

blickpunkt

JULI 2019 | NR. 23



Quartierfest der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zürich 7

Erhalten und Erneuern: Gemeinnützige Baugenossenschaft
Zürich 7 • Eigener Solarstrom optimal genutzt • Genossenschaft Dreieck:
Die Kämpferischen • Rückblick auf die 100. Generalversammlung •
Genossenschaft Bellerive auf Social Media



Liebe Leserinnen und Leser
Liebe Mitglieder

Das bezahlbare Wohnen, unser Kerngeschäft, erfreut sich weiterhin einer hohen medialen Aufmerksamkeit, und das ist für sich gesehen sehr erfreulich. Nach dem «NZZ»-Artikel über das System der Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauträger im Sommer 2018¹ wähten wir uns wieder auf dem Terrain einer sachlichen Auseinandersetzung mit diesem vielschichtigen und bedeutenden Themenbereich. Ein Anfang Mai 2019 in der gleichen Tageszeitung erschienener Artikel hinterlässt allerdings gemischte Gefühle. Er beginnt mit der Aussage, dass die Nachfrage für mehr bezahlbare Wohnungen «in Tat und Wahrheit eine Forderung nach mehr Genossenschaftswohnungen sei» und dass es deutlich effizientere Wege gäbe, für die unteren Einkommenschichten genügend Wohnraum erschwinglich zu machen.²

Es sind nicht nur die Thesen zur ökonomischen Effizienz der Wohnbauförderung³, welche mich nachdenklich stimmen, sondern auch die bereits der Einleitung zugrundeliegenden Missverständnisse über unsere Branche und unseren Auftrag. Wenn hier nicht präzise zwischen dem gemeinnützigen Wohnbau der Genossenschaften und demjenigen der Stadt Zürich unterschieden werden kann und in keiner Weise klar ist, dass wir unser Wohnungsangebot systembedingt nicht nur an die untersten Einkommenschichten richten können, dann haben wir ein grundlegendes Problem, nämlich, wie wir als Branche von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden. Daran müssen wir gemeinsam arbeiten!

Hier ein Erklärungsversuch: Die privatrechtlich organisierten Wohnbaugenossenschaften sind wohl die wichtigsten und grössten, aber nicht die einzigen Anbieter von bezahlbarem gemeinnützigem Wohnraum. Wir unterscheiden zwischen folgenden Erscheinungsformen:

- **Subventioniert:** Hier fliessen direkte finanzielle Mittel als Mietzinsbeiträge zum Mieter und in der Form von Darlehen an den Bauträger. Der Anteil am Gesamtbestand der gemeinnützigen Bauträger liegt je nach Region zwischen 3 und 5 %.
- **Gefördert:** Hier setzt der Staat Rahmenbedingungen, welche die Erstellung erleichtern, sei es über rückzahlbare Darlehen, befristete Bürgschaften, die Gewährung von Baurechtsdienstbarkeiten oder künftig über raumplanerische Vorgaben.
- **Freitragend:** Dies ist der genossenschaftliche Normalfall – über 90 % entsprechen dieser Kategorie. Hier sind keine staatlichen Mittel im Spiel.

Namentlich in den grossen Städten stellt die öffentliche Hand den Löwenanteil der subventionierten Wohnungen, bei den Baugenossenschaften ist deren Anteil aus unterschiedlichen Gründen meist relativ tief. Aus der Politik sind Forderungen zu hören, diese Quote zu erhöhen. Bei der Vergabe von Baurechten durch die öffentliche Hand ist ein bestimmter Mindestanteil meistens Teil der Vereinbarung. Subventionierte Wohnungen werden entsprechend den geltenden Belegungsvorschriften und Einkommenslimiten an spezifische Zielgruppen abgegeben, deren Einhaltung auch kontrolliert wird.

Wohnbaugenossenschaften sind demgegenüber private Bauträger mit dem Zweck, den Boden dauerhaft der Spekulation zu entziehen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und diesen zu Selbstkosten an ihre Mitglieder zu vermieten. Ihre meist grosse Offenheit gegenüber öffentlichen Anliegen macht aus ihnen aber noch lange keine staatlichen oder halbstaatlichen Gebilde. In einer freiwilligen Selbstbindung auferlegen sich die allermeisten Baugenossenschaften auch ausserhalb subventionierter oder geförderter Wohnungen Belegungsvorschriften.

Wo Wohnbaugenossenschaften tiefgreifend sanieren oder neu bauen, ergeben sich auch nach dem Kostenmietmodell Mietzinsen, welche im Quervergleich mit dem freien Markt zwar verhältnismässig günstig, in absoluten Zahlen aber eben doch

¹ «NZZ» vom 21.7.2018, Andrea Martel: «Genossenschaftliches Wohnen in der Schweiz – was man darüber wissen muss» sowie «Warum es sich in Genossenschaften so günstig wohnt».

² «NZZ» vom 9.5.2019, Andrea Martel: «Bezahlbare Wohnungen müssen nicht günstig sein».

³ Niels Lehmann, «Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich», CUREM-Abschlussarbeit, Universität Zürich.

nicht billig sind. Zudem erfordert der Beitritt zu einer Wohnbaugenossenschaft die Zeichnung von Anteilscheinen, deren Betrag die mietrechtlich zulässige Mieterkaution von maximal drei Monatsmieten um ein Mehrfaches übersteigen kann. Neubaumieten und das Anteilkapital können beträchtliche Eintrittshürden darstellen. Im Interesse einer Durchmischung nach unten gewähren hier aber viele Genossenschaften auch Erleichterungen.

Mit dem zitierten jüngsten «NZZ»-Artikel wird also wiederum das falsche Bild wiedergegeben, wonach sich Wohnbaugenossenschaften ausschliesslich an die Ärmsten richten. Die allermeisten unserer Mitglieder haben bei der Konzeption ihrer Projekte ein waches Auge auf die künftigen Mietzinsen, achten bei der Wohnungsvergabe auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und nehmen ihre soziale Verantwortung wahr. Unter dem Aspekt der Tragbarkeit setzen die systembedingt teureren Neubauwohnungen eben auch entsprechend höhere Einkommen voraus, auch wenn dank dem Kostenmietmodell auch diese Wohnungen langfristig günstig werden.

Zurück zum eingangs erwähnten Irrtum über unsere Zielgruppen: Vermutlich steht die «NZZ» mit ihrer Einschätzung nicht alleine da. Als wesentliche Grundlage für die Justierung unserer Öffentlichkeitsarbeit haben wir eine repräsentative Bevölkerungsbefragung lanciert. In diesem von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und den anderen Regionalverbänden mitgetragenen Projekt wollen wir herausfinden, welches Bild wir in der Gesellschaft abgeben. Die Ergebnisse werden wir Ihnen gerne im Rahmen unseres Jubiläumsjahres präsentieren.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer!

Christian Portmann

Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

NB: Haben Sie den **19. September 2019** in Ihrer Agenda schon reserviert? An diesem Tag eröffnen wir im Haus Bellerive, dem Zentrum Architektur Zürich (ZAZ) im Zürcher Seefeld, die Ausstellung **«Wie wollen wir wohnen?»** und starten mit einer spannenden Veranstaltungsreihe ins Jubiläumsjahr (mehr dazu auf genossenschaft-bellerive.ch).

Impressum

blickpunkt 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: 1200 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*), Sonia Martinez (Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7), Katrin Rüesch (ewz Markt & Kunden), Corinna Heye (Genossenschaft Dreieck, Zürich), Stefan Weber Aich (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK / VERSAND: www.zimmidruck.ch

«Die allermeisten unserer Mitglieder haben bei der Konzeption ihrer Projekte ein waches Auge auf die künftigen Mietzinsen, achten bei der Wohnungsvergabe auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und nehmen ihre soziale Verantwortung wahr.»



Alte und neue Liegenschaften bilden einen grünen Hof.

GBZ7: Gut erhaltene, moderne Wohnkultur

In der GBZ7 verbinden sich Vergangenheit und Moderne auf eine bescheidene, aber eindrucksvolle Weise. 90 Jahre Geschichte und der Antrieb, Wohnkomfort und Ökologie entschlossen in Einklang zu bringen, zeichnen die kleine Genossenschaft in Zürich Witikon aus.

«Zusammenfassend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir uns zur Aufgabe gesetzt haben, der Mittelstandsbevölkerung billige Wohngelegenheiten zu bieten, die ihrem Stand und der modernen Wohnkultur entsprechen. Wir hoffen auf öffentliche wie auf private Unterstützung und sind zuversichtlich in der Überzeugung, eine gute Sache ins Leben gerufen zu haben.» So lautet das Schlusswort der Gründungsschrift der Gemeinnützigen Baugenossenschaft der Kreise 7 und 8 der Stadt Zürich.

Standesgemässer Wohnraum

Die Gründerväter (es waren tatsächlich keine Gründermütter dabei) dieser Genossenschaft hatten die Mittelstandsbevölkerung und die moderne Wohnkultur im Fokus. Der gemeinnützige Wohnbau hatte sich zu Beginn des letzten Jahrhunderts in den grösseren Städten der Schweiz als Erfolgsmodell zur Linderung der Wohnungsnot der Arbeiterschicht bereits durchgesetzt. Weshalb sollten nun nicht auch die Rechtsanwälte, Buchhalter, Bankprokuristen, Pfarrer und städtischen Beamten (ein Auszug der Berufe des ersten Vorstandsgremiums) in diesem Rahmen zu erschwinglichem, aber dem Stand entsprechendem Wohnraum kommen?

Wenn man heute die Wohnungen der 1. und 2. Bauetappe aus dem Jahr 1932 und 1934 betritt, sieht man sofort, was 1928 mit standesgemässer moderner Wohnkultur gemeint war: Wohnraum (oder Salon) und Essraum durch eine grosszügige Schiebetüre getrennt und nach Süden ausgerichtet, getragen von einem grossen Eichenparkett, sind kennzeichnende Merkmale der hellen und dadurch grosszügig wirkenden Wohnungen.

Neu bauen oder erhalten?

Bei Gebäuden mit diesem Jahrgang und der noch immer anhaltenden Diskussion über Verdichtung kommt zwangsläufig die Frage nach Ersatzneubauten auf. Eine eingehende Prüfung hatte aber bereits vor ca. 15 Jahren ergeben, dass in dieser Bauzone und mit den gegebenen Ausnutzungsziffern mittels Neubauten kein zusätzlicher Wohnraum zu erreichen wäre. Deshalb beschloss der Vorstand, diese Idee bis auf weiteres nicht zu verfolgen. Stattdessen wurde die Strategie gewählt, die bestehenden Gebäude aus den 30er Jahren auf unbestimmte Zeit mit gezielten Sanierungen zu erhalten. Alle Renovationsprojekte wurden stets mit dem ursprünglichen Grundgedanken der Genossenschaftsgründer zu Komfort, Qualität und praktischer Gestaltung angegangen.



Die Stammsiedlung aus dem Jahr 1928

Die Renovation der Aussenhüllen brachte neben sehr guter Isolation von Mauerwerk und Dach auch die Vergrösserung der Balkone. Konsequenterweise fielen damit auch die ursprünglich erstellten Loggien – es waren sehr kleine, an die Küche angrenzende, offene Abstellkammern – dieser vor allem energietechnisch sinnvollen Renovation zum Opfer. Was damals von vielen Mietern als Verlust betrachtet wurde, gilt heute als Gewinn: moderne Küche mit Reduit. Die Renovation aller Küchen war denn auch wenige Jahre später das nächste grosse Umbauprojekt. Bereits seit mehr als fünf Jahren sind heute auch die grosszügig, zweckmässig und zeitlos modern gestalteten Küchen mit Induktionsherd und Kombi-Backofen ein überzeugender Wertfaktor aller Wohnungen.

Kleines Wachstum war möglich

Seit der Gründung wuchs die GBZ7 um zwei Gebäude an der Witikonstrasse, die in den Jahren 1995 und 1998 fertiggestellt wurden. Letzteres wurde bereits gemäss Minergie-Standard erstellt, was damals eine Pioniertat war, denn der Standard wurde 1998 erstmals definiert. Der Erwerb der Grundstücke war ein Glücksfall für die GBZ7, weil diese beiden modernen Häuser in heller Backsteinfassade perfekt zu den bestehenden Grundstücken (Liegenschaften) passten und dazu führten, dass seither inmitten der Gnossi-Häuser ein parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand und weitläufigem, zeitgemassem Spielplatz zum eigentlichen Herzstück der Siedlung wurde. Der damalige Neubau löste noch ein weiteres Problem: Eine Tiefgarage bietet seither angemessen Platz für Autos, Motorräder und seit kurzem auch für E-Bikes samt dazugehöriger Lademöglichkeit. Ebenso wurde im Dachgeschoss ein Gemeinschaftsraum erstellt, der einen herrlichen Blick auf See und Alpen sowie ein Cheminée mit Grill auf der Terrasse bietet. Hier werden regelmässig Anlässe für

Gross und Klein angeboten. Weitere Orte der Begegnung sind die Lokalitäten der Gewerbetreibenden in den Häusern der GBZ7. Wortwörtlich hausgemachte, frische Pasta wird bei «Pastasy» angeboten und weitere italienische Spezialitäten bei «Piacere del Sud». Auch ein Coiffeur, ein Malstudio sowie ein städtischer Kindergarten tragen viel zur Lebendigkeit und zu Begegnungen innerhalb der Gnossi bei. Diese Begegnungen werden zudem gefördert mit dem Genossi-Kafi und dem jährlichen Genossifest.

Umweltbewusst in die Zukunft

Das jüngste Bauprojekt hat dazu geführt, dass vor zwei Jahren eine neue Heizungsanlage in Betrieb genommen werden konnte. Die GBZ7 hat die Kosten nicht gescheut und auf Geothermie gesetzt: Pro Haus liefern nun je zwei Erdsonden sowie Wärmepumpen die Energie für Heizung und Warmwasser. Die Anlage ist durch Solarthermiepanels auf den Dächern ergänzt, welche überschüssige Sommerwärme in die Erdsonden zurückspeisen. Ein Restbedarf an Energie wird aus dem Stromnetz bezogen (z. T. Ökostrom). Auf diese Investition ist die GBZ7 sehr stolz, und Genossenschafter und Vorstand sind überzeugt, damit eine «gute Sache ins Leben gerufen zu haben».

Fakten

NAME: Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7 (GBZ7)

GRÜNDUNG: 1929

ANZAHL WOHNUNGEN: 120 (plus 4 Gewerberäume)

STANDORTE: Zürich Witikon, Drusbergstrasse, Witikonstrasse, Wasserstrasse



Eigenen Solarstrom optimal nutzen: ewz machts möglich

Wird Solarstrom ohne Umweg übers Stromnetz vor Ort verbraucht oder für die spätere lokale Verwendung gespeichert, spricht man von «Eigenverbrauch». Die Revision des Energiegesetzes macht seit 2018 den «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV) möglich – eine Gemeinschaft, die für Liegenschaftseigentümer besonders attraktiv ist. Allerdings sind dann auch die Energieverteilung und die Verrechnung an die Verbraucher Sache der Solaranlagenbesitzer. ewz bietet dafür innovative und einfache Modelle an – von der Einzel- bis zur Komplettlösung.



die Anlagebesitzer die Kosten und die Liegenschaftsbewohner beziehen den Solarstrom vom eigenen Dach ohne zusätzlichen administrativen Aufwand.

So funktioniert

Die Smart-Meter-Technologie ermittelt den Bezug von Solarstrom pro Verbrauchsstelle in Echtzeit. Das garantiert eine faire und verbrauchsgerechte Abrechnung. ewz verschickt weiterhin die Stromrechnung an die Mieter, auf der nebst dem individuellen Stromprodukt auch der Solarstrom verrechnet wird. Anlagenbesitzer erhalten von ewz quartalsweise eine Gutschrift über den an die Gemeinschaft verkauften und den ins Netz zurückgespiessenen Solarstrom. Den Preis des Solarstroms legen die Anlagenbesitzer selbst fest. Hinzu addiert ewz eine Dienstleistungspauschale von 4 Rp./kWh.

Mit Eigenverbrauchsoptimierung Energiekosten sparen

Damit die Besitzer von Solarstromanlagen eine möglichst grosse Menge des selbst produzierten Stroms direkt im Gebäude verbrauchen können, bietet ewz auch Eigenverbrauchsoptimierungen an. So wird der Verbrauch besonders energieintensiver elektrischer Geräte wie beispielsweise Elektroboiler in Zeiten mit hohen Solarstromerträgen verlagert – ohne die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu beeinträchtigen. Mit der Eigenverbrauchsoptimierung lässt sich der Verbrauch von Solarstrom vom eigenen Dach um bis zu 50 % steigern, während die Energiekosten sinken.

Der Weg zur Gemeinschaft

Mit einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch können mehrere Parteien gemeinsam Solarstrom verbrauchen. Interessant ist ein solcher Zusammenschluss sowohl für Stockwerkeigentümer, Wohnbaugenossenschaften, Pensionskassen mit einem Liegenschaftsportfolio und andere Eigentümer als auch für Mieter. Als Eigentümer einer Solaranlage produzieren sie selber Strom und verkaufen diesen der Gemeinschaft zu einem vorher festgelegten Preis. Ist die Gemeinschaft gross genug und liegt der Stromverbrauch über 100 000 kWh, kann der restliche Strom auf dem freien Markt eingekauft werden.

ewz.solarsplit und ewz.eigenverbrauch: Verrechnungslösungen für den Eigenverbrauch

Immobilienbesitzer oder Besitzer einer Anlage werden durch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch zu Stromversorgern. Sie müssen sich neben der Elektrizitätsproduktion auch um die Verteilung und Messung sowie um die Verrechnung kümmern. ewz unterstützt sie dabei mit einer unkomplizierten Verrechnungslösung. Basierend auf dem individuellen Stromverbrauch bietet ewz eine exakte Verrechnung des Solarstroms für die einzelnen Gemeinschaftsmitglieder an. Damit optimieren

Unsere Leistungen auf einen Blick

- Planung und Realisierung neuer Photovoltaikanlagen
- Beratung beim Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
- Verrechnungs- und Messdienstleistungen
- Speicherlösungen mit Batteriespeicher
- Ladelösungen für Elektromobilität
- Contracting (Wärme/Kälte, Wärmepumpen, Steuerung)
- Energielieferung für Reststrom (bei Marktberechtigung)

Ihre Vorteile

- Investitionen für die Solaranlage amortisieren
- Einfache Realisierung
- Administrativen Aufwand für Abrechnung minimieren
- Bewohnern der Liegenschaft den Bezug des Solarstroms ermöglichen
- Visualisierung des Solarstromverbrauchs für Bewohner
- Intelligente Integration der PV-Anlage, auch bei Gebäuden im Minergie-Standard

Weitere Informationen: ewz, Markt und Kunden, Tramstrasse 35, 8050 Zürich, 058 319 41 11, info@ewz.ch, www.ewz.ch/eigenverbrauch



Bildquelle: Archiv Genossenschaft Dreieck

Momentaufnahme eines regen Genossenschaftslebens

Dreieck: Eine Genossenschaft wächst

Zum jetzigen Zeitpunkt besitzt das Dreieck 18 Häuser, 84 Wohnungen, 35 Gewerberäume und 180 Bewohnerinnen und Bewohner leben hier. 70 Arbeitende sind es. Doch bis hierhin war es ein langer Weg.

Die Genossenschaft Dreieck ist aus dem Kampf gegen die damaligen Stadtentwicklungspläne entstanden. Die Stadtverwaltung plante 1986 den Abbruch von sieben Wohnhäusern und drei Hofgebäuden – Häuser, die als Notwohnungen für Migranten und Studenten und vom Gewerbe genutzt wurden. Einige Bewohner beschlossen, gegen diese Pläne vorzugehen. Sie gaben ein



Architekten wurden 1987 bei der Besichtigung von den Aktivisten in Baunetze verstrickt.

Gutachten in Auftrag, das zum Schluss kam, dass die Häuser erhalten werden konnten und dass keines der Gebäude abbruchreif war. 1987 lancierte die Stadt einen Architekturwettbewerb für eine neue Überbauung.

Es kam zum Tumult: Die Architekten wurden bei der Besichtigung des Areals vor dem heutigen «Si o No» mit einem Baunetz beworfen und vorübergehend «gefangen genommen». Die Botschaft: Hier wohnen Menschen. In einem Flugblatt hiess es: «Die Totengräber kommen!» Im Hallenstadion in Oerlikon, wo die Architekturmodelle des Wettbewerbs gelagert wurden, kam es zu einem Einbruch, die Modelle verschwanden.

Der Wettbewerb kam dennoch zu Stande, doch die damalige SP-Stadträtin Ursula Koch war mit dem Ergebnis derart unzufrieden, dass sie eine Schandpredigt auf die Architekten hielt. Das Projekt kam nicht vom Fleck. 1988 wurde der Verein Dreieck gegründet. Man beschloss, ein eigenes Projekt zu erarbeiten. Architekten arbeiteten gratis. Das Ziel war es, die Häuser zu renovieren, zu erhalten. Zwischenzeitlich wurde das Haus an der Zweierstrasse 50 abgebrochen. In der neuen Baulücke fand

1988 ein Sommerfest statt mit hunderten Gästen, Musik und Feuerwerk. Es wurde auch eine Zeitung publiziert: «Zeitung gegen die Zerstörung des Dreiecks».

Und so langsam liessen sich Fachleute, Verbände und Gemeinderäte davon überzeugen, dass das Dreieck erhalten werden konnte. Im Innenhof wurde eine Litfasssäule aufgebaut, eine analoge Frühform des Crowdfunding, die ständig aktualisiert Auskunft darüber gab, wie viel Geld gebraucht wurde und wie viel Geld schon zusammengekommen war.

Der Verein gründete 1996 die Genossenschaft Dreieck, die von der Stadt schliesslich das Areal im Baurecht übernehmen konnte. Die ersten Arbeiten begannen. Damit die im Dreieck lebenden Handwerker bei den Renovationen mithelfen konnten, wurde die «Bauhütte» gegründet, ein eigenes Baugeschäft mit zwei bis zwölf Angestellten. Die Hofgebäude wurden saniert und bis 2000 komplett erneuert. Danach wurden zwei Ersatzneubauten erstellt und 2002 kaufte die Genossenschaft das Haus Ankerstrasse 11. Engagierte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zogen weiter zum Projekt Kalkbreite.

«Viele Leute sind sich nicht bewusst, dass das Dreieck das Ergebnis eines Kampfes war.»

Heute kommen viele Leute hierher und wollen auch hier wohnen, zu diesen Preisen, an dieser tollen Lage. Aber viele Leute sind sich nicht bewusst, dass das Dreieck das Ergebnis eines Kampfes war – früher gegen die Stadt, heute gegen die Kräfte des Immobilienmarkts.

In den vergangenen Jahren wurde – neben der Beteiligung am erfolgreichen Projekt Kalkbreite – immer wieder versucht, diesen Kampf weiterzuführen. Aber je heisser der Markt in der Stadt wurde, desto geringer wurden die Chancen für die Genossenschaft Dreieck zu wachsen. Wir wurden ständig überboten und

dachten sogar über eine Expansion über die Stadtgrenzen hinaus nach. Gerade machen wir uns darüber Gedanken, mit der Stadt über zusätzliches Bauland in Verhandlung zu treten, um einerseits das Jugendfoyer besser zu machen, als es bereits ist, und andererseits dort eine Überbauung mit preisgünstigen Wohnungen zu lancieren. Gleichzeitig haben wir – nach Jahren des Überbotenwerdens – aus Versehen vier Häuser im Kreis 4 gekauft.



Ausserordentliche Generalversammlung 2018 in der eigenen Kantine

Okay, nicht ganz aus Versehen. Im Oktober 2018 war im «Tages-Anzeiger» ein Artikel erschienen, der grossen politischen Druck erzeugte: Die private Förderstiftung der städtischen Musikschule Konservatorium Zürich wollte vier Häuser verkaufen, maximalen Gewinn erzielen. Die befürchtete Folge: explodierende Mieten und Verdrängung der angestammten Mieterschaft. Eine Motion im Gemeinderat wollte vom Stadtrat wissen, warum er sich nicht darum gekümmert habe, die Häuser dem heiss laufenden Markt zu entziehen, wenn er doch seinem Ziel bereits heute hinterherhinke, den genossenschaftlichen Wohnanteil in der Stadt auf ein Drittel zu erhöhen. Der Druck hatte zur Folge, dass unser Angebot über 17,4 Millionen Franken gehört wurde. Schliesslich kauften wir die vier Häuser für 17,5 Millionen Franken. Häuser, die laut dem ehemaligen AL-Gemeinderat und Mieterverband-Aktivist Niklaus Scherr für womöglich 30 Millionen Franken weggegangen wären.

Unser Ziel ist über all die Jahre gleich geblieben: wachsen. Was heisst: lebenswerten und guten Wohn- und Arbeitsraum erhalten, den Mensch sich leisten kann.



Das heutige Dreieck vereint alte und neue Bausubstanz, alte und neue Ideen.



Drei der neu erworbenen Liegenschaften (hier Nietengasse/Dienerstrasse)

Fakten

NAME: Genossenschaft Dreieck
GRÜNDUNG: 1996
ANZAHL WOHNUNGEN: 86
ANZAHL GEWERBERÄUME: 35
STANDORTE: Kreis 4, Stadt Zürich



Regel Austausch an der Jubiläums-Generalversammlung

100. Generalversammlung: Stärkung der Gemeinnützigen

Die 100. Generalversammlung von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* war gut besucht. Dies war augenscheinlich zwei wichtigen Traktanden geschuldet: zum einen den Erneuerungswahlen für den Vorstand und zum anderen der vorgeschlagenen Erhöhung der Mitgliederbeiträge im Jahr 2020. Ausserdem bot der Regionalverband eine kleine Vorschau auf die Aktivitäten zum 100-Jahr-Jubiläum.



Christian Portmann verabschiedet Barbara Thalmann.



Die neugewählten Vorstände: Nina Pfenninger und Jérôme Gaberell

In seiner Grussbotschaft machte Louis Schelbert, Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, deutlich, dass man zurecht stolz auf das Erreichte sein könne und dies auch gebührend feiern dürfe. Er erwähnte die bevorstehenden Grossaufgaben wie den Ausbau des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO zum Kompetenzzentrum und die Stärkung des Fonds de roulement, die nur mit vereinten Kräften der Regionalverbände und ihrer Mitglieder zu bewerkstelligen seien.

Präsident Christian Portmann von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wies bei der Begrüssung darauf hin, dass die 100. Generalversammlung im Vorfeld der zahlreichen Jubiläumsaktivitäten bewusst in einem bescheideneren Rahmen stattfindet. Schliesslich startete im September ein volles Jubiläumsprogramm.

Was die Mitglieder, aber auch die breite Öffentlichkeit in der Ausstellung der Genossenschaft Bellerive sowie bei den zahlreichen Podien zur Frage «Wie wollen wir wohnen?» erwartet, illustrierten Plakatwände in der Limmat Hall. Diese zeigten in groben Zügen das Ausstellungskonzept: Fakten zum Anfassen, Themen zum Mitdiskutieren und Raum für kritische Fragen sowie kleine und grosse Visionen.

2019 ist ein Wahljahr. So stand auch bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich* – nach den Rechenschaftsberichten der verschiedenen Arbeitsfelder des Regionalverbands – ein Rücktritt und die Wahl des Vorstands an. Mit der Wahl von Barbara Thalmann als Stadtpräsidentin von Uster zeichnete sich ihr Rücktritt nach elf Jahren engagierten Wirkens im Verband ab. Christian Portmann dankte ihr im Namen des Verbands herzlich für ihre langjährige engagierte Vorstandstätigkeit und wünschte ihr viel Glück und Freude in ihrem neuen, anspruchsvollen Amt.

Die anderen bisherigen Vorstandsmitglieder und der Präsident wurden einstimmig wiedergewählt. Darüber hinaus wählten die Mitglieder zur Verstärkung des Vorstands Nina Pfenninger (Kommission «Gesellschaft und Soziales») und Jérôme Gaberell (Kommissionen «Branchenentwicklung», «Finanzen» und «Personal»).

«Wir werden den neu gewonnenen finanziellen Spielraum mit Bedacht nutzen.»

Anschliessend erläuterte Christian Portmann noch einmal die Gründe für die beantragte Erhöhung des Mitgliederbeitrags. Dass für die sorgfältige Erarbeitung und Aktualisierung von soliden Datengrundlagen, für den Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit und die Entwicklung neuer Dienstleistungen die notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen, war in den Gesprächen im Vorfeld der GV und an der GV selbst unbestritten. So wurde die Erhöhung mit nur einer Gegenstimme gutgeheissen. Christian Portmann bedankte sich für den Vertrauensbeweis und versprach, den dazugewonnenen Spielraum mit Bedacht zu nutzen und die Mittel gut zu investieren.



Apéro: Networking, Pläne schmieden und anstossen auf das Erreichte

Wachstum

Wir begrüssen zwei neue Mitglieder

Seit Anfang des Jahres konnte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* eine weitere Genossenschaft als Mitglied in seinen Reihen begrüssen: Die **Wohnbaugenossenschaft Grubenacker** wurde im November 2018 gegründet. Sie entstand auf Initiative von Einfamilienhaus-Besitzern, die sich zuvor zur IG Grubenacker formiert hatten, um einerseits bei der Quartier-Gestaltung rund um das Areal Thurgauerstrasse mitreden zu können und andererseits – auf lange Sicht – bei Handänderungen in der solidarischen Nachbarschaft den Vorzug zu bekommen, damit das Quartier langfristig gesamthaft umgestaltet werden kann.

Der Regionalverband freut sich ausserdem über den Beitritt der **Rohn-Salvisberg-Stiftung**, die sich im Bereich der Seniorenwohnungen, ergänzt durch Gemeinschaftsaktivitäten und Freizeitangebote, engagiert.

100 Jahre: Wie wollen wir kommunizieren?

Über unsere Aktivitäten zum 100-Jahr-Jubiläum – Ausstellung und Debatten, Akzente und Feste – wollen wir intensiv berichten. Und das auf allen Kanälen: Nebst den klassischen Printmedien sollen erstmals auch Social Media zum Zug kommen.

Wer heute Gutes tut und darüber sprechen will, tut gut daran, dies nicht nur in der Zeitung zu tun, sondern auch in den sozialen Medien. Und dies nicht nur, weil es – sauber geplant und ausgeführt – günstiger ist, sondern auch deshalb, weil man mit diesen Medien andere Menschen für etwas interessieren kann: Menschen, die wir mit den üblichen Kanälen nicht erreichen.

So startet *Wohnbaugenossenschaften Zürich* erstmalig auf Facebook (Publikation der Anlässe), Twitter (Steilvorlagen für

Diskussionen) und Instagram (Eindrücke und Rückblicke) eine kleine Kampagne, die unsere Aktivitäten rund um die Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?» und die inzwischen 17 geplanten Anlässe begleitet.

Aufruf zur Mitwirkung

Zurzeit wollen wir aber noch nicht zu viel verraten. Wir versuchen, mit kleinen Beiträgen und Fragen möglichst viele Interessierte auf die Seiten zu locken. Sollten Sie also unseren Beiträgen in den nächsten Wochen auf der einen oder anderen Plattform begegnen, so freuen wir uns über jedes Däumchen, aber auch über Kommentare und Fragen. Denn diese unterstützen uns dabei, das Jubiläum öffentlich zu machen.

«Follower» und «Retweeter» sind herzlich willkommen, auch an unseren Anlässen und an der Ausstellung selbst.



Die Profile und Seiten der Genossenschaft Bellerive auf (von links nach rechts) Facebook, Twitter und Instagram.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

