wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

JUNI 2020 | NR. 25

GEWOBAG, Siedlung Malojaweg in Zürich Altstetten (Bild zvg)

Gewobag: solidarisch mit Mensch und Umwelt • Kommission GESKO: mit vereinten Kräften • Branchenstatistik 2018 zeigt nachhaltiges Wachstum • Verantwortliche von Genossenschaften treffen sich zu Corona-Videokonferenzen

Gemeinsame Selbsthilfe!

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
Liebe Mitglieder

Gemeinsam. Wer hätte gedacht, dass dieser Begriff, der die Genossenschaftsbewegung seit ihren Anfängen vor über 100 Jahren prägt, so unvermittelt und breit angelegt eine zentrale Bedeutung erhalten würde in unserer so sehr auf Individualität ausgerichteten Gesellschaft?

Wir erinnern uns an die beschwörenden Appelle des Bundesrates, Abstand zu halten, die Hygieneregeln zu beachten und wenn möglich zu Hause zu bleiben, und dass diese Krise nur *gemeinsam* zu meistern sei. Nun, die Aufrufe zeigten zunächst eher wenig Wirkung und es bedurfte einer behördlich verfügten, sehr weitreichenden Stilllegung des öffentlichen Lebens. Es brauchte zudem die gebetsmühlenartige Wiederholung auf allen Kanälen und den behördlichen Druck, bis die Botschaft endlich ankam. Immerhin, die anfänglich stetig stark ansteigenden Fallzahlen gingen allmählich wieder zurück, dank gemeinsamen Anstrengungen. Es ist nur verständlich, dass angesichts der enormen wirtschaftlichen Schäden der Druck auf die Behörden stieg, die Restriktionen so bald als möglich wieder aufzuheben. Klar, die Frage, welche Betriebe wann und unter welchen Bedingungen wieder geöffnet werden sollen, führte zu teilweise recht kontroversen Ergebnissen. Der gemeinsame Weg aus der Krise erweist sich damit als ein viel schwierigeres Unterfangen, als es die meisten von uns erwartet hätten.

Selbsthilfe. Beeindruckend war doch, wie viele Menschen sich dank oder trotz dem Leben in der weitgehenden Isolation in der eigenen Wohnung nachbarschaftlich neu gefunden haben, im selben Haus oder in derselben Siedlung. Vielfach spontan initiiert von Einzelpersonen, oft ohne gross angelegte Organisation von oben, wurde Nachbarschaftshilfe geleistet, sei es beim Einkaufen, bei der Kinderbetreuung, bei Kleinreparaturen oder IT-Problemen. Gemeinsame Selbsthilfe im Kleinen, basierend auf Eigenverantwortung, Umsicht und Solidarität. Ob sich diese Selbsthilfe in Wohnbaugenossenschaften leichter etablierte als anderswo, das würde mich sehr interessieren.

«Gemeinsame Selbsthilfe im Kleinen, basierend auf Eigenverantwortung, Umsicht und Solidarität.»

Krisenfest. Die Lage hat sich in unserem Gesundheitswesen entspannt, aber derzeit weiss noch niemand, ob und in welchem Ausmass eine zweite Infektionswelle folgt. Ungewiss ist auch das gesamte Ausmass der wirtschaftlichen Folgen. Bei einem markanten weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit könnte sich dies in Form von Verzögerungen bei den Mietzinszahlungen oder Mietzinsausständen bemerkbar machen. Das, was die Diskussion über die Gewerbemieten zeigt, gilt erst recht bei den Wohnungsmieten. Bezahlbares Wohnen ist kein Luxusgut, sondern in jeder Hinsicht ein ganz zentraler Faktor zur Gewährleistung der Krisenresistenz einer Gesellschaft, und da spielen die Wohnbaugenossenschaften seit jeher eine zentrale Rolle.

Solidarität. Krisen meistert man am besten gemeinsam. Wo die eigenen Kräfte nicht ausreichen, soll man auf die Solidarität der Gemeinschaft zählen dürfen. Es gehört zu unserem Selbstverständnis, in Not geratenen Mitgliedern beizustehen, beispielsweise bei Zahlungsschwierigkeiten. Bei einer solchen Ausnahmesituation liegt es aber an allen Beteiligten, ihren Anteil zur Lösung beizutragen. Das bedeutet auch, den Schaden gemeinsam zu tragen – mit Blick auf die Fairness, also die Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter.

Mit gemeinsamer Selbsthilfe und Solidarität durch die Krise. Die ausserordentlichen Geschehnisse der vergangenen Monate werden noch lange nachwirken. Ich bin aber überzeugt, dass diese gemeinsame Wertebasis hilft, die Folgen dieser Krise zu lindern.

Christian Portmann
Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Impressum

blick**punkt** richtet sich an alle gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Interessierte aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Medien im Kanton Zürich und erscheint drei- bis viermal 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*), Daniel Muff (Geschäftsführer Gewobag), Nina Pfenninger (Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Stefan Weber Aich

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK/VERSAND: www.zimmidruck.ch

© *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.

Wasser – ein verbindendes Element (alle Fotos © GEWOBAG)

GEWOBAG – solidarisch mit Mensch und Umwelt

Siebenundsiebzig Jahre alt und am Puls der Zeit – so präsentiert sich die Zürcher Wohnbaugenossenschaft GEWOBAG im Jahr 2020. Dabei wurde die Erneuerung und Modernisierung der Genossenschaft stetig vorangetrieben. Heute verfügt die Genossenschaft in 14 Siedlungen im Grossraum Zürich über mehr als 2000 attraktive Wohnungen.

Energiezentrale in Albisrieden für 658 Wohnungen

Grüne Pionierin

In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat die Zürcher Wohnbaugenossenschaft GEWOBAG rund 900 neue Wohnungen gebaut sowie mehr als 1100 Wohnungen saniert und modernisiert. Die GEWOBAG dachte, plante und handelte «grün», lange bevor das Thema die Medien besetzte. Sie war eine Pionierin bei der Ablösung fossiler Energieträger durch umweltgerechte Alternativen. Bereits 2007 beim Neubau der Siedlung Giardino in Schlieren nutzte die GEWOBAG erstmals erfolgreich Abwärme (Anergie) für die Heizung, ein umweltfreundliches System, welches sich heute flächendeckend durchgesetzt hat. Heute werden durch die Nutzung von Abwärme aus Kläranlagen, Computerrechenzentren und Industrieanlagen bereits rund 1,5 Millionen Liter Heizöl pro Jahr eingespart und die ganze Genossenschaft ist bereits weitgehend CO_2-neutral.

Ressourcen schonen

Technologische Weiterentwicklungen bei Baustoffen und Energieträgern werden im Vorstand genau verfolgt, und Verbesserungen fliessen laufend in neue Bauprojekte ein. «Nur so», betont Präsident Fredy Schär, «können wir unserer Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt gleichermassen gerecht werden.» Der schonende Umgang mit Ressourcen ist dabei längst eine Selbstverständlichkeit. Es wird nur gebaut, wo schon gebaut worden ist. Ressourcen werden erhalten, eine gezielte und vernünftige Nachverdichtung in Siedlungen wird angestrebt. Durch die Verlegung von Parkplätzen in Tiefgaragen sind teilweise sogar zusätzliche Grünflächen entstanden.

Begegnungsorte schaffen

Zu einem schönen Zuhause gehören intakte, nutzbare Aussenräume. Die GEWOBAG investiert daher viel in die Grünräume der Siedlungen und bringt damit das Leben nach draussen. Dazu gehören Spielplätze, Ruhezonen, Blumenwiesen, Wasserspiele und Teiche, Schachspiele – oder als jüngstes Beispiel kleine Mietergärten, in denen man säen und ernten kann. Lebensnahe Aussenräume verdrängen die Hektik des Stadtlebens und bringen Geist und Seele ins Gleichgewicht. In der Siedlung Höngg-Frankental wurde sogar ein einstiger Rebberg zu neuem Leben erweckt, aus dessen Trauben der GEWOBAG-Genossenschaftswein produziert wird.

Aufführung GEWOBAG-Konzertchor Zürich im KKL Luzern

Die Geschäftsstelle und engagierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sorgen zudem für Aktivitäten und Begegnungsmöglichkeiten. Man trifft sich an Siedlungsfesten, bei Apéros, bei Ausflügen, an der Generalversammlung und in den Cafés des GEWOBAG-Quartierbecks in Albisrieden, Höngg und Schwamendingen oder bei den Proben des Konzertchors.

Solidarisches Miteinander

In einer Genossenschaft ist jeder Einzelne gefragt, seinen Beitrag für die Gemeinschaft zu leisten. Stichworte dazu sind Selbstverantwortung, Rücksichtnahme und Solidarität. Insbesondere die junge Generation hat die Verantwortung, der Genossenschaft Sorge zu tragen und ihre Bedürfnisse zugunsten der Allgemeinheit zurückzustellen, damit sich die Wohnbaugenossenschaften weiterhin so erfreulich entwickeln können.

Ein homogener Mietermix mit Menschen aller Schichten und Altersklassen hält eine Genossenschaft lebendig. Die GEWOBAG baut deshalb keine Alterswohnungen mehr, sondern Wohnungen, die für jedes Alter passen und damit generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen.

Für Härtefälle hat die Genossenschaft einen Solidaritätsfonds geschaffen und mit der Einlagenkasse ermuntert sie mit ihrer sozial ausgerichteten Verzinsung die Genossenschafter zum Sparen. Und hilft älteren Genossenschaftern, welche sich ihre Pensionskassengelder ausbezahlt haben und auf eine angemessene Verzinsung ihres Alterssparguthabens existenziell angewiesen sind.

«Quantitatives Wachstum ist nicht per se das Ziel, qualitatives Wachstum ist jedoch im Sinne aller.»

Chancen ergreifen

Eine vitale Wohnbaugenossenschaft ist nie fertig gebaut und immer in Bewegung. Die GEWOBAG setzt sich dafür ein, mehr Menschen Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum zu ermöglichen. Besinnend auf die gewerkschaftlichen Wurzeln möchte sie sich generell wieder vermehrt der Arbeiterschicht zuwenden.

Wachstum in städtischen Agglomerationen wie dem Grossraum Zürich ist durch die exorbitanten Land- und Liegenschaftspreise leider beinahe unmöglich geworden. Dort, wo sich Chancen zum Liegenschaftenkauf bieten, ist die GEWOBAG dankbar für Eigentümer, die Genossenschaften beim Verkauf berücksichtigen – und somit das Allgemeinwohl vor Gewinnstreben stellen. Quantitatives Wachstum ist nicht per se das Ziel, qualitatives Wachstum ist jedoch im Sinne aller. Eine Vision ist es, dort zu bauen, wo praktisch keine Wohnbaugenossenschaften aktiv sind und bezahlbarer Wohnraum rar ist – auch über die Kantonsgrenzen hinweg. Dabei ist die GEWOBAG auch offen für die Zusammenarbeit oder Kooperationen mit anderen Wohnbaugenossenschaften, um Synergien zu nutzen.

Fakten

NAME: GEWOBAG, Zürich

GRÜNDUNG: 1943

ANZAHL WOHNUNGEN: 2050, Nebenobjekte 2250

STANDORTE: Zürich-Albisrieden, Altstetten, Höngg, Schwamendingen, Seebach, Effretikon, Küsnacht, Rheinau, Schlieren, Urdorf, Uster, Wettswil

Kommission Gesellschaft & Soziales: Mit vereinten Kräften

Wohnbaugenossenschaften bieten bezahlbaren Wohnraum – und mehr. Sie sind in verschiedensten Bereichen innovativ, sei es beim Bauen, im nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen oder im Erproben neuer Formen des Zusammenlebens. Verantwortung und Innovation, Selbsthilfe und Selbstbestimmung beschreiben die genossenschaftliche DNA sehr präzise. Die Kommission Gesellschaft & Soziales GESKO von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinnützige Bauträger bei der Entfaltung dieser Stärken an der Schnittstelle zu ihren Bewohnenden zu unterstützen. Das vergangene Jubiläumsjahr bot eine gute Plattform, um im Austausch mit unseren Mitgliedern für die Gemeinschaftsförderung eine solide Arbeitsgrundlage zu erarbeiten.

Wohnbaugenossenschaften haben beste Voraussetzungen, auf gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren und neue Lösungsansätze zu erproben. Denn Themen wie der demographische Wandel und die Zunahme bei den Einpersonenhaushalten werfen ebenso Fragen auf wie die Forderung nach Verdichtung bzw. weniger persönlichem Flächenverbrauch. All diese Faktoren haben auch Einfluss auf die Durchmischung, verlangen auch nach neuen Wohnformen und verändern letztlich die Bedeutung von Nachbarschaft.

Die damit verbundenen Herausforderungen können nicht alleine durch gute Architektur beantwortet werden. Die bewusste Förderung und Unterstützung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens durch engagierte Freiwillige, geschulte Mitarbeitende und Fachpersonen z. B. aus der Quartierarbeit schaffen hier einen grossen Mehrwert für die Verwaltung und die Bewohnerschaft.

Die GESKO im Kontext

Mit dem Projekt Wohnenplus von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wurden bis 2013 Grundlagen und Merkblätter für die Praxis entwickelt. Seit 2014 bietet die Plattform Genossenschaften ein Austauschgefäss und Veranstaltungen für interessierte Fachpersonen und die Öffentlichkeit aus der Perspektive der Stadtentwicklung und Partizipation an. Die Ende 2018 gegründete GESKO verknüpft nun gesellschaftliche, soziale und demographische Themen auf Ebene des Regionalverbands. Sie baut auf vorhandenen Ressourcen und bestehendem Know-how auf, fördert den Wissenstransfer und die Vernetzung unter den Genossenschaften und bietet Erstberatungen an.

Erwartungen abklären – Angebote schärfen – Schwerpunkte setzen

Aus diesem Grund hat der Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* Ende 2018 beschlossen, den Bereich Gesellschaft & Soziales zu stärken und mit der Gründung der GESKO einen eigenen Fokus zu setzen. Somit stand das vergangene Jahr für die GESKO ganz im Zeichen des Aufbaus: An mehreren Austauschveranstaltungen mit Interessierten aus unseren Mitgliedsgenossenschaften wurden die Bedürfnisse und Erwartungen der Genossenschaften erhoben und erste Inhalte und Formen von sinnvollen Unterstützungsangeboten seitens des Regionalverbands erarbeitet. Dabei haben sich drei Schwerpunkte herauskristallisiert, welche die GESKO in nächster Zeit verfolgen wird: Vernetzung, Wissenstransfer und Beratung.

So organisiert die GESKO vierteljährlich Austauschveranstaltungen für Fachpersonen und zweimal im Jahr einen Erfahrungsaustausch unter Genossenschaftsvertreterinnen und -vertretern aus Vorständen, Geschäftsstellen und Siedlungskommissionen zu verschiedenen sozialen und gesellschaftsrelevanten Aspekten. Zudem sammelt die Kommission spezifisches Know-how wie Studien und Fachberichte zu wichtigen Themen und stellt das Material auf der Verbandsseite zum Download zur Verfügung. Mit dem dritten Schwerpunkt bietet die GESKO für jene, die für die Gemeinschaftsförderung in den Genossenschaften verantwortlich sind, eine Erstberatung zu spezifischen Fragen. Nach der Triage – einer eingehenden Auslegeordnung der Problemlage – steht für die vertiefte Beratung, für Projekt-Aufträge oder Arbeitspensen zudem ein Pool von Fachpersonen aus den

Genossenschaften zur Verfügung, die je nach Bedarf und Aufgabenstellung empfohlen werden. Die Kosten für Erstberatung und Triage übernimmt der Regionalverband.

Die Themen sind so facettenreich wie das Zusammenleben selbst

Die verschiedenen Anlässe in der Genossenschaft Bellerive im vergangenen Jahr haben auch deutlich gemacht, dass es im Bereich der Gemeinschaftsförderung nicht nur um nachbarschaftliche Probleme geht. Sie haben ganz im Gegenteil Themen ans Licht gebracht, die grosse Potenziale für Genossenschaften bergen: Wer Mitwirkungsprozesse anstösst, kann bei der Realisation neuer Wohnformen oder gemeinschaftlicher Infrastruktur bedarfsgerecht planen und gleichzeitig Verantwortungsgefühl und Solidarität stärken; die Förderung der Freiwilligenarbeit – zum Beispiel bei der nachbarschaftlichen Hilfe – erleichtert die Integration und entlastet die Organisation. Ebenfalls Entlastung kann die Digitalisierung bringen, beispielsweise durch den Einsatz von Genossenschafts-Apps, mit denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisieren.

Diese Potenziale wollen genutzt werden. So erstaunt es nicht, dass sich immer mehr Wohnbaugenossenschaften von Fachpersonen unterstützen lassen. Dementsprechend entsteht ein neues Berufsbild, und dessen Bedeutung wächst mit dem Bedarf.

Daten zum Vormerken*

Zwar sind aufgrund der aktuellen Situation physische Treffen bis auf weiteres nicht möglich. Trotzdem hält die GESKO an bestehenden Daten fest und organisiert Alternativen zu den ursprünglich geplanten persönlichen Treffen. Sie werden darüber rechtzeitig informiert.

FACHAUSTAUSCH GESELLSCHAFT & SOZIALES
für Fachpersonen Soziales aus den Genossenschaften:

1. September und 26. November 2020, jeweils um 16 Uhr

Hinweis: Die Einladung für den Fachaustausch wird an einen Verteiler von Fachpersonen geschickt. Falls Sie teilnehmen möchten und sich noch nicht auf unserem Verteiler eingetragen haben, freuen wir uns, wenn Sie sich bei uns melden: nina.pfenninger@wbg-zh.ch.

ERFAHRUNGSAUSTAUSCH GESELLSCHAFT & SOZIALES
für alle Interessierten aus den Genossenschaften:

30. September 2020 um 18 Uhr

Die beiden Vorstandsmitglieder Nina Pfenninger (nina.pfenninger@wbg-zh.ch) und Simone Gatti (simone.gatti@wbg-zh.ch) stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

***Weitere Informationen werden laufend ergänzt unter: www.wbg-zh.ch/dienstleistungen-page/gesellschaft-soziales**

Die Kommission Gesellschaft & Soziales GESKO: Stefan Weber Aich, Simone Gatti und Nina Pfenninger (Foto © Reto Klink)

Die neuste Branchenstatistik zeigt: Solide Arbeit bringt nachhaltiges Wachstum.

Alle zwei Jahre erhebt *Wohnbaugenossenschaften Zürich* unter seinen Mitgliedern die Kostenfaktoren der gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Zürich und liefert damit wichtige Erkenntnisse zur Entwicklung der Branche. Für die aktuelle Ausgabe – der Abschluss 2018 war dafür massgebend – wurden nun über die Kosten hinaus erstmals weitere interessante Aspekte erfasst, weshalb sich die bisherige Kostenstatistik Schritt für Schritt zu einer Branchenstatistik entwickelt.

Erweiterte und vertiefte Datenerhebung

In der aktuellen Ausgabe wurden erstmals auch Daten zu Wohnflächen und Zimmerzahl erhoben. Dies zum einen, damit die aktuellen Kosten besser in Relation zum Angebot gesetzt werden können und zum anderen, um über die Jahre – im Zuge der regen Ersatzneubautätigkeit – zu beobachten, wie sich diese Kennzahlen entwickeln. Zudem wurden neue Themen wie «Genossenschaften als Arbeitgeber» aufgenommen und nach Anstellungspensen nach Arbeitsbereichen abgefragt.

Starkes Wachstum – grosse Investitionen

Die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften haben sich in den Jahren 2017/18 stark entwickelt: So wurden allein in diesen beiden Jahren 2334 zusätzliche Wohnungen vermietet (Neu-bau und Käufe kumuliert). Ende 2018 waren weitere 2027 Wohnungen im Bau, wobei es sich bei einem Teil um Ersatzneubauten für 518 an gleicher Stelle abgebrochene Wohnungen handelte.

Betrachtet man allein die Investitionen für die Neubautätigkeit, ergeben die rund 2000 sich im Bau befindlichen Wohnungen im Jahr 2018 bei rund CHF 350 000 pro Wohnung ein Investitionsvolumen von CHF 700 Millionen. Rechnet man noch die Kosten für Sanierungen und den Unterhalt dazu, vergeben die gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Zürich derzeit Aufträge an das hiesige Gewerbe in der Höhe von rund CHF 1 Mia. pro Jahr.

Trotz Neubautätigkeit unverändert günstig

Zwar kamen in den vergangenen zwei Jahren viele Neubauten mit durchschnittlich höheren Mieten hinzu. Gleichzeitig sind die Bestandsmieten der Wohnbaugenossenschaften in den letzten

Repräsentativ und individuell auswertbar

An der Kostenstatistik 2018 haben 48 gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz in der Stadt Zürich teilgenommen. Sie besitzen 42 652 Wohnungen, wobei rund 78 % in der Stadt und 9255 Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich liegen. Die Teilnehmenden verfügen über rund 80 % der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich.

Mit dem Ziel, den unmittelbaren Nutzen für die an der Erhebung beteiligten Wohnbaugenossenschaften zu erhöhen und die Datenerfassung zu optimieren, wurde in enger Zusammenarbeit mit der pom+Consulting AG eine webbasierte Schnittstelle entwickelt. So erhalten die teilnehmenden Bauträger neu auch die Möglichkeit, eigene Analysen sowie Gruppenvergleiche vorzunehmen.

beiden Jahren effektiv gesunken – weil viele Mieten dem seit 2017 geltenden Referenzzins nach unten angepasst und die Einsparungen an die Mietenden weitergegeben wurden.

Die neuste Erhebung widerlegt eindrücklich zwei weit verbreitete Meinungen. Zum einen haben Genossenschaftswohnungen wie vor zwei Jahren im Schnitt 3,5 Zimmer mit 78 Quadratmetern Wohnfläche, weisen also keinen grösseren Wohnflächenverbrauch pro Kopf aus. Zum anderen liegt die monatliche Durchschnittsmiete bei solch einer Wohnung bei CHF 1112 und damit trotz reger Neubautätigkeit nur acht Franken höher als 2016.

Viel eigenes Land, viel Substanz und wenig Subventionen
83,7 % der Wohnungen – darunter auch viele Ersatzneubauten – stehen auf eigenem Land, also auf Grundstücken, die die gemeinnützigen Wohnbauträger in den letzten Jahrzehnten zu damaligen Marktpreisen gekauft haben. Die Genossenschaften vemieteten 2018 ein Portfolio mit einem Anlagewert von CHF 11,8 Mia. bzw. einem Gebäudeversicherungswert von CHF 13,3 Mia. Mit dem Cashflow – aufgerechnet auf die Gesamtbranche – liesse sich der Neubau von 1100 Wohnungen pro Jahr finanzieren. Gleichzeitig werden bei den teilnehmenden Bauträgern nur gerade 1,9 % oder 822 Wohnungen durch Subventionen verbilligt.

Wohnbaugenossenschaften stehen heute grundsolide da, verfügen über viel Kapital, um sich aus eigener Kraft zu erneuern und die Mieten weiterhin tief zu halten, und sind ein nachhaltig wachsender Wirtschaftsfaktor und Standortvorteil für den Kanton Zürich.

Für Detailversessene und Schnellleser

Erstmals publiziert *Wohnbaugenossenschaften Zürich* die Branchenstatistik in zwei Ausführungen: die Vollversion mit zahlreichen Erläuterungen, Diagrammen und vergleichenden Tabellen auf 36 A4-Seiten als PDF (Download unter **www.wbg-zh.ch/Branchenstatistik_2018_Vollversion**) und eine Kurzversion «Auf einen Blick», die die wichtigsten Erkenntnisse in gedruckter Form auf 16 A5-Seiten zusammenfasst. Diese können Sie unter **info@wbg-zh.ch** bestellen oder ebenfalls herunterladen unter **www.wbg-zh.ch/Branchenstatistik_auf_einen_Blick**.

«Für die vorliegende Branchenstatistik haben wir erstmals einen Online-Fragebogen eingesetzt. Im Vergleich zur bisherigen Excel-Lösung ist dies eine wichtige Weiterentwicklung. So konnten Kennzahlen, Bilanz und Erfolgsrechnung sowie weitere Daten strukturiert abgefragt und plausibilisiert werden. Ebenfalls neu ist die Erstellung von Individual-Reports für alle Teilnehmenden, die sich nun auch mit Genossenschaften ähnlicher Grösse vergleichen können.»

Michael Regtien, Projektleiter (IT)

ERFA-Corona: Genossenschafterinnen und Genossenschafter treffen sich regelmässig zu Video-Meetings.

Der Kontrast hätte nicht grösser sein können: Eben noch pflegten wir in der Genossenschaft Bellerive anlässlich unseres 100-Jahr-Jubiläums intensiv und persönlich die Kontakte zu unseren Mitgliedern. Und im nächsten Augenblick kam es durch die ausserordentliche Lage – quasi über Nacht – zu einem völligen Stillstand. Der persönliche Austausch, die spontanen Treffen, die geplanten Sitzungen sowie grössere Anlässe des Verbands waren mit einem Mal undenkbar geworden. Um das entstandene Vakuum zu füllen und um zu erfahren, welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die gemeinnützigen Wohnbauträger und auf ihre Mieterinnen und Mieter hat, lud *Wohnbaugenossenschaften Zürich* seine Mitglieder zu regelmässigen Video-Konferenzen ein.

App

Auch Genossenschafts-Apps helfen bei der Krisenbewältigung

Bei der Selbstorganisation der Mietenden in den Genossenschaftsquartieren hilft nebst spontanen Gründungen von Whatsapp-Gruppen im direkten Umfeld und Aushängen im Treppenhaus auch der Einsatz von Apps, die bei den Wohnbaugenossenschaften zwar für andere Zwecke eingeführt wurden: für die Reservationen von Gästezimmern, Schadensmeldungen, die Erfassung von Reparaturen oder für die Organisation von Siedlungsfesten. Apps haben zum Beispiel im Bereich «Biete/Suche» an den virtuellen Anschlagbrettern oder auf den Chat-Kanälen für den Austausch unter Mietenden innerhalb kürzester Zeit gute Dienste geleistet.

Das Angebot des Regionalverbands stiess auf grosses Interesse. So diskutierten im April einmal wöchentlich jeweils rund 30 leitende Vertreterinnen und Vertreter von Wohnbaugenossenschaften bei Video-Konferenzen über die Auswirkungen der Einschränkungen und die damit verbundenen Herausforderungen in den Genossenschaften.

Lösungen für Generalversammlungen

Ein Schwerpunkt betraf die jeweils im Frühjahr geplanten Generalversammlungen. Deren Daten waren meist weit im Voraus festgelegt worden und nun machte Corona diesen Anlässen, die für das demokratische Urverständnis der Genossenschaften zentral sind, einen Strich durch die Rechnung. In der Diskussion kristallisierte sich schnell heraus, dass sich einige Genossenschaften schon früh dafür entschieden hatten, eine schriftliche Generalversammlung abzuhalten, da es bis zur Aufhebung des Versammlungsverbots noch eine Weile dauern konnte. Andere planten, ihre Generalversammlung auf die zweite Jahreshälfte zu verschieben. Die Fragen zu Fristen und dem ordnungsgemässen Prozedere einer schriftlichen Durchführung der Versammlungen wurden in den Video-Konferenzen erläutert und eine Zusammenfassung ist auch auf einer «Fragen und Antworten»-Seite zu Corona auf einer speziellen Website von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Zürich zusammenfassend abrufbar.

Kulanz bei den Mieten

Auf die Frage, ob sie mit hohen Mietausfällen rechnen würden, antworteten die meisten Teilnehmenden, dies sei zur Zeit noch schwierig abzuschätzen. Es hätten sich bis anhin nur vereinzelt Mieterinnen und Mieter, vornehmlich Gewerbetreibende, auf die Aufrufe der Verwaltungen, allfällige Notsituationen darzulegen, gemeldet. Einhelliger Tenor: Man gehe individuell vor und versuche, im persönlichen Gespräch Lösungen zu finden. Stundungen würden – nach Prüfung der jeweiligen Lage und dem Nachweis des Schadens – problemlos gewährt, da und dort auch Teilerlasse. Schliesslich sei man zufrieden mit seinen Mietpartnern und wolle sie auch längerfristig behalten. Bei einigen Genossenschaften wird dafür auf den eigenen Solidaritätsfonds zurückgegriffen, um die entstehenden Ausfälle auszugleichen.

Etwas anders sieht die Situation bei zwei Genossenschaften aus dem Bereich des studentischen Wohnens aus. Dort würden sich bereits jetzt zum Teil substanzielle Mietausfälle abzeichnen, da zahlreiche junge Auszubildende und Studierende nun ihren Nebenjob und damit ihr Einkommen verloren haben und weder Ausfallentschädigungen noch Überbrückungsfinanzierungen vom Staat vorgesehen sind. Derzeit werde in Gesprächen, auch mit Eltern, vielerorts nach Lösungen gesucht. Im Falle der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG), bei der die Gewerbemietenden rund einen Viertel ausmachen, werde man eine Kommission schaffen mit der Aufgabe, rechtliche Fragen zu klären und finanzielle Lösungen zu erarbeiten, um dabei zu helfen, Konkurse der Gewerbemietenden abzuwenden.

Fazit: Zum einen muss das Vorgehen individuell nach Einzelfallabklärungen festgelegt werden, zum anderen ist es wichtig, dass sich die Genossenschaften auf verschiedene Szenarien bezüglich der Mietzinsausfälle bis Ende Jahr vorbereiten. Darüber hinaus haben viele gemeinnützige Wohnbauträger hilfreiche Info-Seiten und Linksammlungen für ihre Bewohnenden aufgeschaltet.

Gesundheitsrisiko Gemeinschaftsräume?

Schliesslich wurde die Vermietung von Gemeinschaftsräumen, Gästezimmern und -wohnungen thematisiert. Da das Bundesamt für Gesundheit (BAG) für Gästezimmer keine Regelungen erlassen hat und – gemäss Auskunft von Medgate/BAG – diese Räumlichkeiten in dieselbe Kategorie fallen wie Hotels, BnB und Airbnb, können diese grundsätzlich weiterhin vermietet werden. Wichtig sei aber die Einhaltung der Hygienevorschriften, also insbesondere die fachgerechte Reinigung.

Auch bei den Gemeinschaftsräumen sehen sich die Genossenschaften in der Verantwortung. Da die Abstandsregeln kaum eingehalten und kontrolliert werden können, sehen die meisten Genossenschaften von einer Vermietung bis auf weiteres ab.

GESKO

ERFA-Soziales ebenfalls per Video-Konferenz

Zu den Anlässen, die abgesagt werden mussten, gehört auch eine Veranstaltungsreihe der Kommission Gesellschaft & Soziales (GESKO) von Wohnbaugenossenschaften Zürich. Auch hier wurde via Video-Konferenz für Ersatz gesorgt. Konkret wurden Fragen gestellt zur Rolle der genossenschaftlichen Siedlungskommissionen in Zeiten von Corona, aber es wurde auch darüber diskutiert, inwieweit und über welche Kanäle sich die Genossenschaftsverwaltungen bei der Nachbarschaftshilfe engagieren sollen und wo sich Initiativen selbst entwickeln können.

Verzögerungen bei Neubau und Sanierungen

Bei den Video-Meetings zeigte sich eine weitere Folge der ausserordentlichen Lage. So mussten inzwischen mehrere Bau- und Sanierungsvorhaben einzelner Wohnbaugenossenschaften verschoben werden. Sanierungen in bewohntem Zustand würden – zumal viele im Homeoffice arbeiten – die Situation zusätzlich belasten. Und bei Leersanierungen und Neubauten müssen die Unternehmen nun genau auf die zusätzlichen Bestimmungen, Abstands- und Hygienevorschriften achten.

Die Video-Meetings von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* haben sich als gute Alternative erwiesen, um sich auch unter aussergewöhnlichen Umständen mit Mitgliedern über aktuelle Themen auszutauschen und den Kontakt aufrechtzuerhalten. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wird dieses Gefäss weiterpflegen, kurzfristig, um auf drängende Fragen zu Corona reagieren und sich mit den Mitgliedern beraten zu können und längerfristig, wenn es darum geht, zu bestimmten Themen Arbeitsgruppen einzuberufen.

AGENDA

Da es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig ist, sich in grösseren Gruppen zu treffen, hat *Wohnbaugenossenschaften Zürich* alle Veranstaltungen bis Anfang September 2020 abgesagt. Wo immer es möglich und sinnvoll ist, werden wir einen Ersatz per Video-Konferenz organisieren und Sie rechtzeitig dazu einladen.

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