wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

DEZEMBER 2021 | NR. 29

Die Siedlung Bergstrasse der Baugenossenschaft Schönheim in Männedorf wurde 2018 bezogen. (Bild zVg)

Baugenossenschaft Schönheim: Wachstum auf dem Land • Rückblick auf die ERFA Gesellschaft & Soziales • Neu im Vorstand: Bigi Obrist • Besichtigung Zollhaus • Land und Liegenschaften: individuell vermitteln • Corporate-Governance-Leitlinien aktualisiert

Liebe Leserinnen und Leser
Liebe Mitglieder

Wunderschön aufgemachte Geschäftsberichte und Newsletter, vibrierende Baustellen und zahlreiche Baugespanne zeugen von unserer nach wie vor aktiven Branche der gemeinnützigen Wohnbauträger, dies trotz teilweise noch spärlich besetzter Büros und einer vielfach verzögerten Rückkehr aus dem Homeoffice-Modus. Nicht anders verhält es sich mit unserem Geschäftsstellenteam von *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* welches trotz durch Corona erschwerter Bedingungen, drei personeller Neuzugänge und des Wechsels auf dem Sekretariat nahezu den gewohnten Leistungsumfang erbringen konnte.

Aber blenden wir zurück auf die Generalversammlung vom 5. Mai 2019, noch vor der Corona-Pandemie und vor unserer denkwürdigen 100-Jahr-Jubiläumsausstellung im Haus Bellerive. Mit der damals genehmigten Mitgliederbeitragserhöhung zugunsten des Zürcher Regionalverbands wurde die finanzielle Grundlage für den Ausbau unseres Engagements für mehr gemeinnützigen Wohnraum geschaffen. Nachdem wir Anfang 2021 mit drei neuen Mitarbeitenden die nachfolgend skizzierten Schwerpunkte angehen konnten, ist der Zeitpunkt gekommen, eine erste Bilanz zu ziehen.

Beschaffung, Bewertung und Aufbereitung von Grundlagen

Ziel ist es, den gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Daten und Fakten zu belegen und die für uns relevanten Trends frühzeitig zu erkennen sowie die entsprechenden Schlussfolgerungen für unsere Weiterentwicklung zu ziehen.

In diesem Bereich hat sich **Barbara Müller** als versierte Sozialwissenschaftlerin bereits sehr gut eingearbeitet. Verschiedene Produkte tragen bereits ihre Handschrift, so etwa die jüngst abgeschlossene Lohnumfrage bei unseren Mitgliedern. Und in Kürze folgen die Bewohnenden-Kennzahlen zur Wohnsituation in den Zürcher Baugenossenschaften. Für 2022 ist eine Neuauflage unserer periodisch erscheinenden Branchenstatistik geplant.

Neue Dienstleistungsangebote zur Stärkung der einzelnen Wohnbauträger

Über das im Aufbau begriffene Netz Genossenschaften nehmen wir uns dem von vielen kleineren und mittelgrossen Wohnbauträgern geäusserten Wunsch nach genossenschaftlich ausgerichteten Facility-Management-Dienstleistungen an. Wir sind sehr froh, mit **Michael Schoch** seit Anfang Jahr einen bestens qualifizierten Projektleiter in unseren Reihen zu wissen. Trotz der fundierten, bereits im Vorfeld getätigten Sondierungen und Befragungen und unserer sehr weit gediehenen Vorbereitungen müssen wir etwas ernüchtert feststellen, dass die internen Entscheidungsfindungsprozesse der einzelnen Wohnbauträger wesentlich mehr Zeit in Anspruch nehmen, als ursprünglich angenommen.

Verstärktes wohnbaupolitisches Engagement

Es gibt kaum ein Thema, das innerhalb unserer Branche derart kontrovers diskutiert wird wie die Frage, was unter Wohnbaupolitik zu verstehen ist und ab wann ein Abgleiten in die Parteipolitik droht. Die an der ausserordentlichen GV vom 3. November 2021 abgegebenen Statements unserer Mitglieder zu diesem Thema bekräftigen die Notwendigkeit einer eingehenden, gemeinsamen Standortbestimmung. Mit der Anstellung von **Patrick Tscherrig,** der vielfältige Campaigning-Erfahrungen mitbringt, versuchen wir, die Verbandsarbeit auch im Wirkungsbereich Politik voranzutreiben. So schaffen wir im Hinblick auf die Kommunalwahlen 2022 eine Plattform, auf der sich die Kandidierenden aller Parteien mit ihrer Haltung zum gemeinnützigen Wohnungsbau präsentieren können.

Personelle Veränderungen im Vorstand und auf der Geschäftsstelle

Nach vielen Jahren unermüdlichem Einsatz für unsere Branche trat **Simone Gatti,** Vorstandsmitglied seit 2014, an der ausserordentlichen GV vom 3. November 2021 aus dem Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zurück. Wir verlieren damit unsere «Fachfrau in Altersfragen». So geht die Gründung der Kommission Gesellschaft & Soziales auf ihre Initiative zurück. In der Folge baute sie die Aktivitäten und Netzwerke in diesem Bereich tatkräftig aus. Auch lancierte sie eine Veranstaltungs-

reihe für Interessierte und eine für Fachkräfte aus diesem Bereich. Darüber hinaus war sie eine der treibenden Kräfte bei der Planung, Umsetzung und Promotion unserer Jubiläumsaktivitäten im Rahmen des 100-Jahr-Jubiläums 2019. Wir freuen uns, die an der erwähnten GV frisch in den Vorstand gewählte **Bigi Obrist** als Nachfolgerin begrüssen zu dürfen. Sie stellt sich auf Seite 10 vor.

Auf den gleichen Zeitpunkt hin hat auch **Hans Rupp,** Vorstandsmitglied seit 2015, seinen Rücktritt erklärt. Er tut dies aufgrund seines Wechsels von der ABZ als CEO zur Winterthurer Immobilienfirma Terresta, da er damit auch unsere Branche verlässt. Wir sind Hans für seine wertvollen fachlichen Beiträge zur Weiterentwicklung von Branchenlösungen wie auch die Möglichkeit, als Verband an den von der ABZ entwickelten Lösungen teilhaben zu dürfen, überaus dankbar. Jüngstes Beispiel ist etwa die kürzlich neu lancierte Genossenschafts-App FLINK. Wir wollen diese Vakanz auf die kommende GV hin neu besetzen und suchen wieder eine Persönlichkeit mit einem ausgeprägten Praxisbezug. Das Inserat zu dieser Vakanz finden Sie auf Seite 11.

Mit der Wahl von **Andreas Gysi,** Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition I&A, zum neuen Geschäftsführer der Stiftung PWG steht auch auf der Geschäftsstelle per Ende Jahr eine gewichtige personelle Veränderung an. Andreas Gysi hat in den letzten sieben Jahren zahlreiche I&A-Dienstleistungen weiterentwickelt und die Beziehungen zu unseren Mitgliedern mitgeprägt. Nun wünschen wir ihm viel Erfolg bei seinem nächsten grossen Schritt. Darüber hinaus sind wir zuversichtlich, diese wichtige Vakanz demnächst wieder besetzen zu können.

Ich danke im Namen des Vorstands und des Geschäftsstellenteams **Simone Gatti, Hans Rupp und Andreas Gysi** herzlich für ihr unermüdliches und erfolgreiches Wirken in unserem Verband und wünsche ihnen für die Zukunft alles Gute!

Christian Portmann
Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Save the dates

Bereits stehen die ersten Termine für 2022 fest. Wir freuen uns, wenn Sie sich diese rechtzeitig reservieren.

18.01.22, 17.00–20.30 Uhr	**Neujahrsapéro** von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im Café Boy, Kochstrasse 2, 8004 Zürich
11.02.22, 15.00–17.00 Uhr	**Besichtigung Gesewo/Zusammen_h_alt** in Winterthur
25.03.22, Nachmittag	**Besichtigung Hobelwerk Winterthur** *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und die Baugenossenschaft mehr als wohnen laden ein
07./08.04.22	**Internationales Wohnbau-Symposium** Programm noch in Planung
16.05.22, 18.00–20.00 Uhr	**Generalversammlung** von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Die Agenda 2022 wird laufend aktualisiert auf **www.wbg-zh.ch/veranstaltungen**

Der Ersatzneubau der Siedlung Eyhof Nord in Zürich Albisrieden mit dem ersten Nichtraucherhaus (alle Bilder zVg)

Baugenossenschaft Schönheim: 75 Jahre Wachstum abseits der Ballungszentren

Die Baugenossenschaft Schönheim (BGS) erweist sich in vielerlei Hinsicht als atypisch: Zum Beispiel, weil sie sich bei der Gründung vor 75 Jahren bewusst dafür entschieden hat, auf dem Land günstigen Wohnraum zu schaffen. Oder weil sie, statt sich auf zwei, drei Standorte zu konzentrieren, inzwischen 20 Siedlungen in 15 Gemeinden unterhält. Oder weil sie dank Delegierten- statt Generalversammlungen schlank Entscheide fällen kann.

500 Wohnungen in den ersten zehn Jahren

Bereits bei der Gründung der Baugenossenschaft Schönheim 1945 – unter anderen durch Architekten, kaufmännische Angestellte, einen Banker und einen Staatsanwalt – stand fest, dass man sich der Erstellung von günstigem, gesundem und schönem Wohnraum auf dem Land verschreiben wollte. Ausserhalb der Ballungszentren war Bauland günstiger zu haben und noch reichlich vorhanden. Der Vorstand war mit grossen Entscheidungskompetenzen und Darlehen (inzwischen zurückbezahlt) von Bund, Kanton, Firmen und Privatpersonen ausgestattet und begann, in verschiedenen Gemeinden Land zu kaufen und kurz darauf Siedlungen zu bauen. So wurden bereits in den ersten zehn Jahren nach der Gründung rund 500 Wohnungen erstellt. Auch baut die BGS bis heute auf eigenem Land. Einzige Ausnahme: Jene fünf Liegenschaften ihrer Siedlung In der Ey in Zürich Albisrieden (Baujahr 1993), wo auch die Geschäftsstelle der BGS untergebracht ist. In der Folge erlebten die ersten Siedlungen den ersten Sanierungszyklus. Ausserdem folgten weitere Neubauten in Uster, Urdorf, Dietikon und Kloten sowie erste Ersatzneubauten.

2020 – zum 75-Jahr-Jubiläum – war geplant, ein Fest mit allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unter der Kuppel des Zirkus Knie zu feiern. Dieses Fest wurde nun, Corona-bedingt, auf den 80. Geburtstag ins Jahr 2025 verschoben.

Schlanke Organisation trotz vieler Standorte

Es gibt gute Argumente dafür, sich auf einige wenige Standorte zu konzentrieren, sowohl logistische als auch organisatorische. Die BGS hat die Aufgaben, weit verstreute Standorte in Schuss und gleichzeitig den Kontakt zu ihren Bewohnenden zu halten, aber auf ihre Art gelöst. Einerseits durch die Einführung von Siedlungskommissionen (1949) und andererseits durch die Auslagerung bestimmter Arbeiten wie Reinigungen und Umgebungsarbeiten an externe Partner und nebenamtliche Hauswartungen. So bleibt die Geschäftsstelle trotz des grossen Portfolios von rund 700 Wohnungen mit lediglich neun Angestellten inklusive Geschäftsleitung, Bewirtschaftung, Buchhaltung und vier vollamtlicher Hauswarte schlank organisiert.

Der Bramengrill-Tag in Kloten konnte 2021 stattfinden.

Die Kompostgruppe im Eyhof bei der Arbeit

Waldputztag: organisiert durch die Siedlung in Kloten

Die Siedlungskommissionen übernehmen zusätzliche Aufgaben: Nebst der Siedlungsversammlung, die zur Meinungsbildung sowie als Informations- und Diskussionsplattform dient, organisieren sie Feste, Treffen, kleine kulturelle Anlässe oder – wie in Kloten – einen Waldputztag. Auch sind sie die Anlaufstelle bei Anliegen und für Ideen. Diese Anliegen und Ideen für Anschaffungen werden gesammelt und an den Vorstand und/oder die Verwaltung weitergeleitet und dort effizient behandelt.

Entscheidungsfindung: direkt und nach dem Betroffenheitsprinzip

Da die Siedlungen eher klein und im Kanton verstreut sind, beschloss die Generalversammlung der BGS 1971 die Einführung einer Delegiertenversammlung mit weitgehenden Kompetenzen. Seither werden die Delegierten von den Bewohnenden der jeweiligen Siedlungen bestimmt und nehmen deren Stimmrechte wahr. Ebenfalls eine Besonderheit: Zur Gründungszeit sahen die Statuten umfassende Entscheidungsbefugnisse – bei Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten – für den Vorstand vor. Erst 2004 beschloss die Generalversammlung in einer Statutenrevision, den Mitgliedern mehr Mitspracherecht einzuräumen. Bei grossen Sanierungen oder im Falle eines Abbruchs und Neubaus muss das Einverständnis der Bewohnenden der betroffenen Siedlung eingeholt werden. Diese stimmten solchen Vorhaben bisher 15-mal zu und nur in einem Fall nicht, sodass der Vorstand jenes Geschäft – wie in den Statuten vorgesehen – vor die Delegiertenversammlung bringen musste. Mit der Statutenrevision von 2004 wurde zudem die Generalversammlung ganz abgeschafft. Sämtliche Kompetenzen liegen heute bei der Delegiertenversammlung.

> «Bei grossen Sanierungen oder im Falle eines Abbruchs und Neubaus muss das Einverständnis der Bewohnenden der betroffenen Siedlung eingeholt werden.»

Erneuerung – kontinuierlich und sozial geplant und vorausschauend kommuniziert

Von 2009 bis 2014 wurden acht der noch aus den Gründungsjahren stammenden Siedlungen saniert: Küchen, Nasszellen, sanitäre und elektrische Installationen, Gebäudehüllen sowie die Wärmeversorgung – mit einem hohen Anteil an Erneuerbaren.

Wo sich eine Sanierung aber aufgrund der Bausubstanz nicht rechnet und das Grundstück grosses Potenzial für mehr Wohnraum bietet, erarbeitet der Vorstand zusammen mit den Baukommissionen Pläne für Ersatzneubauten. Wichtig: Über geplante Sanierungen und Ersatzneubauten werden die Be-

Die Liegenschaft in Affoltern am Albis wird vollständig klimaneutral mit Wärme versorgt.

wohnenden immer mindestens fünf Jahre im Voraus informiert. Bis zum Baustart macht die BGS den Betroffenen Angebote für Wohnersatz, möglichst innerhalb der Genossenschaft. Auch werden Ersatzneubauten – trotz der dadurch entstehenden Mehrkosten – nach Möglichkeit etappiert, um den Bewohnenden eine Umsiedlung innerhalb der Siedlung anbieten zu können.

«Bis zum Baustart macht die BGS den Betroffenen Angebote für Wohnersatz, möglichst innerhalb der Genossenschaft.»

Zurzeit machen die Ersatzneubauten in Gossau ZH und Oberengstringen Nord grosse Fortschritte. Für ein weiteres Projekt, den Ersatzneubau der Siedlung In der Lachen in Dietikon, steht die Baugenehmigung durch die Stadt Dietikon noch aus. Dort sollen anstelle der 58 Wohnungen mit kleinen Grundrissen 74 neue, grössere und vor allem hindernisfreie Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum und ein Doppelkindergarten entstehen. Bei diesem Projekt wurden, da das rund 10 000 Quadratmeter grosse Grundstück von der Strasse «In der Lachen» durchschnitten wird, in einem privaten Gestaltungsplan die Strasse verlegt und der entsprechend angepasste Quartierplan durch die Gemeinde aufgelegt und anschliessend genehmigt. Für Anfang 2022 ist der Baubeginn geplant.

Mitwirkung aktiv fördern

Um die Mitglieder aktiv zur Mitgestaltung innerhalb der Genossenschaft zu animieren, wurden kürzlich 50 Stellenprozente geschaffen und erste Projekte lanciert. So wird zum Beispiel bei Neubauten die Umgebung nur rudimentär gestaltet, vieles noch offengelassen und die Bewohnenden werden dazu eingeladen, ihre Ideen einzubringen. Schliesslich soll die Gestaltung von Spiel- und Sitzplätzen, Treffpunkten und der Bepflanzung ihren Bedürfnissen entsprechen. Ein anderes Beispiel: Als die BGS 2018 in Männedorf die Siedlung Glärnisch mit 26 Wohnungen kaufte, gab es dort weder eine Siedlungskommission noch eine Kultur der Mitwirkung unter den Bewohnenden, die neu zu Mitgliedern wurden. So gilt es nun, die Genossenschaftskultur auch dort aktiv zu etablieren.

Auch damit beweist die Baugenossenschaft Schönheim – wie viele andere, im Wachstum begriffene Genossenschaften –, dass die Gemeinnützigen nicht eine geschlossene, sondern eine inkludierende Gesellschaft bilden.

Fakten

NAME: Baugenossenschaft Schönheim

GRÜNDUNG: 1945

ANZAHL WOHNUNGEN: 723 (20 Siedlungen), nur 19 Wohnungen mietsubventioniert

STANDORTE: Affoltern a.A., Bassersdorf, Dietikon, Geroldswil, Gossau ZH, Kloten, Männedorf, Meilen, Oberengstringen, Richterswil, Samstagern, Thalwil, Urdorf, Uster und Zürich

Wer, wenn nicht
Sie und wir?
100 Areale
100 % klimaneutral
100
Vision ewz
100
Vision 100/100: Bis 2030 realisieren wir gemeinsam
100 Areale 100 % klimaneutral schweizweit.
Sie bringen das Projekt, wir die Energielösungen.
Sind Sie dabei? ewz.ch/vision100
Ein Unternehmen
der Stadt Zürich
ewz

Gastgeberin Simone Gatti mit Referentin Sonja Kundert Wälchli

Neue Wohnformen: Rückblick auf Visionen und Déjà-vus

An der ERFA Gesellschaft & Soziales vom 8. November hielt *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zusammen mit spannenden Referierenden und zahlreichen Interessierten Rückschau auf neue und nicht mehr so neue Wohnformen.

Es galt, anhand von einigen gelungenen und einem gescheiterten Beispiel herauszufinden, ob «neue Wohnformen» überhaupt einem Bedürfnis entsprechen. Zunächst fasste Simone Gatti, gewissermassen als letzte «Amtshandlung» als Vorstandsmitglied des Regionalverbands, die Früchte ihrer Arbeit der letzten 20 Jahre zusammen. Es habe zwar viele Fortschritte gegeben. So stehe zum Beispiel das Thema Alterswohnen bzw. das altersdurchmischte Wohnen vielerorts oben auf der Agenda und die Gemeinwesenarbeit werde inzwischen ernst genommen, nicht nur bei den gemeinnützigen Bauträgern. Aber es gebe auch Rückschritte, zum Beispiel bei den Ergänzungsleistungen für Menschen im AHV-Alter.

Anschliessend präsentierte die Sozialpsychologin Sonja Kundert Wälchli Auszüge aus ihrer Erhebung zur Zufriedenheit der Bewohnenden von neuen Wohnformen (seit 1981). Sie strich dabei heraus, dass neu nicht mit einer Qualitätssteigerung einhergehen muss. Sie habe festgestellt, dass die verschiedenen Qualitäten – Zusammenleben, Dienstleistungen bzw. Sharing und ökologisches Wohnen – individuell bewertet und letztlich den Ausschlag dafür geben würden, ob sich jemand für eine neue Wohnform entscheiden würde. Auch habe sie bei vielen Projekten beobachtet, dass der anfängliche Enthusiasmus nach drei, vier Jahren nachgelassen habe. Dieses Tal gelte es zu überwinden. Als gelungenes Beispiel dafür nannte sie den Brahmshof in Zürich. Diese Siedlung ist nicht nur Heimat von Familien, Jungen und Alten, Alleinerziehenden und Menschen mit Beeinträchtigung, sie funktioniere heute als Ort der Integration und belebe mit Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen, Kinderkrippe und Restaurant auch das umliegende Quartier.

Gelungene Kombination von Privatsphäre und Gemeinschaft

Elisabeth Merkt und ihre Mitinitiantinnen von Solinsieme blicken auf 20 Jahre Erfahrung in ihrer Hausgemeinschaft zurück. Die Kombination von 17 Kleinlofts in privatem Wohneigentum und genossenschaftlich verwalteten Gemeinschaftsräumen innerhalb einer ehemaligen Stickereifabrik in St. Gallen entstand, nachdem die Mitbegründerin Elisabeth Merkt einen Artikel im St. Galler Tagblatt über eine ähnliche Wohngemeinschaft gelesen habe. Viele Mitwirkende hätten an einem «Übergang» vom Berufs- ins Rentnerleben gestanden und nach einer neuen Gemeinschaft und kleinerem Wohnraum Ausschau gehalten. Inzwischen hätten sich die Bedürfnisse und Lebenssituationen verändert – so eine interne Erhebung – und man diskutiere über notwendige Sanierungen, über Hilfe im Alltag bis hin zur Einrichtung eines Krankenzimmers. Aber die Gemeinschaft funktioniere nach wie vor.

Die Initiantinnen von Solinsieme St. Gallen

Gesewo als «Holding» und Ermöglicherin

Markus Schatzmann, Präsident der Gesewo, machte gleich zu Anfang deutlich: Die Gesewo verstehe sich als «Holding». Sie kümmere sich um die Finanzierung und den Bau der Liegenschaften, und die mittlerweile 17 Hausvereine übernähmen selbstbestimmt das Organisatorische und das Leben und Arbeiten in den Hausgemeinschaften. Meistens funktioniere das auch. Zum Beispiel im 2010 realisierten Bau Kanzlei-Seen in Winterthur-Seen (16 Wohneinheiten als Kleinlofts hindernisfrei und mit vielen Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung). Manchmal funktioniere das aber einfach nicht, was man beim Projekt Hirschen in Diessenhofen habe einsehen müssen. Aufgrund der teuren Sanierung mit Fokus auf das Alterswohnen seien die Mieten entsprechend hoch und der Standort nicht optimal gewesen. Ausserdem hätte die Mischung der Bewohnenden von Anfang an nicht gestimmt. Er fügte zum Stichwort 50plus an, dass es sehr empfehlenswert sei, sich nach neuen Wohnformen umzusehen, solange man könne und nicht müsse.

Markus Schatzmann, Präsident der Gesewo

Clusterwohnen: Wunsch und Wirklichkeit im Heizenholz von Kraftwerk1

Claudia Thiesen, Projektleiterin bei Kraftwerk1 und Bewohnerin im Heizenholz, stellte die Situation im Heizenholz vor. Nebst Kleinwohnungen und WGs gäbe es im Heizenholz auch Clusterwohnungen. Beim Bezug der 325 m² grossen Clusterwohnung im Jahr 2012 seien es acht Erwachsene im Alter von 35 bis 48 Jahren gewesen. Zehn Jahre später betrage die Altersspanne 6 bis 71 Jahre. Die Konstellationen hätten sich zwar verändert, die Freude an der Gemeinschaft sei aber ungebrochen. Auch habe sie festgestellt, dass die Wiedervermietung einzelner Einheiten (nicht Wohnungen!) sehr einfach sei, wenn sich diese Wohnform erst einmal etabliert habe. Die Mischung aus privaten Räumen – «wenn man keine Lust auf die anderen hat» – und einem attraktiven Küchen-/Essraum sowie die regelmässigen Veranstaltungen in der Siedlung stimme für Menschen mit unkonventionellen Wohnvorstellungen und -konstellationen.

Beim abschliessenden Apéro wurde das Für und Wider neuer und nicht mehr so neuer Wohnformen unter den Genossenschaftsvertretenden weiterdiskutiert und – wer weiss – vielleicht das eine oder andere neue Projekt ersonnen.

Im Gespräch mit dem neuen Vorstandsmitglied Bigi Obrist

Bigi Obrist wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung am 3. November einstimmig in den Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* gewählt. Sie wird die zurückgetretene Simone Gatti im Bereich Gesellschaft & Soziales «beerben» und die Arbeit dieser wichtigen Kommission fortführen. Dafür bringt Bigi Obrist die nötige Erfahrung und das passende Rüstzeug mit.

Erarbeitet hat sie sich beides unter anderem als langjährige Präsidentin der Baugenossenschaft Gewo Züri Ost, als Leiterin soziokultureller Projekte bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen und als selbständige Initiantin und Leiterin von partizipativen Projekten diverser Wohnbaugenossenschaften.

Was hat dich dazu bewogen, dich im Verbandsvorstand zu engagieren? Die Ausschreibung fiel in die Zeit, als ich als Projektleiterin Partizipation und Vernetzung bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen aufhörte. Weil mich aber Wohnen und Genossenschaften und in diesem Zusammenhang «Gesellschaft und Soziales» weiterhin interessierten, sah ich eine Möglichkeit, weiter an diesen Themen zu bleiben. Ein strategisches und politisches Engagement auf der Ebene der Verbandsarbeit ergänzend zu meiner operativen Tätigkeit «vor Ort» finde ich höchst spannend. Ausserdem finde ich die Vernetzung, welche die Kommission Gesellschaft & Soziales von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* den Mitarbeitenden der Genossenschaften bietet, eine wichtige Dienstleistung.

Du hast bei deiner Vorstellung an der GV den Stadt-Land-Graben angesprochen. Ist gemeinnütziges Wohnen in Wetzikon so anders? Es findet fast nicht statt. Wetzikon hat ganz im Gegensatz zur Stadt Zürich in den letzten 20 Jahren seine Landreserven den klassischen Investoren angedient zu Preisen, die sich bis heute wahrscheinlich zum Teil verdreifacht hätten. Insofern zeigt sich durchaus ein politischer Graben zwischen Stadt und Land, denn in der Stadt Zürich schafft die rot-grüne Mehrheit mit ihrer Bodenpolitik eine andere Ausgangslage für den gemeinnützigen Wohnungsbau. In den Agglomerations- und Landgemeinden sind wir links der Mitte in der

«In den Agglomerations- und Landgemeinden sind wir links der Mitte in der Minderheit, wenn wir für eine sozialere Bodenpolitik argumentieren.»

Minderheit, wenn wir für eine sozialere Bodenpolitik argumentieren. Diese Erfahrung schärft meinen Blick für die besondere Situation von Agglomerationsgemeinden. Das ist sicherlich eine gute Ergänzung in der Verbandsarbeit.

Wo siehst du speziell in der Kommission Gesellschaft & Soziales Handlungsbedarf? Ich finde, dass die Kommission einen guten Weg eingeschlagen hat, den wir weitergehen können. Ich habe ein Thema an der GV eingebracht, das mich umtreibt: Verdichten. Und damit die Fragen «Was macht das mit uns Menschen? Was braucht es, damit das gut funktioniert?» Und ich frage mich, ob man heute versucht, mit bekannten Instrumenten neue Probleme zu lösen. Daran sollten wir weiterdenken.

Schauen wir in die Zukunft: Wo stehen Gemeinwesenarbeit und Partizipationsprozesse in fünf oder zehn Jahren? Ich hoffe, dass in den nächsten Jahren klarer differenziert wird zwischen den Begriffen Partizipation, Mitwirkung und zivilgesellschaftliches Engagement. Im Augenblick neigt man noch dazu, all das unter dem Begriff Partizipation zusammenzufassen. Partizipation findet aber immer innerhalb einer Entscheidungshierarchie statt, in der zwar die Basis mitarbeitet, die Entscheidung aber «oben» getroffen wird. Nachbarschaftshilfe hingegen ist ein klassisches zivilgesellschaftliches Engagement. Auch sollte man aktiv allen den Zugang zur Partizipation ermöglichen, um einem Demokratiedefizit zu begegnen. Viele Menschen haben nicht von Kindsbeinen an gelernt, sich zu beteiligen und für ihre Anliegen einzustehen. Das muss berücksichtigt werden, wenn man Partizipationsverfahren einrichtet. Dieser bewusste Umgang mit der Demokratie in Genossenschaften hilft aber auch, Werte und Regeln einer Genossenschaft zu vermitteln.

«Viele Menschen haben nicht von Kindsbeinen an gelernt, sich zu beteiligen und für ihre Anliegen einzustehen. Das muss berücksichtigt werden, wenn man Partizipationsverfahren einrichtet.»

STELLENINSERAT

Wohnbaugenossenschaften Zürich ist der Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger im Raum Zürich. Zusammen mit unseren rund 260 Mitgliedern engagieren wir uns für langfristig preisgünstigen Wohnraum und für eine umfassende Nachhaltigkeit. Wir beraten unsere Mitglieder, erbringen und vermitteln Dienstleistungen und betreiben Öffentlichkeitsarbeit.

Für die Kommission «Branchenentwicklung BREK» suchen wir im Hinblick auf die Generalversammlung vom Mai 2022 ein

Vorstandsmitglied

Sie sind seit einigen Jahren Geschäftsführer*in oder GL-Mitglied eines mittelgrossen bis grossen gemeinnützigen Wohnbauträgers mit Sitz im Kanton Zürich. Sie sind vertraut mit den Standards unserer Branche sowie den gebräuchlichen Hilfsmitteln und haben Lust, für deren Weiterentwicklung Impulse zu geben.

Mit Ihrem Hintergrund prägen Sie die Entwicklung unseres Verbands entscheidend mit und sind gleichzeitig im Dialog mit unserem Geschäftsführer. Dank Ihrer offenen und aufgeschlossenen Art fällt es Ihnen leicht, innerhalb unseres Vorstands sowie mit unseren Mitgliedern, Unternehmen und Behörden auf Augenhöhe zu kommunizieren und sie für unsere Kernanliegen zu begeistern, nämlich für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum.

Sie können sich ein Engagement von zwei Amtsperioden von jeweils zwei Jahren vorstellen und bringen die notwendige Zeit im Umfang von maximal 5 % auf. Erforderlich ist eine gewisse zeitliche Disponibilität, wobei wir es uns zum Ziel gesetzt haben, die operativen Tätigkeiten so weit als möglich unserem qualifizierten und leistungsfähigen Geschäftsstellenteam zu übertragen. Die Mitarbeit im Vorstand wird nach branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

Näheres zu unserem Verband unter www.wbg-zh.ch, Fragen beantwortet gerne Christian Portmann, Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* Tel. 043 818 24 00. Wir freuen uns auf Ihre **Bewerbung in einer PDF-Datei** an bewerbungen@wbg-zh.ch **bis Ende 2021.**

Andreas Billeter (roter Pullover) von der Kalkbreite macht deutlich: Das neue Zollhaus bietet viel Raum für die Öffentlichkeit und die Kultur.

Hallenwohnen hinter den sieben Gleisen

Nachdem der Anlass aufgrund der Pandemie schon zweimal verschoben werden musste, konnten am 8. Oktober 2021 *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und die Genossenschaft Kalkbreite die interessierten Mitglieder endlich bei der Besichtigung des Zollhauses direkt neben den Gleisen im Zürcher Industriequartier begrüssen. Dabei löste sich nicht nur das Rätsel vom «Hallenwohnen» auf, es zeigte sich auch einmal mehr, dass gemeinnützige Bauträger zu den Innovatoren der Wohnbaubranche gehören.

Als wäre es schon Routine: Zertifikatskontrolle beim Einlass

Der Andrang machte eines deutlich: Die Neugier und die Erwartungen waren gross. Und das Publikum wurde nicht enttäuscht. Auf dem knapp 5000 m² grossen Areal an der Ecke Lang-/Zollstrasse, das der Regionalverband 2012 im Auftrag der SBB und der Stadt Zürich ausschreiben konnte, steht nun ein gelungenes neues Stück Stadt in der Stadt. Die Genossenschaft Kalkbreite setzte sich mit diesem Projekt gegen zehn weitere Teams durch und erhielt schliesslich den Zuschlag für den Grundstückskauf.

Susanna Schocker-Strotzer vom Regionalverband begrüsste die 75 zugelassenen Besucherinnen und Besucher, die in den Rängen des hauseigenen Theaters anundpfirsich Platz genommen hatten. Anschliessend stellte Valérie Clapasson, Co-Geschäftsleiterin der Kalkbreite, das austarierte Konzept zur Erst-

«Geschlecht, Alter, Diversität, Menschen mit und ohne Behinderung, der soziale Status, die Mobilität und das Interesse an Partizipationsprozessen waren alles Kriterien, die zu einem nahezu ausgewogenen Mietmix geführt haben.»

vermietung vor: Geschlecht, Alter, Diversität, Menschen mit und ohne Behinderung, der soziale Status, die Mobilität und das Interesse an Partizipationsprozessen waren alles Kriterien, die zu einem nahezu ausgewogenen Mietmix geführt hätten.

Philipp Fischer, der ausführende Architekt, präsentierte dann die Vielfalt von Raummix und -nutzung (siehe Kasten). Als böte diese Lage nicht schon genügend Herausforderungen für die Wohnnutzung, legte die Kalkbreite die Messlatte noch höher: Nun beherbergen die drei Gebäude einen Kindergarten, ein Guesthouse, flexibel nutzbare Meetingräume, eine öffentlich zugängliche Gleisterrasse, mehrere Gastronomiebetriebe und diverse Läden und Dienstleistungsbetriebe. Und nicht zu vergessen: 50 Wohnungen von 1,5 bis 9,5 Zimmern, in denen 190 Personen (29,8 m² pro Person) aus 19 Nationen leben!

Gian Trachsler, der als Vorstand mit seiner und einer weiteren Familie eine mittlere Halle bewohnt, zeigt, was Selbstausbau bedeuten kann.

Philipp Fischer nahm für seinen Teil der Ausführungen einen Stich von Zürich um das Jahr 1860 als Beispiel dafür, wie sehr sich das Dorf, die Landschaft, die Welt und die Gesellschaft verändert haben. Der Stich zeige, dass damals alles im Ansatz schon dagewesen sei, aber nicht in diesem Ausmass. Allein das Wachstum und die Mobilität und ihre Auswirkungen hätten die Welt und ihre Verdichtung stark geprägt. In diesem Zusammenhang erwähnte er, dass das «Hallenwohnen» beinahe aus dem Projekt gekippt worden wäre. Stattdessen habe man es modifiziert und die zwei ursprünglich dafür vorgesehenen Hallen in acht kleinere unterteilt. Freiheit, aber nicht zu viel. Aber am Prinzip des Selbstausbaus der Hallen habe man festgehalten.

Einige Eckdaten

56 % der Fläche für Wohnen • 46 Regelwohnungen von 1,5 bis 9,5 Zimmern (8 subventioniert) • eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 97 m² kostet CHF 1970.–

282 m² Gemeinschaftsfläche • 9 Flexräume • 6 Jokerzimmer • Guesthouse mit 14 Zimmern • Minergie-Eco-zertifiziert • Heizung: Grundwasserwärmepumpen • das Zollhaus ist autofrei

Die Publikation «Zollhaus 2013–2021» ist übrigens online oder broschiert erhältlich: **www.kalkbreite.net/medien/publikationen**

Bevor man dann in Gruppen zur eigentlichen Besichtigung schritt, äusserte Philipp Fischer noch zwei Wünsche. Zum einen plädierte er dafür, dass sich Wohnbaugenossenschaften wieder mehr zur (Wohn-)Politik äusserten. Und zum anderen solle man doch den jungen Architektinnen und Architekten vermehrt eine Chance geben, sich bei Wettbewerben unter Beweis zu stellen.

Beim anschliessenden Apéro diskutierten die Mitglieder ihre Eindrücke und das Konzept als solches. Ausserdem genossen sie es sichtlich, sich wieder einmal persönlich auszutauschen, ohne Bildschirm dazwischen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ist zuversichtlich, dass sich bald wieder eine gute Gelegenheit für anregende Gespräche ergibt.

Bauland und Liegenschaften: Jede Vermit

Wohnbaugenossenschaften Zürich bietet seinen Mitgliedern eine ganze Reihe von Dienstleistungen im Bereich Immobilienentwicklung & Akquisition (I&A) an, vom einzelnen Liegenschaftencheck über umfangreiche Portfolioanalysen bis hin zu nachhaltigen Erneuerungsstrategien. Ein wichtiger Zweig betrifft zudem die Vermittlung von geeignetem Bauland und bestehenden Wohnliegenschaften an die Abonnierenden der Dienstleistung «Immobilienakquisition». Dabei gestaltet sich der Prozess – je nach Lage, Eigentümerschaft und deren Vorstellungen – sehr unterschiedlich. Die hier beschriebenen Vermittlungen in Dietikon und Fischenthal zeigen, wie individuell der Regionalverband seine Dienstleistungen anbieten kann.

Eine gute Gelegenheit für «Die Schächli»

Im April 2021 wurde der Bereich I&A im Zuge seiner laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts auf ein Angebot des Hauseigentümerverbands HEV aufmerksam, der auf einem Immoportal ein Mehrfamilienhaus (15 Wohnungen, Baujahr 1963) in Dietikon ausgeschrieben hatte. Eine kurze Recherche zeigte, dass die Liegenschaft unmittelbar an ein Grundstück der Baugenossenschaft «Die Schächli» angrenzt. I&A nahm sofort Kontakt mit diesem Mitglied auf. Dieses zeigte grundsätzlich Interesse an einer Arrondierung, worauf I&A zunächst eine Wirtschaftlichkeitsprüfung mit drei Szenarien erarbeitete: als erstes die Fortführung der bestehenden Mietverträge, als zweites die Absenkung der Mieten auf die Basis des aktuellen Referenzzinssatzes und zu guter Letzt ein Szenario «Sanierung» unter Berücksichtigung der zu erwartenden Sanierungskosten.

Die Berechnungen zeigten den Spielraum auf, den «Die Schächli» beim zweistufigen Bieterverfahren nutzen konnte: Bei einem Kauf zum Angebotspreis hätten die gesenkten Mieten ohne Sanierung rund 30 % unter der Marktmiete gelegen, bei einem 10 % höheren Preis würden die bestehenden Mieten immer noch der Marktmiete entsprechen. Ausserdem zeigte sich die Liegenschaft bei der Besichtigung in einem wesentlich besseren Zustand, als es die Baudokumentation erwarten liess. Nachdem die Eigentümerin – eine genossenschaftlich organisierte Vorsorgestiftung – ausfindig gemacht werden konnte und die Genossenschaft direkt Kontakt mit ihr aufgenommen hatte, konnte sie ein gutes Angebot platzieren und sich schliesslich in zwei Bieterrunden durchsetzen.

Genossenschaft gesucht – GWG Winterthur gefunden

Im April dieses Jahres leitete der Dachverband die Anfrage einer Familien-AG an den Bereich I&A von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* weiter. Der Verwaltungsratspräsident dieses Familienunternehmens hegte den Wunsch, «eine sinnvolle Lösung» für die letzten beiden Baulandparzellen im Besitz der AG – immerhin rund 12 000 m² Bauland in Fischenthal – an eine Wohnbaugenossenschaft zu verkaufen. Auf Anfrage stellte dieser dem Bereich I&A nicht nur das Marktwertgutachten der ZKB zu, er brachte bei einem ersten Gespräch auch die Ernsthaftigkeit seiner Absichten deutlich zum Ausdruck.

Bei der eingehenden Prüfung des Angebots zeigte sich, dass gerade die periphere Lage – zum einen idyllisch gelegen, zum anderen in Gehdistanz zum S-Bahnhof – im dünn besiedelten Zürcher Oberland grosses Potenzial hat: So errechnete I&A nicht nur eine Hauptnutzfläche von 5800 m² bzw. 55 bis 65 Wohnungen, sondern – die Pandemie hat das Bedürfnis nach Wohnraum abseits der Ballungszentren aufgezeigt – weitere 750 m² für Gewerbenutzungen wie Homeoffice, Kleingewerbe und Ateliers. Auf Vorschlag von I&A konnte der Verwaltungsratspräsident das Aktionariat davon überzeugen, auf ein eigentliches Bieterverfahren zu verzichten und stattdessen das Angebot zum ermittelten Marktpreis unter den I&A-Abonnierenden von

tlung ist anders

Wohnbaugenossenschaften Zürich ausschreiben zu lassen. In der Folge wurde das Bauland besichtigt, baurechtliche Abklärungen wurden getroffen und es wurde Kontakt zu den örtlichen Behörden aufgenommen. Diese konnten sich einen vom Bereich I&A skizzierten Mix z. B. aus Reihenhäusern, hindernisfreien Alterswohnungen und Gewerbe gut vorstellen.

Nach einer Fragerunde unter den sich bewerbenden gemeinnützigen Bauträgern im Juli kristallisierte sich heraus, dass das Angebot bestens ins Portfolio der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur GWG passte. Andererseits zeigte sich die Eigentümerin hocherfreut über die Bewerbung der GWG, sodass bereits nach den Sommerferien – die grundlegenden Bedingungen waren ja bereits im Vorfeld geklärt worden – Einigkeit zwischen den Vertragsparteien bestand und am 30. September 2021 die Eigentumsübertragung auf dem Notariat in Fischenthal besiegelt werden konnte.

Individuell zu Win-win-Situationen

Die gemeinnützigen Bauträger von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* haben viele Gesichter. Ob für Gemeinwesen, Kirchenorganisationen, bundesnahe Betriebe, Stiftung, Pensionskassen, Erbengemeinschaften oder Privatpersonen, der Bereich Immobilienentwicklung & Akquisition I&A vermittelt Bauland und Bestandsliegenschaften an gemeinnützige Bauträger und ist in der Lage, für jeden Fall exakt den richtigen Partner zu finden.

Der Bereich I&A hilft dabei, Bedürfnisse und Ziele zu formulieren, ermittelt das Potenzial von Grundstücken und analysiert den Zustand von bestehenden Liegenschaften. Er erstellt Wirtschaftlichkeitsprüfungen, erarbeitet Ausschreibungsunterlagen und begleitet den Prozess bis zum erfolgreichen Abschluss.

Sind Ihnen Baulandparzellen oder Bestandsliegenschaften, Entwicklungsprojekte oder Baurechtsvergaben bekannt, die nach zukunftsfähigen Lösungen verlangen? Dann kontaktieren Sie bitte Dominik Bastianello, Bereich I&A, unter **dominik.bastianello@wbg-zh.ch.**

Vermittlungsprozess

Wohnbaugenossenschaften Zürich zählt rund 260 gemeinnützige Bauträger zu seinen Mitgliedern. Diese bieten rund 180 000 Menschen im Kanton Zürich die unterschiedlichsten Wohnlösungen. Der Bereich Immobilienentwicklung & Akquisition I&A ist in der Lage, gemeinsam mit den Gemeinden deren wohnbaupolitische Bedürfnisse und Ziele zu schärfen und exakt den Partner zu finden, der dem Anforderungsprofil entspricht.

Bedürfnisse und Ziele: Wir stellen die wohnbaupolitischen und sozialen Ziele der Gemeinde ins Zentrum und helfen mit, diese für künftige Vorhaben präzise zu formulieren.

Ausnützungspotenzial: Wir analysieren die baurechtlichen Möglichkeiten und Einschränkungen und ermitteln für die Gemeinde das Ausnützungspotenzial von Grundstücken. Sowohl bei Bauland als auch bei Bestandsliegenschaften können gegebenenfalls verschiedene Handlungsszenarien geprüft werden.

Wirtschaftlichkeit: Anhand einer umfassenden Wirtschaftlichkeitsprüfung analysieren wir die Makro- und Mikrolage, erstellen Mietzinsberechnungen auf Basis der Kostenmiete und ermitteln zusammen mit der Gemeinde den wirtschaftlich tragbaren Landpreis bzw. Baurechtszins.

Ausschreibung: Auf dieser Basis erstellen wir aussagekräftige Ausschreibungsunterlagen, die wir interessierten Bauträgern zustellen. Die Gemeinde erhält so die Möglichkeit, aus den eingehenden Bewerbungen inkl. Angaben zur Organisation, Nutzungskonzepten und weiterer Eingabedokumente den Wunschpartner zu finden.

Prozessbegleitung: Da Landgeschäfte die Entwicklung einer Kommune stark beeinflussen können, entscheidet meist die Gemeindeversammlung oder – in Parlamentsgemeinden – der Gemeinderat darüber. Bei diesem wohnpolitischen Prozess unterstützen wir die Gemeinden auf Wunsch gerne.

Grundlagen und Kosten: Die Immobilienvermittlung an geeignete gemeinnützige Bauträger durch *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wird nach Aufwand entschädigt. Für die Erarbeitung der Grundlagen und unsere Beratungstätigkeit stellen wir Ihnen vorgängig eine Offerte.

Für Fragen zu dieser und anderen Verbandsdienstleistungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Corporate Governance: klare Leitlinien, klare Unternehmensstrukturen

Im Juni 2021 haben Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Regionalverband Zürich die Überarbeitung der Corporate-Governance-Leitlinien für gemeinnützige Wohnbauträger lanciert. Inzwischen ist der Prozess soweit abgeschlossen und zusätzliche Massnahmen werden erarbeitet.

Am 10. Juni 2021 luden Dach- und Regionalverband gemeinsam die Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zu einem Workshop ein. Als Diskussionsgrundlage diente ein im Vorfeld überarbeiteter Entwurf der bestehenden Leitlinien. Am Workshop diskutierten die Teilnehmenden – Vertretende mittelgrosser und grosser Wohnbaugenossenschaften – Punkt für Punkt. Alle Einwände, Kritiken und Ergänzungen wurden aufgenommen und anschliessend in der Arbeitsgruppe, bestehend aus Christian Portmann und Jérôme Gaberell (wbg Zürich) sowie Peter Schmid und Urs Hauser (wbg Schweiz), weiter bearbeitet.

Gemeinsam erarbeiten, was man gemeinsam verantwortet

Die zweite Fassung ging im September 2021 nochmals zu den am Prozess beteiligten Mitgliedern in die Vernehmlassung. Das Feedback war generell positiv. Und die Vernehmlassung ergab erneut einige durchaus richtige und wichtige Anregungen, die den Corporate-Governance-Leitlinien den Feinschliff verliehen. Das aktualisierte Dokument wurde an der Delegiertenversammlung vom 17. November vorgestellt.

Aktueller Stand der Dinge

Ein Punkt bedarf weiterer Abklärungen, nämlich jener, der die Schaffung einer unabhängigen Ombudsstelle ermöglichen soll. Die Grundidee ist, dass Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit einem konkreten Verdacht auf Unregelmässigkeiten – grobe Verstösse bei der Besorgung der Geschäfte in ihrer Genossenschaft – künftig die Möglichkeit haben sollten, diesen Verdacht an der richtigen Stelle zu platzieren, ohne Gefahr zu laufen, als Mietende deswegen mit schwerwiegenden Konsequenzen rechnen zu müssen.

Demnächst werden die neuen Corporate-Governance-Leitlinien in deutscher und französischer Sprache auf der Website von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zur Verfügung stehen. Ausserdem wurde im Verlauf des Prozesses klar, dass es Sinn macht zu vermitteln, welchen Zweck Corporate Governance sowie Strukturen, die Gewaltentrennung und gute Kontrolle ermöglichen, haben. So ist zurzeit ein Weiterbildungsangebot durch den Dachverband in Diskussion. Doch darüber demnächst mehr.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz · Zürcher Kantonalbank · hrs

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: 1300 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Christian Portmann, 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

© *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

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