohn- und Lebensqualität, die eine konventionell verwaltete und bewirtschaftete Liegenschaft nicht erreicht.

Die Gesewo hat 1992 mit dem Projekt Sagi Hegi angefangen und ist seither rasant gewachsen. Ein Erfolgsmodell?
Ja, absolut! Und wir haben von Mal zu Mal dazugelernt. Als Grundprinzip hat sich bewährt, dass wir eine Liegenschaft für eine individuelle Hausgemeinschaft bauen, renovieren oder erwerben, und nicht umgekehrt. Das Haus ist nur die Hülle für die Hauptsache: Die Hausgemeinschaft mit ihren Vorstellungen, wie

man zusammen wohnen will. Dies und eine stark ausgeprägte Selbstverantwortung der Hausgemeinschaften (z.B. bei der Eigenmittelbeschaffung und beim Unterhalt) unterscheiden uns von anderen Genossenschaften mit Fokus auf die Partizipation.

Übrigens nimmt der Elan der Bewohnenden mit dem Alter der Siedlung keinesfalls ab. In der «Sagi» hat es innerhalb von 26 Jahren bereits mehrere Generationenwechsel bei den Selbstverwalter und -innen gegeben. Die Hausgemeinschaft ist aktiv und lebendig. Der Gemeinschaftsraum ist gut ausgebucht, Hauswartung und Unterhalt werden weitestgehend selbst geleistet und es gibt viele bewährte und neue Veranstaltungen.

Wie gross ist der Unterschied zu traditionellen Genossenschaften? Für uns steht nicht das günstige Wohnen zuvorderst, sondern das Gemeinschaftliche und die Selbstbestimmung. Eine kurze GV ohne Wortmeldung der Mitglieder und ohne Diskussionen gibt es nicht und wäre unbefriedigend – wir wollen die Auseinandersetzung, den Diskurs, der auch Zeit brauchen darf. Was uns seit Beginn verbindet, sind aber fundamentale Merkmale: Spekulationsentzug, Kostenmiete, Nachhaltigkeit in allen Dimensionen. Und seither haben sich die traditionellen Genossenschaften ebenfalls entwickelt: Sie geben Hausgemeinschaften mehr Gewicht, fördern das gemeinschaftliche Leben und sind ökologisch vorbildlich.

Heute umfasst die Gesewo eine breite Mischung von kleinen bis sehr grossen Neubauten, von kleinen Altliegenschaften, verschiedensten Standorten und «Populationen». Wie kann das funktionieren? Es stimmt: Das sind sehr unterschiedliche Biotope – kulturell und organisatorisch. Aber es funktioniert, gerade dank der Selbstverwaltungsidee: Die Gesewo ist die Plattform für Projekte ganz verschiedener Ausprägungen; was diese jenseits der Schnittstelle zwischen Verwaltung und Hausgemeinschaft in ihrem Zuständigkeitsbereich machen, ist ihnen überlassen. Wir setzen da bewusst einen sehr weiten Rahmen. Wichtig ist, dass wir fundamentale Aufgaben standardisiert haben: Mietzinsberechnung, Berechnung der Eigenmittel, Mietverträge, Mahnwesen, Erneuerungsplanung. Darüber hinaus sind die Hausgemeinschaften frei: Haustiere ja oder nein? Hauswartung selber machen und mit welchen Strukturen? Hausordnung? Auswahl der Bewohner und -innen? Auch der Unterhalt ist Sache der Hausgemeinschaft.

«Wer keine Lust auf Gemeinschaft und keine Bereitschaft zu Engagement hat, ist bei uns sicher am falschen Ort.»

Bild: Andreas Wolfensberger

Bilder: Susanne Grasser

Die Bewohnenden kümmern sich um den Unterhalt und legen selbst Hand an, so wie hier bei der Pflege des Umschwungs oder beim Lagern des Holzvorrats (Haus an der Hörnlistrasse).

Trotz Selbstverwaltung ist die Gesewo-Geschäftsstelle recht gross. Ist das Konzept der Selbstverwaltung teuer? Das Ziel unseres Modells ist nicht, Kosten zu sparen; wir sind nicht billiger und nicht teurer als andere. Unsere Geschäftsstelle umfasst rund 700 Stellenprozente für 300 Wohnungen und die neuen Projekte. Unsere Betriebskosten liegen im Rahmen der Zahlen der Zürcher Kostenstatistik.

Der Nutzen der Selbstverwaltung ist, dass die Leute so wohnen können, wie sie es sich wünschen. Die Hausgemeinschaften, die z.B. Balkone oder ein Gästezimmer wünschen, bekommen diese. Wenn sie lieber günstiger wohnen und dafür im Keller duschen, ist das auch ok. Da jedes Haus seine Kosten selber trägt, können wir gut auf die Individualitäten eingehen.

Die Gesewo will engagierte Mitglieder und verlangt recht viel Eigenmittel. Das schliesst doch gewisse Kreise von vorneherein aus! Wir haben auch viele günstige Wohnungen, und sowohl in der «Giesserei» wie im künftigen «EinViertel» gibt es subventionierte Wohnungen. Und wenn jemand die nötigen Eigenmittel nicht aufbringen kann, steht unser «Pflichtdarlehensfonds» bereit. Auch Leute mit wenig Geld können so in der Gesewo wohnen.

Wer keine Lust auf Gemeinschaft und keine Bereitschaft zu Engagement hat, ist bei uns sicher am falschen Ort. Für diese Personen gibt es geeignetere Genossenschaften. Aber unser Erfolg zeigt, dass noch viel mehr Menschen selbstbestimmter und gemeinschaftlicher wohnen möchten.

Bild: Vanessa Püntener

Gemeinschaft im Clusterwohnhaus Kanzlei-Seen

Fakten

NAME: Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo

GRÜNDUNG: 1984

ANZAHL WOHNUNGEN: rund 300 plus Gewerberäume (2020 kommen rund 70 Wohnungen und Gewerberäume in der Lokstadt Winterthur hinzu)

STANDORTE: Winterthur und Region

Bild: Dominik Siegmann

Die Hausgemeinschaften pflegen neue und alte Traditionen. Das Grienen organisiert regelmässig Open-Air-Konzerte.

Werte, die verbinden.

Nähe, Unternehmertum, Glaubwürdigkeit und Nachhaltigkeit: Das sind die Werte von Raiffeisen. Diese Werte werden ebenfalls in der Baugenossenschaft Hagenbrünneli (BGH) gelebt und dahinter kann Reto Krapf auch selber stehen.

Reto Krapf, wieso engagieren Sie sich im Vorstand einer Baugenossenschaft? Der Einblick in die verschiedenen Ressorts und die damit verbundenen Themen sind für mich sehr interessant und lehrreich. Ich wechsle gerne den Blickwinkel.

Wie meinen Sie das? Als Firmenkundenberater ist dies eine interessante Möglichkeit, die Mechanismen in einer Baugenossenschaft besser zu verstehen und kennen zu lernen, quasi die gegenüberliegende Tischseite im Gespräch mit unseren Bankpartnern einzunehmen.

Welche Vorteile resultieren für die BGH mit Ihnen im Vorstand? Verschiedene. Hauptsächlich kann ich mein Finanz- und Hypotheken-Know-how einbringen und versuchen, dieses zum Vorteil der BGH zu nutzen. Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder muss gemäss Statuten aus Genossenschaftern bestehen. Ich wohne in der BGH und kann zu dieser Quote beitragen. Ausserdem ist es aus meiner Optik von Vorteil, wenn eine Baugenossenschaft Direktbetroffene einbinden kann.

«Es sind die langfristig orientierten Geschäftsbeziehungen zu Baugenossenschaften, die mich interessieren.»

Wie verbinden Sie die Raiffeisen-Werte «Nähe, Unternehmertum, Glaubwürdigkeit und Nachhaltigkeit» mit der BGH? Diese Werte sind sinngemäss auch im Leitbild der BGH enthalten. Die Nähe ist gegeben durch den regelmässigen Austausch mit unseren Mietern und den Siedlungskommissionen; ausserdem befindet sich die Geschäftsstelle mitten in unserer grössten Siedlung Lerchenberg. Unternehmertum leben wir im ständigen Unterhalt unserer Liegenschaften, bei Neubau- oder Sanierungsprojekten und dem optimalen Einsatz der Finanzmittel. Eine 2018 durchgeführte repräsentative Bewohnerumfrage hat ergeben, dass die Angestellten und der Vorstand hohe Glaubwürdigkeit und das Vertrauen der Bewohner geniessen.

Und die Nachhaltigkeit? Bei Investitionen in unsere Siedlungen legen wir grossen Wert auf Nachhaltigkeit mit ökologisch optimalen Lösungen, damit unsere Wohnungen langfristig attraktiv und günstig bleiben.

Nebst den gleichen Werten – was verbindet Raiffeisen generell mit Baugenossenschaften? Raiffeisen als genossenschaftlich strukturierte Gruppe bringt viel Verständnis für genossenschaftlich organisierte Wohnbauträger auf. Langjährige Geschäftsbeziehungen stehen im Vordergrund und die Raiffeisenbanken sind verlässliche Finanzierungspartner. Raiffeisen ist schweizweit regional organisiert, eigenständig, lokal verankert und verbunden – in der Region, für die Region, ganz im Sinne von vielen Baugenossenschaften.

«Gleiche Werte stehen im Vordergrund.»

Reto Krapf

Reto Krapf wohnt seit 7 Jahren in der Siedlung Klee in Zürich-Affoltern. Er berät Baugenossenschaften in Finanzierungsfragen seit bald 10 Jahren bei der Raiffeisenbank Zürich und engagiert sich seit 2015 selbst als Vorstandsmitglied bei der Baugenossenschaft Hagenbrünneli.

E-Mail reto.krapf@raiffeisen.ch, Telefon 043 244 78 46

Willkommen daheim: Mit freundlicher Unterstützung der Stiftung Domicil

Wissenswert

Domicil wurde 1994 gegründet und ist durch Leistungsaufträge der Stadt Zürich, der AOZ, von Gemeinden und Pro Infirmis, Spenden und Mitgliederbeiträge finanziert. Entwicklungsprojekte wie Interkulturelles Wohncoaching und «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird» werden durch Fördermittel von Stiftungen getragen. Im Interview stand Nadine Felix, Geschäftsleiterin von Domicil, Red und Antwort.

Interessierte Gemeinnützige melden sich gerne bei der Stiftung Domicil, Kanzleistrasse 80, 8004 Zürich, info@domicilwohnen.ch.

Frau Felix, wie viele Mietverträge laufen zurzeit bei Domicil in Zürich? Wir sind seit 2013 im ganzen Kanton tätig. Per Ende Juni 2018 sind es 1012 laufende Mietverhältnisse.

Wie viele davon sind in Genossenschaften? Es sind aktuell rund 30 Prozent, über 300 Mietverhältnisse. Insgesamt sind 50 Prozent bei Privatpersonen und Immobilienverwaltungen, 20 Prozent bei Stiftungen, städtischen Institutionen und Kirchgemeinden.

Seit ein paar Jahren sind Ersatzneubauten und – damit verbunden – auch Leerstände immer wieder ein Thema. Kommen für Domicil auch Vermittlungen bei Zwischennutzungen in Frage? Ja, unbedingt. Wichtig ist aber, dass es dabei um mittelfristige Zwischennutzungen geht. Wir vermitteln

«Wir suchen zurzeit Wohnungen für rund 200 Familien, Paare und Einzelpersonen, die schon den ganzen Anmeldeprozess durchlaufen haben.»

Wohnungen mit einer Mindestmietdauer von zwei Jahren. Dies, weil unsere Zielgruppe zur Hauptsache Familien sind. Bei kürzeren Mietverhältnissen bevorzugen wir Familien mit kleinen Kindern, bei denen die Einschulung noch kein Thema ist.

Zwischennutzungen bieten den Genossenschaften die Gelegenheit, uns und unsere Mieterinnen und Mieter kennenzulernen; zu erleben, dass es gute Mieterinnen sind. Wenn alles reibungslos läuft, gibt es dann gegebenenfalls auch die Möglichkeit einer längerfristigen Zusammenarbeit. Wir sind offen und prüfen jedes Angebot.

Auf welchen Wegen gelangen die Wohnungssuchenden zu Domicil? Domicil arbeitet mit einem Leistungsauftrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich. Die meisten Anmeldungen aus der Stadt Zürich gelangen via Sozialzentren oder die AOZ an uns, auch Gemeinden im Kanton Zürich können Familien bei uns anmelden. Working-Poor-Familien können sich bei uns auch direkt anmelden. Unser Anmeldetelefon ist immer freitags zwischen 8 und 9 Uhr bedient.

Gibt es auch Anfragen, die Sie ablehnen? Ja. Gerade am Freitagmorgen laufen die Telefone heiss. Oft rufen uns Personen in Not an, deren Mietverhältnisse per Ende Monat enden. Da können wir nichts machen, höchstens an andere Stellen verweisen. Wir prüfen jede Anmeldung sorgfältig, was Zeit braucht, und beginnen erst mit der Wohnungssuche, wenn wir die Interessenten kennengelernt haben: das Zusammenspiel der Familie, die Referenzen der Arbeitgeber, ob die Deutschkenntnisse, also das Verständigungsniveau (A2), für ein normales Wohnverhältnis genügen. Denn wir stellen die Anforderung, dass die Mietenden selbstständig wohnen können. Wir verstehen uns nicht als Betreuer, sondern als Begleiter. Die Wohnungssuchenden müssen sich auch selber bewerben, wir unterstützen sie dabei. Schlussendlich entscheidet aber der Vermieter.

Wie viele Anfragen sind pendent, weil Domicil keine passende Wohnung hat? Wir suchen zurzeit Wohnungen für rund 200 Familien, Paare und Einzelpersonen, die schon den ganzen Anmeldeprozess durchlaufen haben.

Bei den Direktangeboten von Vermietern an Domicil stellen wir unter den geeigneten Kandidaten fünf bis sechs Dossiers für den Vermieter zusammen. Er spart sich damit die Insertionskosten sowie die Bearbeitung von Hunderten von Bewerbungen und Absagen.

Ausserdem profitieren die Vermieter, wenn Domicil die Bewerbenden vorfiltert. Er kann sich auf Ihre Einschätzungen abstützen.

Domicil haftet solidarisch, auch für die Miete. Wie sind Ihre Erfahrungen? Wie oft muss Domicil anstelle der Mieter Verantwortung übernehmen? Wie oft müssen Sie bei Nachbarschaftsproblemen vermitteln? Unser Ziel ist es, die Mieter zu befähigen, selbst Verantwortung zu übernehmen. Domicil steht am Ende des Mietverhältnisses für die Schlussrechnung gerade. Während des laufenden Mietverhältnisses besteht unsere Aufgabe darin, die Mieter zu unterstützen, eine Lösung zu finden, inklusive Zahlung des Mietzinses. So oder so garantieren wir dafür. Gegebenenfalls vernetzen wir unsere Mieterinnen und Mieter auch mit Ämtern und anderen unterstützenden Stellen. Nur bei Mietverhältnissen, die wir in Untermiete weitergeben, läuft die Zahlung des Mietzinses via Domicil (zurzeit der Fall bei rund 25 Prozent der Mietverhältnisse). Bei Differenzen mit der Nachbarschaft reden wir zunächst mit unseren Klientinnen und Klienten und ermuntern sie, selbst das klärende Gespräch zu suchen. Generell ist der Quotient an schwierigen Mietverhältnissen kaum höher als bei anderen.

«Die Vermieter sparen sich damit die Insertionskosten sowie die Bearbeitung von hunderten von Bewerbungen und Absagen.»

Mit dem Unterschied aber, dass von Domicil Vermittelte diese Schützenhilfe haben – Domicil bietet ja auch Mediationen bei Nachbarschaftsstreitigkeiten an. Ja, das ist ebenfalls ein wichtiges Angebot, das wir noch bekannter machen wollen. Auf Auftrag übernehmen wir Einführungen, unterstützen bei finanziellen Problemen und Nachbarschaftskonflikten. Voraussetzung: Kooperationsbereitschaft. Auch in Siedlungsprojekte lassen wir unser Wissen einfliessen. Wir arbeiten ja in einem spezialisierten Bereich und geben unsere Erfahrung gerne an Dritte weiter. Zielgruppe könnten kleinere Genossenschaften sein, die keine eigene Stelle für «Soziales» und keine Kapazität für die Einführung der Mieterinnen und Mieter im richtigen Umgang mit der Mietsache haben.

Domicil hat 2013 sein Tätigkeitsgebiet auf den ganzen Kanton ausgeweitet. Wie kommt das Angebot in den Gemeinden an? Mit einigen Gemeinden – Dietikon, Regensdorf, Schlieren und weiteren – hat sich die Zusammenarbeit sehr gut eingespielt. Für andere, vor allem kleinere Gemeinden ist unsere Vermittlungsarbeit zu teuer. Die Möglichkeit zur Zusammenarbeit hängt von verschiedenen Faktoren ab: ob es in einer Gemeinde überhaupt günstigen Wohnraum gibt, ob der Sozialdienst einer Gemeinde bereit ist, Vermittelte in finanziell schwierigen Situationen zu unterstützen, ob sich Klienten aus der betreffenden Gemeinde bei uns angemeldet haben oder ihre familiäre Situation überhaupt Mobilität zulässt. Jedoch fasst unser Angebot auch in den Gemeinden langsam Fuss.

Wie sehen die nächsten Schritte von Domicil aus? Wir wollen unsere Angebote weiter bekanntmachen und suchen aktiv nach neuen Finanzierungsmodellen, zum Beispiel mit dem Projekt «Damit Wohnen nicht zur Armutsfalle wird» für Working-Poor-Familien.

Und zum Schluss: Welche Frage haben wir nicht gestellt, die Sie aber gerne beantwortet hätten? Was wir den Genossenschaften speziell bieten: Wir organisieren die Beschaffung des Anteilscheinkapitals und wir transportieren auch die Genossenschaftsidee, damit die von uns Vermittelten vollwertige Genossenschafter werden können. Das haben wir beispielsweise bei «mehr als wohnen» machen können und unsere Mieterinnen und Mieter an erste Versammlungen begleitet. Inzwischen hat dort eine Gruppe eritreischer Frauen das Mitwirkungspotenzial verinnerlicht und organisiert regelmässig Anlässe.

Domicil hat noch viel Arbeit vor sich. Wir wünschen weiterhin viel Erfolg und danken für das Gespräch.

«Wir wollen unsere Angebote weiter bekanntmachen und suchen aktiv nach neuen Finanzierungsmodellen.»

Engagiert für bezahlbare Wohnungen.

Wir schaffen Raum für bezahlbare Wohnungen und engagieren uns für den Genossenschaftsbau. Mit innovativen und kostenbewussten Konzepten haben wir schweizweit schon über 1700 gemeinnützige Wohnungen realisiert. Mit höchster Präzision und Umsetzungsgeschwindigkeit. Und zu 100 % verlässlich in Bezug auf Kosten, Termine und Qualität.

HRS Real Estate AG
hrs.ch

hrs

Gemeinnützige Bauträger erneuern mit Augenmass

Die gemeinnützigen Bauträger gehen die Erneuerung und Erweiterung ihres Wohnungsangebots langfristig an und setzen diese behutsam um. Dies, obwohl sich die Erneuerungsquote bei gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich in den letzten 15 Jahren erhöht hat und heute bei rund 2 Prozent liegt. Somit dauert es 50 Jahre, bis alle gemeinnützigen Wohnungen erneuert sind. Davon entfallen zwei Drittel auf Instandstellungen und ein Drittel auf Abbruch und Ersatzneubau.

Statistik Stadt Zürich hat 2016 die Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich zwischen 2000 bis 2015 analysiert. Basis für die Analyse ist der Wohnungsbestand von rund 190 000 Einheiten am Ende des Jahres 2000. Von diesem Grundbestand wurden bis 2015 insgesamt 34 577 Wohnungen umgebaut. Weitere 7486 wurden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Zusammen genommen entspricht dies einer mittleren jährlichen Erneuerungsquote von 1,48 Prozent. Davon beträgt die Ersatzneubauquote 0,26 Prozent und die Quote der Instandstellungen und inneren Verdichtungen im vermieteten Zustand 1,22 Prozent. Der Trend ist dabei klar ansteigend und erreichte zwischen 2010 und 2014 einen Höhepunkt. Heute liegt die Erneuerungsquote nahe bei zwei Prozent. Gross war vor allem der Anstieg bei den Wohnersatzbauten. Spielten Ersatzneubauten im Jahr 2004 noch kaum eine Rolle, so war 2015 fast jede dritte erneuerte Wohnung ein Ersatzneubau.

«Gebäude der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften werden mit einer Quote von über zwei Prozent besonders häufig erneuert.»

Öffentliche Hand und Wohnbaugenossenschaften erneuern häufiger

Gebäude der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften werden mit einer Quote von über zwei Prozent besonders häufig erneuert: ein Anteil, welcher hinsichtlich der energetischen Zielsetzungen und des Anliegens der inneren Verdichtung eher zu klein ist. Vergleichsweise selten erneuert werden hingegen Wohnungen im Stockwerkeigentum. Hier ist die Erneuerungsquote mit 0,6 Prozent weniger als halb so hoch wie im Durchschnitt. Stockwerkeigentum wird zudem kaum ersetzt. Auf der anderen Seite haben vor allem Wohnbaugenossenschaften in den letzten Jahren viele alte Siedlungen durch neue Bauten ersetzt. Entsprechend war jede dritte erneuerte Genossenschaftswohnung ein Wohnersatzbau.

«Die hohe Quote bei den Bauten aus den 70er-Jahren ist fast ausschliesslich auf Instandstellungen im vermieteten Zustand zurückzuführen.»

Ersatz von Wohnungen aus den 1940er-Jahren

Entscheidend für die Häufigkeit und die Art der Erneuerung ist die Entstehungszeit der Gebäude. Die höchsten Erneuerungsquoten weisen Wohnungen aus den 1970er-Jahren auf. Sie sind heute in einem Alter, in dem oft die erste umfassende Erneuerung ansteht. Die hohe Quote dieser Bauten ist fast ausschliesslich auf Instandstellungen im vermieteten Zustand zurückzuführen. Im Gegensatz dazu werden die Wohnungen aus den 1940er-Jahren, die ebenfalls eine hohe Erneuerungsquote aufweisen, zu einem grossen Teil abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Seltener abgebrochen werden hingegen Wohnungen aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Umsichtige Erneuerung bei Wohnbaugenossenschaften

Dem Vorwurf, dass Wohnbaugenossenschaften durch ihre Erneuerungsstrategien finanziell schlechter gestellte Bevölkerungs-

gruppen aus der Stadt verdrängen, steht der von Statistik Stadt Zürich ermittelte, relativ lange Erneuerungszyklus von 50 Jahren gegenüber. Eine weitere Verlängerung des Erneuerungszyklus würde dazu führen, dass heute von der Substanz gelebt und die Erneuerungsthematik in verschärfter Form zukünftigen Generationen weitergereicht würde.

Bei der konkreten Umsetzung ihrer Erneuerungsprojekte achten die gemeinnützigen Bauträger auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Bewohnern. So werden Instandstellungen in bewohntem Zustand vorgenommen und den Betroffenen wird bei Ersatzneubauten oder tiefgreifenden Sanierungen wenn immer möglich eine Alternative angeboten. Der Verband *Wohnbaugenossenschaften Zürich* unterstützt seine Mitglieder darin, die Erneuerungstätigkeiten quartierweise zu koordinieren. Erfreulicherweise helfen sich viele Genossenschaften schon heute bei notwendigen Wohnungswechseln gegenseitig aus.

QUELLE: Statistik Stadt Zürich:
«Analyse bauliche Erneuerung in Zahlen 1/2016»

Erneuerungsstrategie

Unser Ziel ist ein von seiner Altersstruktur und dem Wohnungsangebot her breit diversifizierter Liegenschaftenbestand mit einem substanziellen Anteil an günstigen Bestandeswohnungen. So können die Wohnbaugenossenschaften weiterhin breite Bevölkerungsschichten mit qualitativ gutem und trotzdem bezahlbarem Wohnraum versorgen. Gleichzeitig lässt sich so die Erneuerung finanziell, betrieblich und sozialverträglich bewältigen.

«Bei der Umsetzung ihrer Erneuerungsprojekte achten die gemeinnützigen Bauträger auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Bewohnern.»

Impressum

blick**punkt** richtet sich an alle gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Interessierte aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Medien im Kanton Zürich und erscheint 4 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

HERAUSGEBER: *Wohnbaugenossenschaften Schweiz*, Regionalverband Zürich, Postfach, 8031 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE:
Christian Portmann (Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Marianne Hager (Leiterin Kommunikation Gesewo), Andreas Wirz (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Stefan Weber Aich (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmidruck.ch

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.