wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

DEZEMBER 2022 | NR. 33

Erhöhung des Gebäudeversicherungsindexes • Rückblick auf das 2. int. Symposium der Wohnbaugenossenschaften • Erfolgreiche Landvermittlung in Hedingen • Bericht zur Impuls-Veranstaltung «Jugendliche» • Branchenstatistik 2022 • Tag der offenen Tür in Lufingen

«Der haushälterische Umgang mit den Ressourcen darf kein Ausnahmemodus sein, sondern muss Normalfall werden.»

Eigenverantwortliches Handeln ist angesagt!

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Mit dem russischen Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 nahm eine für das Europa der Neuzeit bislang beispiellose Krise ihren Anfang. Viele wurden überrascht oder waren erstaunt über die Verletzlichkeit unserer international verflochtenen Wirtschaft und Energieversorgung.

Bereits im Frühling dieses Jahres zeichnete sich ein **markanter Preisanstieg für Gas und Heizöl** ab. Dementsprechend empfahlen zahlreiche Wohnbauträger ihrer Bewohnerschaft, die Akontozahlungen präventiv zu erhöhen, um so unliebsame Überraschungen in Form von hohen Nachzahlungen zu vermeiden. Damals folgte diesem Aufruf in den allermeisten Fällen nur eine vergleichsweise geringe Anzahl Mieterinnen und Mieter.

Wenige Monate später wurde es mit dem Versand der Nebenkostenabrechnungen 2021/2022 konkret. Konnte man in den vergangenen Jahren stets von einer substanziellen Rückerstattung geleisteter Akontozahlungen ausgehen, so fielen die Rückzahlungen nun deutlich tiefer aus, wenn nicht gar hohe Nachzahlungen zu leisten waren. Nun reagierten bemerkenswert viele Mieterinnen und Mieter und erhöhten ihre Akontobeiträge auf freiwilliger Basis. Allerdings hat das mit Energiesparen noch nichts zu tun und so darf man gespannt sein, ob den vorsorglichen Erhöhungen der Akontozahlungen nun auch effektive Energiesparbemühungen folgen, nicht nur beim Heizen oder beim Warmwasserverbrauch, sondern auch beim Strom. Denn obschon seit Monaten von einer drohenden Strommangellage mit den daraus resultierenden gravierenden Folgen die Rede ist, scheint bis dato unklar, ob die allgegenwärtigen Sparappelle wirklich Wirkung zeigen.

Es ist zwar denkbar, dass die in einzelnen Versorgungsgebieten für 2023 angekündigten, teilweise dramatischen Strompreiserhöhungen zu einem sparsameren Umgang mit der Ressource Elektrizität führen. Sicher ist das aber keineswegs. Zum Vergleich: Seit Februar 2022 stiegen die Benzinpreise zwischenzeitlich auf über 2.20 Franken/Liter. Sie haben sich inzwischen zwar auf einem tieferen, aber immer noch deutlich über dem langjährigen Mittel liegenden Niveau eingependelt. Verschiedenen Quellen zufolge scheint dies jedoch weder zu einer Reduktion der Anzahl gefahrener Kilometer noch zu einer ökonomischeren Fahrweise zu führen.

Es ist zweifellos löblich, wenn in den Medien Energiesparmöglichkeiten erörtert werden, wenn sich zahlreiche Unternehmen wie auch Private Gedanken machen über Einsparungen bei der Beleuchtung des öffentlichen Raums, von Gebäuden, Treppenhäusern und Tiefgaragen, bei der Beheizung von Schwimmbädern oder über die gemeinhin sehr hohen Ansprüche an die Raumtemperaturen. Nichts von alledem ist neu und man fragt sich: Bedurfte es tatsächlich dieser menschengemachten Katastrophe für einen anderen Umgang mit der Ressource Energie?

Ein Blick in die Newsletters und Hauszeitungen der Zürcher Wohnbaugenossenschaften zeigt, dass das Thema bei ihnen angekommen ist – und es ist zu hoffen, dass die Appelle auch Wirkung zeigen. Aufgrund der vorangehend erläuterten Erfahrungen mit den Nebenkosten sind Zweifel angebracht, ob dies genügt. Ich ermuntere dazu, es ganz im genossenschaftlichen Sinn nicht bei den papierenen Empfehlungen zu belassen, sondern auch direkt auf die Bewohnerinnen und Bewohner zuzugehen, beispielsweise diese bei der Einstellung von Heizungsthermostaten zu unterstützen oder bei dauernd in Kippposition geöffneten Fenstern zu intervenieren. Wir kommen ganz grundsätzlich nicht darum herum, unsere Verhaltensweisen und Standards zu hinterfragen und die notwendigen Konsequenzen zu ziehen.

Nutzen wir unsere genossenschaftlichen Strukturen für die Einforderung von Eigenverantwortung und sorgen wir dafür, dass wir das Ziel eines generell haushälterischeren Umgangs mit unseren Ressourcen nicht bei nächster Gelegenheit wieder aus den Augen verlieren.

Lernende ausbilden – ein Beitrag für den beruflichen Nachwuchs

Wer Mitarbeitende für die Liegenschaftenbewirtschaftung, den Liegenschaftenunterhalt oder den Bereich Finanzen sucht, muss sich bekanntlich auf eine lange Durststrecke einstellen, denn die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem. Gleichzeitig sind Tausende noch unbesetzte Lehrstellen zu verzeichnen, insbesondere auch bei den von uns nachgefragten Berufsfeldern. Ich rufe daher alle Wohnbaugenossenschaften dazu auf, die Schaffung von Lehrstellen zu prüfen. Denn wir haben es in der Hand, über die Ausbildung von Lernenden für den Nachwuchs an künftigen Hauswart:innen, Liegenschaftenbewirtschafter:innen, Rechnungsführer:innen usw. zu sorgen.

Die Lehrstellenbesetzung für Sommer 2023 ist eben angelaufen und so weise ich Sie gerne auf den **bvz Berufslehr-Verbund Zürich** hin, dem sich bereits zehn Zürcher Wohnbaugenossenschaften angeschlossen haben. Sie können sich als Lehrbetrieb jederzeit anmelden. Näheres unter bvz.zuerich.

In eigener Sache

Nach etwas mehr als acht Jahren im Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und seit 2018 als deren Präsident habe ich mich entschlossen, **auf die kommende Generalversammlung vom 15. Mai 2023 zurückzutreten.** Zum einen entwickelte sich mein anfänglich interimistisches Engagement als Geschäftsführer einer Wohnbaugenossenschaft zu meinem Hauptberuf und zum anderen will ich mich wieder vermehrt auch anderen Tätigkeitsgebieten widmen.

Der Vorstand hat einen Findungsausschuss eingesetzt und die Position wurde ausgeschrieben. Ich würde mich freuen, den Stab an eine aufgeschlossene und branchenkundige Person weitergeben zu dürfen. Ich will nicht verschweigen, dass es sich beim Präsidium um eine manchmal sehr zeitintensive, gleichzeitig aber auch um eine äusserst vielseitige und spannende Aufgabe handelt. Aber man kann auf eine leistungsfähige, gut aufgestellte Geschäftsstelle sowie einen fachlich ausgewiesenen Vorstand zählen.

Christian Portmann
Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Agenda

Erste Termine für 2023 stehen bereits fest.

30.01.23, 18.00 – 22.00 Uhr	**Neujahrsapéro** (Ort wird noch bekanntgegeben)
30.03.23, 15.00 – 18.00 Uhr	**Fachaustausch Gesellschaft & Soziales GESKO** (Ort wird noch bekanntgegeben)
15.05.23, 17.30 – 21.30 Uhr	**Generalversammlung Regionalverband Zürich** Voraussichtlich in der Limmathall, Zürich
05.09.23, 18.00 – 20.00 Uhr	**Impuls-Veranstaltung GESKO** Anschliessend Apéro (Ort wird noch bekanntgegeben)
07.11.23, 15.00 – 18.00 Uhr	**Fachaustausch Gesellschaft & Soziales GESKO** (Ort wird noch bekanntgegeben)

Weitere Daten zu Besichtigungen, Präsidientreffen und Geschäftsführenden-Lunchs sowie anderen künftigen Anlässen werden laufend aufgeschaltet bei **www.wbg-zh.ch** unter «Veranstaltungen».

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, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Christian Portmann, Barbara Müller, Patrick Tscherrig, Stefan Weber Aich

TITELSEITE: 2. internationales Symposium der Wohnbaugenossenschaften im Kraftwerk Selnau in Zürich (Foto: Nelly Rodriguez)

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.

Gebäudeversicherungswert steigt – steigen auch die Mieten?

Aufgrund gestiegener Baukosten erhöht die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich die Gebäudeversicherungswerte per 1. Januar 2023. Das hat Einfluss auf die Berechnung der höchstzulässigen Kostenmiete. Im Zuge dessen ist auch mit Mietzinserhöhungen zu rechnen.

Was ist der Gebäudeversicherungswert?
Im Kanton Zürich ist die Gebäudeversicherung obligatorisch. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich versichert Gebäude umfassend gegen Feuer- und Elementarschäden sowie eingeschränkt gegen Erdbebenschäden. Der Versicherung zugrunde liegt der Gebäudeversicherungswert. Dieser entspricht der Summe, die es kosten würde, um ein Gebäude wiederaufzubauen.

Was hat der Gebäudeversicherungswert mit der Miete zu tun?
Im Zürcher Kostenmietmodell wird der Gebäudeversicherungswert als Richtwert verwendet, um die pauschalen Betriebskosten zu berechnen. Die Logik dahinter ist, dass der Unterhalt eines Gebäudes von dessen Wert abhängt. Je grösser und luxuriöser ein Gebäude, desto höher ist auch dessen Unterhalt. Steigt nun also der Gebäudeversicherungswert, dann erhöht sich auch die höchstzulässige Kostenmiete.

Warum steigt der Gebäudeversicherungswert?
Basierend auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Baukostenindex) wird der Gebäudeversicherungsindex festgelegt. Allein im Zeitraum von April 2021 bis April 2022 stieg der Zürcher Index der Wohnbaupreise um 6,7 %. Weil der Gebäudeversicherungsindex aber schon seit 2009 nicht mehr angepasst wurde, steigt er nun aber nicht nur um 6,7 %, sondern gleich um 9,9 %. Das hat zur Folge, dass auch alle Gebäudeversicherungswerte um 9,9 % steigen.

Was bedeutet das nun für die Mieten?
Durch die Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts können die Genossenschaften den Betriebskostenanteil an der Miete, der ca. 80 % der Miete ausmacht, um maximal 9,9 % erhöhen – müssen dies aber nicht. Das kann also eine Mietzinssteigerung von fast 8 % bedeuten.

> «Wenn die Genossenschaften eine Unterfinanzierung vermeiden wollen, dann müssen sie diese Kosten auch auf die Mieten überwälzen.»

Es ist davon auszugehen, dass die meisten Genossenschaften aufgrund der allgemeinen Teuerung auch höhere Betriebskosten haben. Wenn sie eine Unterfinanzierung vermeiden wollen, dann müssen sie diese Kosten auch auf die Mieten überwälzen. Dabei müssen sie aber nicht in jedem Fall die vollen 8 % ausschöpfen. Für die Genossenschaften empfiehlt es sich, ihre Mieten auf den Deckungsgrad hinsichtlich ihrer effektiven Kosten zu überprüfen und – wenn notwendig – entsprechend anzupassen.

Das Kraftwerk Selnau in Zürich: Perfekte Kulisse für «Growing the Movement» oder «Tue Gutes und sprich darüber». (Alle Fotos: Nelly Rodriguez)

Int. Cooperative Housing Symposium 2022: den Samen weiter in die Welt tragen

Bereits zum zweiten Mal fand das internationale Cooperative Housing Symposium in Zürich statt. Unter dem Motto «Growing the Movement» diskutierten am 22. und 23. September 15 Referentinnen und Referenten mit rund 100 Teilnehmenden aus der ganzen Welt über die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens.

In einem stillgelegten Kraftwerk im Herzen von Zürich kamen rund 100 Teilnehmende zusammen, darunter auch Gäste aus Israel, Nepal und den Philippinen. Auch digital schalteten sich 30 Interessierte hinzu. Wie schon 2019 luden *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und Cooperative Housing International (COOP) zum Austausch ein. Dieses Jahr unter dem Titel «Growing the Movement»: Wie lässt sich die genossenschaftliche Idee weiter in die Welt tragen?

Keynote zur Initiative #Housing2030

Den Anfang machte Sorcha Edwards, Generalsekretärin von Housing Europe. Sie stellte in ihrer Keynote den Bericht #Housing2030 vor, eine gemeinsame Initiative von Housing Europe, UNECE und UN Habitat. Der Bericht untersucht die Frage, welche politischen Instrumente es braucht, um langfris-

Sorcha Edwards, Generalsekretärin von Housing Europe, bei ihrer Keynote

tig bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen. Dafür wurden rund 1200 Teilnehmende aus Politik, Wissenschaft und Immobilienwirtschaft befragt.

Die Ergebnisse reichen von Mikrokrediten bis zu Flächennutzungsplänen. Ausserdem sollten Nutzerinnen und Nutzer in den Fokus gestellt werden, die Zeit der Top-down-Ansätze ist vorbei. Als Beispiel dafür nannte Edwards die «Tenant Democracy», ein genossenschaftliches Wohnkonzept aus Dänemark. Beim Publikum stiess der Vortrag auf reges Interesse.

Die genossenschaftliche Toolbox – wie lässt sich die Bewegung stärken?

Nach ihrem Vortrag wechselte Edwards in die Moderatorinnenrolle und begrüsste fünf Gäste auf dem Podium: Zsuzsi Pósfai (MOBA), Blase Lambert (Confederation of Co-operative Housing CCH) und Jim Holt (Agitprop), Karin Vasella-Kuhn (Wohnbauförderung Stadt Zürich) und Stephanie Fürer (UNECE). Sie alle brachten unterschiedliche Werkzeuge mit, die die genossenschaftliche Bewegung fördern.

So vergibt der MOBA Accelerator seit 2021 Darlehen an seine Mitglieder, die allesamt Wohnbaugenossenschaften in Osteuropa sind. Dort ist Wohnen häufig privatisiert und der Zugang zu Krediten wird durch hohe Zinsen erschwert. Auch die Stadt Zürich sowie der Bund unterstützen genossenschaftliche Initiativen mit diversen Instrumenten wie Landkauf oder Bürgschaften. Auf Interesse stiess auch das Kartenset Wayshaper, das Jim Holt vorstellte. Es leitet Gruppen durch den meist langwierigen Entscheidungsprozess bei gemeinsamen Wohnprojekten. Spielerisch, einfach, schnell(er). Mit so viel Inspiration ging es in die Pause.

Auch in den Pausen wurde unter den Teilnehmenden weiterdiskutiert und das Netzwerk gepflegt.

Über 100 Teilnehmende aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau in aller Welt wollten voneinander lernen.

«Auch die Stadt Zürich sowie der Bund unterstützen genossenschaftliche Initiativen mit diversen Instrumenten wie Landkauf oder Bürgschaften.»

Best Practices zum Engagement für Nachhaltigkeit
Am Nachmittag begrüsste Moderatorin Léa Oswald vom Verein urbaMonde weitere fünf Gäste auf dem Podium. Rossana Zaccaria von Legacoop Abitanti, dem italienischen Verband der Wohnbaugenossenschaften, stellte Strategien für den Umgang mit der Energiekrise vor, zum Beispiel kollektive Verhandlungen mit Energieanbietern. Ester Alegre und Ander Zabala Gómez von der katalanischen Genossenschaft Sostre Civic inspirierten nicht nur mit Solarpanels auf dem Dach der Siedlung Cirerers in Barcelona, sondern auch mit einer ambitionierten Idee: Sostre Civic plant zusammen mit einer anderen Genossenschaft eine lokale Energieproduktion. Jennifer Duyne Barenstein, die das ETH Wohnforum leitet, brachte ebenfalls ein besonderes Projekt mit: Studierende der ETH und der Universidad Nacional de Colombia entwickelten gemeinsam Modellhäuser für ehemalige FARC-Kämpferinnen und -Kämpfer in Kolumbien. Als Letzte in der Runde gab Lumanti Joshi von der Asian Coalition for Housing Rights, die extra aus Nepal angereist war, Einblicke in die Situation in Asien. Ihre Botschaft: weg von schönen Einzelprojekten und hin zu massentauglichen Lösungen.

Zusammenarbeit für eine nachhaltige, gerechte Zukunft
Suzanne Lerch (urbaMonde) stellte zwei Projekte in Senegal und Nicaragua vor, die mithilfe von solidarischen Finanzlösungen möglich gemacht wurden. Ana Džokić, Mitglied der Geschäftsleitung von MOBA, tauchte in die eigene Projektgeschichte ein: 2017 wurde MOBA als Gemeinschaftsprojekt von fünf Genossenschaften aus Osteuropa ins Leben gerufen. Der Name ist Programm: Moba bedeutet auf Serbokroatisch Selbsthilfe durch gemeinsame Hilfe.

Als Präsidentin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich erklärte Nathanea Elte das Prinzip des ABZ-Solidaritätsfonds: Pro Monat zahlt jeder Haushalt CHF 5 ein, einmal im Jahr wird über soziale und ökologische Projekte abgestimmt. Den Abschluss machte Maggie O'Connor von NASCO, North American Students for Cooperation. Sie stellte den Kagawa Student Cooperative Reinvestment Fund vor, der studentische Genossenschaften in Kanada und Amerika unterstützt. O'Connor bringt das Credo der Runde auf den Punkt: «Separately we have nothing, together we have everything».

Das Symposium wurde per Zoom live in alle Welt übertragen.

Auch das Regionaljournal von SRF war da.

Die Baugenossenschaft Süd-Ost sichert sich ein Grundstück mit Potenzial für die Zukunft.

Erfolgreiche Vermittlung von Immobilien & Akquisition in Hedingen

Bei dieser Vermittlung handelt es sich um eine Liegenschaft mit knapp 2000 m² Fläche im Knonauer Amt. Die Geschwister, welche im bestehenden Wohnhaus aufgewachsen sind, besassen die Liegenschaft seit dem Tod ihrer Eltern gemeinsam.

Ohne direkte Erben und längst nicht mehr in Hedingen ansässig, wollten sie rechtzeitig sicherstellen, dass die Liegenschaft nach ihrem Ableben nicht ein Spekulationsobjekt wird, sondern an eine gemeinnützige Baugenossenschaft geht. Der Umgang mit dem Elternhaus war jedoch eine der zentralen Fragen, besteht doch nach wie vor eine emotionale Verbundenheit damit.

Wissenswertes zu Hedingen

Der Ort liegt im Bezirk Affoltern, dort, wo die Autobahn für 3,5 km im Boden verschwindet. Mit zwei S-Bahn-Linien ist man in 25 Minuten im Zentrum der Stadt Zürich. Das ländliche Hedingen zählt knapp 3800 Einwohnende. Davon sind 56 % über 40-jährig bzw. 17 % im AHV-Alter. Der Steuerfuss liegt bei 105 %, die Bauzonen sind zu 93 % bebaut. 64,2 % leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten, zwei Drittel der Wohnungen haben 4 Zimmer und mehr.

Die Erben wandten sich an die Immobilienentwicklung & Akquisition (I&A) von *Wohnbaugenossenschaften Zürich.* Gefunden werden sollte eine Genossenschaft für ein Vorkaufsrecht, das spätestens nach dem Ableben beider Geschwister zum Tragen kommen sollte. Nach Rücksprache mit dem Rechtsdienst des Dachverbands schlug I&A vor, eine Lösung mit einem per Erbvertrag geregelten Kaufrecht zu erarbeiten. Um den Anspruch auch bei einer vorzeitigen Veräusserung zu sichern, wurde zusätzlich ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Infolge des sehr langen Zeithorizonts entwickelte I&A basierend auf der Kostenmietrechnung eine Anpassungsregelung für den Kaufpreis, den sie aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsprüfung errechnet hatte. Dies sollte gewährleisten, dass die Wirtschaftlichkeit auch in ferner Zukunft gewährleistet sein würde. Auf dieser Basis wurde das aussergewöhnliche Immobilienangebot unter den Abonnierenden der Dienstleistung «Immobilienakquisition» ausgeschrieben.

«Die Erben haben ihr Ziel erreicht, ihre Liegenschaft der Spekulation zu entziehen. Und die Baugenossenschaft Süd-Ost konnte für die nächste Generation bestes Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau sichern.»

Zwei im Knonauer Amt bereits aktive Wohnbaugenossenschaften meldeten darauf ihr Interesse an. Die Erbengemeinschaft favorisierte schliesslich die Baugenossenschaft Süd-Ost, da diese als mittelgrosse und seit vielen Jahrzehnten erfolgreich tätige Wohnbaugenossenschaft – unter anderem auch in Hedingen – als verlässliche Partnerin für den langen Zeithorizont zu überzeugen vermochte. Damit kam eine Lösung zustande, die für beide Seiten einen Gewinn darstellt: Die Erben haben ihr Ziel erreicht, ihre Liegenschaft der Spekulation zu entziehen. Und die Baugenossenschaft Süd-Ost konnte für die nächste Generation bestes Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau sichern.

Da es beim Einfamilienhaus in der Zwischenzeit zu einem Mieterwechsel gekommen war, wollten die Erben sicherstellen, dass die neue Mieterfamilie, unabhängig vom Lauf der Dinge, mindestens 15 Jahre – bis zum Ende der obligatorischen Schulzeit ihrer noch kleinen Kinder – dort wohnen bleiben können. Ein entsprechender Mietvertrag mit Verlängerungsoptionen wurden daher gleichzeitig mit den übrigen Verträgen im Grundbuch verzeichnet.

Ausserdem …

Bei Neugründungen beratend zur Seite stehen

Der Zürcher Unterländer berichtete Anfang September dieses Jahres über die neu gegründete Genossenschaft Wohnigdachs in Dielsdorf. Die Initianten, die auf einem 4600 m² grossen Areal Genossenschaftswohnungen bauen wollen, wandten sich an *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* damit dieser ein differenziertes Feedback zu ihren Ausbauplänen gibt.

In einem zweiten Schritt erstellte der Bereich Immobilienentwicklung & Akquisition (I&A) des Regionalverbands aufgrund des überarbeiteten Konzepts eine Wirtschaftlichkeitsstudie.

Nun rechnet die Genossenschaft Wohnigdachs damit, dass 2024 die Baueingabe für 20 bis 25 neue und günstige Genossenschaftswohnungen erfolgen wird.

Weitere erfolgreiche Vermittlung in Dietikon

Ende Juni entdeckte der Bereich I&A im Rahmen seines Immo-Monitorings ein erschwingliches Mehrfamilienhaus – 14 Wohnungen mit 1,5 bis 3,5 Zimmern – aus den 1970er-Jahren in Dietikon. Da sich das Objekt in der Nachbarschaft zu einer Abonnentin der I&A-Immobilienvermittlung befand, forderte der Regionalverband die Unterlagen an und leitete diese zusammen mit einer eigens erstellten Wirtschaftlichkeitsprüfung an die Baugenossenschaft. Diese stieg ins Bieterverfahren ein und setzte sich schliesslich in der zweiten Runde durch. Sie wird die Liegenschaft weiter verwalten und sie in ihre langfristigen Pläne miteinbeziehen.

Das Thema Jugendpartizipation gab beim abschliessenden Podium viel zu diskutieren: v. l. n. r. Tobias Bernt (SG Eigengrund), Erika Haltiner (Kraftwerk1), Stefan Weber Aich (Moderation), Martin Biebricher (ZHAW), Thomas Achermann und Andrej Lehmann.

Jugendliche in Genossenschaften: mitwirken statt nerven

Zum Auftakt der neuen Impuls-Veranstaltungen der Kommission Gesellschaft & Soziales (GESKO) von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* stand das Thema «Dialog statt Puff – Jugendliche in Genossenschaften» auf dem Programm. Es zeigte sich, dass «Jugendpartizipation» für viele Genossenschaften Neuland ist, Gesprächsstoff für Grundsatzdiskussionen liefert und die Mitglieder – Vorstände, Geschäftsstellen und Bewohnende – auch angesichts des hohen Anteils an jugendlichen Bewohnenden ihre genossenschaftlichen Strukturen in dieser Hinsicht überdenken sollten.

(Alle Fotos: Goran Basic)

Barbara Müller von der GESKO – hier beim Einsammeln der Publikumsfragen – führte durch den Abend.

Zickzackbiographie und schnell wechselnde Interessen

Als Ausgangslage umriss Martin Biebricher, Dozent für soziale Arbeit an der ZHAW, mit seinem kurzen Input-Referat «Jugend» die verschiedenen Phasen und Übergänge in der Entwicklung vom Kind zum Erwachsenen. Er wies auf die schwierigen Aufgaben hin, die ein:e Jugendliche:r in dieser Zeit zu bewältigen hat, und erklärte, mit welchen Ansprüchen der Erwachsenen sie oder er dabei konfrontiert wird. Auf der sozialen Ebene sind dies die Aspekte «Qualifizieren», also der Wissenserwerb, dann die Fähigkeit, sich zu binden, «Konsumieren» und wohl nicht zufällig erst zu guter Letzt das eigentliche «Partizipieren». Er wies speziell darauf hin, dass Jugendliche sich und die Welt ausprobieren, Trial and Error also eine wichtige Rolle in ihrem Werdensprozess spielen und dass dieser Zickzackkurs im Widerspruch zur

Zielstrebigkeit Erwachsener steht. Auch räumte er ein, dass man von Jugendlichen bei ihrer Teilnahme an langwierigen Prozessen viel Solidarität erwarte, da sie – der Jugend schnell entwachsen – kaum mehr von den Früchten ihrer Arbeit profitieren würden.

Genossenschaften als Vorreiter direkter Demokratie

In ihrer Bachelorarbeit stellten Thomas Achermann und Andrej Lehmann einige Dinge klar: zum einen die hervorragende Eignung von Genossenschaften, den Jugendlichen das Prinzip der Demokratie näherzubringen, zum anderen die Pflicht der Gesellschaft, Kindern und Jugendlichen im Rahmen ihrer Möglichkeiten Mitwirkungsrechte einzuräumen.

Sie mussten bei einer Umfrage bei Wohnbaugenossenschaften in der Deutschschweiz aber auch feststellen, dass diese im Bereich Jugendpartizipation zwar kaum Erfahrungen, wohl aber einige Erwartungen hatten. So versprechen sich vier Fünftel der Antwortenden die Förderung des Zusammenlebens und drei Viertel mehr Solidarität von den Jugendlichen, wenn sie diese partizipieren liessen. Die Bachelorarbeit enthält auch ein paar einfache Empfehlungen: Die Genossenschaften sollten Jugendpartizipation institutionalisieren. Und sie sollten geeignete Kommunikationsformen und -kanäle dafür finden.

Andrej Lehmann präsentierte Erkenntnisse aus einer Bachelorarbeit.

Erika Haltiner berichtete aus der Praxis beim Kraftwerk1.

Tobias Bernt plädierte für Trial and Error bei der Arbeit mit Jugendlichen.

«Die Genossenschaften sollten Jugendpartizipation institutionalisieren. Und sie sollten geeignete Kommunikationsformen und -kanäle dafür finden.»

Processus interruptus: Erwachsene haben das letzte Wort

Wie ein Prozess auch an etwas scheitern kann, an das niemand gedacht hat, schilderte anschliessend Erika Haltiner. Als Co-Präsidentin von Kraftwerk1 leitet sie das Ressort Siedlungsleben & Vorstandskoordination. In dieser Funktion leitete sie auch den Prozess «Ha! Hardturm auffrischen», bei dem unter Beteiligung der jugendlichen Bewohnenden die Nutzung der Gemeinschaftsflächen neu konzipiert wurde. So hätten sich diese zwar engagiert und gute Ideen ausgearbeitet. Als es dann aber zur Abstimmung darüber kam, welche Projekte realisiert werden sollten, hatten sie gemäss den Statuten der Genossenschaft kein Stimmrecht, was zu grossem Frust geführt habe. Nun macht sich Kraftwerk1 Gedanken dazu, wie sie den Jugendlichen zumindest bei bestimmten Themen und siedlungsintern Mitbestimmungsrechte einräumen kann.

Jugendräume von Jugendlichen für Jugendliche

Laut Tobias Bernt ist die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund ganz anders vorgegangen, als es um die Planung und Einrichtung eines Jugendraums im Ersatzneubau Letzigraben ging. Um nicht nach den Jugendraum-Vorstellungen von Erwachsenen Raum zur Verfügung zu stellen, der dann vom Zielpublikum nicht genutzt wird, wurden den an der Mitwirkung interessierten Jugendlichen während der Ideenfindung und Weiterentwicklung durchaus Entscheidungsbefugnisse eingeräumt. Tobias Bernt stellte aber auch klar, dass der Jugendraum am Ende nicht so aussehen muss wie in der Bauphase geplant. Eine Idee entwickle sich weiter, genau wie die Jugendlichen. Auch müsse

Beim Impuls «Jugendliche» wurden Fragen aus dem Plenum diskutiert.

man in Kauf nehmen, dass «Ordnung» nicht für alle dasselbe sei. Und dass auch die Eltern und die Nachbarinnen und Nachbarn eine gewisse Toleranz entwickeln müssten.

«Um nicht Raum zur Verfügung zu stellen, der dann vom Zielpublikum nicht genutzt wird, wurden den an der Mitwirkung interessierten Jugendlichen während der Ideenfindung und Weiterentwicklung Entscheidungsbefugnisse eingeräumt.»

Wohnst du schon oder strukturierst du noch?

Beim anschliessenden kleinen Podium hielt Stefan Weber Aich zunächst fest, dass es vor allem bei Wohnbaugenossenschaften, die Familien ansprechen, einen Kinder- und Jugendlichenanteil von rund 25 % gebe, also kein Weg an ihnen vorbeiführe. Dann wandte er sich mit den Fragen aus dem Publikum an die Referierenden. Zum Beispiel wurde gefragt, ob Genossenschaften der richtige Ort seien, um Demokratie und Partizipation zu lernen. «Wo denn sonst?!», meinte Erika Haltiner, ohne zu zögern. Auch wollte jemand wissen, auf welchen Kanälen – Anschlagbrett oder Whatsapp? – Jugendliche erreicht werden können. Andrej Lehmann meinte, dass nicht das Medium, sondern die Message entscheidend sei. Weiter wurde gefragt, wie Jugendliche bei solch langen Prozessen bei der Stange gehalten werden können. Stefan Weber Aich mutmasste, dass Jugendliche vielleicht nicht zu schnell, sondern die Erwachsenen möglicherweise zu langsam seien, weil sie sich unter einem Prozess immer etwas lang Andauerndes vorstellten. Andererseits zeigt sich da und dort, dass Jugendliche durchaus Durchhaltewillen haben, wenn es darum geht, einen eroberten Raum – zum Beispiel in der Nische einer Siedlung – zu verteidigen. Als die Frage aufgeworfen wurde, ob Genossenschaften fit seien für Trial and Error, die in der jugendlichen Lebensphase bevorzugte Vorgehensweise, konnten sich einige der Anwesenden ein Schmunzeln nicht verkneifen.

Beim Apéro wurde klar, dass das Thema erst angerissen worden ist. Und dass die Wohnbaugenossenschaften – wenn sie von ihren jugendlichen Bewohnenden profitieren wollen, statt sie als Ärgernis wahrzunehmen – ihre Einstellung, aber auch ihre Strukturen überdenken müssen. Ein Erfolgsrezept für alle gibt es nicht. Die Lösungen sind zum Teil so individuell wie die Menschen, die davon profitieren wollen.

Beim Apéro wurden Erfahrungen ausgetauscht und Kontakte geknüpft.

Die aktuelle Branchenstatistik zeigt: Das Wachstum verlangsamt sich

Wohnbaugenossenschaften Zürich erhebt regelmässig bei den gemeinnützigen Bauträgern der Stadt Zürich Zahlen zu Bautätigkeit, Aufwand und Ertrag, zu Wohnungsgrössen und anderem mehr, die Auskunft über die Entwicklung in unserer Branche geben. Der Bericht zur aktuellen Branchenstatistik, die das Finanzjahr 2021 abbildet, geht in diesen Tagen in Druck. Nachdem wir in der September-Ausgabe des blickpunkts erste Resultate aus dem Bereich Energieversorgung publiziert haben, folgen hier einige Zahlen zu den Wohnungsgrössen, zu den Wachstumsabsichten und zur Förderung durch die öffentliche Hand.

An der Befragung nahmen 47 gemeinnützige Bauträger mit mehr als 50 Wohnungen und Hauptsitz in der Stadt Zürich teil. Diese besitzen 44 421 Wohnungen, davon 34 463 auf Stadtboden und 9958 ausserhalb der Stadt Zürich.

Wenig Veränderung bei den Wohnungsgrössen

Verglichen mit den Erhebungen von 2016 und 2018 (siehe Grafik unten) blieben der Wohnungsmix und die durchschnittliche Wohnfläche relativ stabil: Im Mittel verfügen die Wohnungen der teilnehmenden gemeinnützigen Bauträger aktuell über 3,4 Zimmer mit durchschnittlich 75,3 m². Über die Zeit zeigt sich lediglich eine leichte Zunahme bei den kleineren Wohnungen (bis 2,5 Zimmer) und den ganz grossen mit mehr als 5 Zimmern. Wollen die Wohnbaugenossenschaften der aktuellen Situation sowie den demografischen Prognosen – diese sagen eine weitere Zunahme bei den Einpersonenhaushalten voraus – Rechnung tragen, besteht hier sicherlich Handlungsbedarf.

Auf eigenem Land – mit eigenen Mitteln

Die Wohnungen der teilnehmenden Genossenschaften stehen überwiegend auf Land, das den Bauträgern gehört. Bei den Wohnungen, die auf Baurechtsland stehen, unterscheidet sich der Anteil in der Stadt Zürich kaum von jenem in der Agglomeration: In der Stadt Zürich sind es 14,2 %, auf dem Land 14,8 %.

Ein anderes Bild zeigt sich beim Anteil an subventionierten Wohnungen: Von den 34 463 erhobenen Wohnungen in der Stadt Zürich werden 971 bzw. 2,7 % (2018: 1,9 %) durch Darlehen der Stadt mietsubventioniert, wogegen der Anteil der subventionierten Wohnungen in der Agglomeration lediglich 0,3 % beträgt.

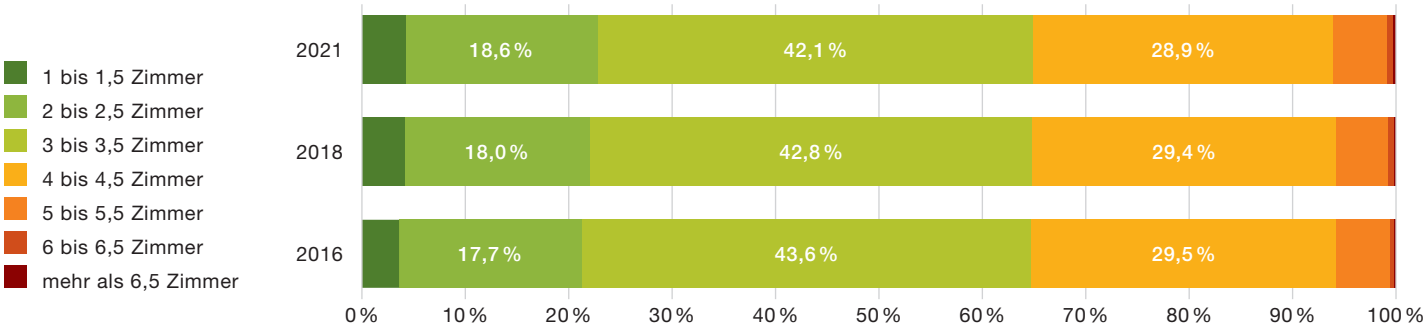
Baurechte und subventionierte Wohnungen

	Stadt Zürich	Umland	Total
Wohnungen per 31.12.2021	34 463	9 958	44 421
Wohnungen auf Baurechtsland	4 855	1 470	6 325
Anteil in % aller Wohnungen	14,1 %	14,8 %	14,2 %
Subventionierte Wohnungen	946	25	971
Anteil in % aller Wohnungen	2,7 %	0,3 %	2,2 %

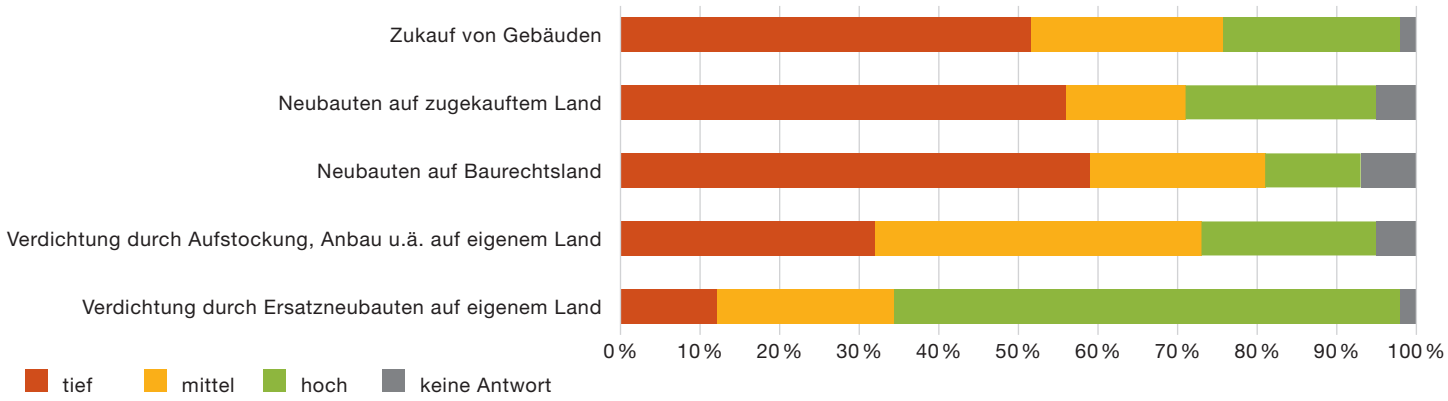
Wachstum – aber nicht um jeden Preis

Angesichts der stetig steigenden Mietpreise nimmt natürlich auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu. Die gemeinnützigen Bauträger versuchen, diesem Bedürfnis nachzukommen. Einerseits durch bauliche Verdichtung, Anbauten oder Ersatzneubauten mit Mehrausnützung auf Land, das ihnen schon gehört, andererseits durch Zukäufe. In den Jahren 2019 bis 2021 sind jährlich etwas mehr als 800 Wohnungen neu gebaut oder hinzugekauft worden.

Veränderung des Wohnungsmix



Einschätzung der Chancen zur Vergrösserung des Wohnungsangebots



Das Wachstum hat sich gegenüber früheren Jahren also verlangsamt. Dennoch befanden sich gemäss der jüngsten Erhebung per Ende 2021 2448 Wohnungen im Bau. Netto, also nach Abzug der an gleicher Stelle abgebrochenen Wohnungen, resultiert ein Zuwachs von 1754 Wohnungen, davon 1215 in der Stadt Zürich und 539 auf dem Land. Damit hat die Neubautätigkeit bei den Gemeinnützigen also wieder zugenommen.

Ein Blick in die Zukunft

Die teilnehmenden 47 gemeinnützigen Bauträger wurden im Zuge dieser Erhebung auch gefragt, ob sie künftig mehr Wohnraum anbieten wollen und wie sie ihre Wachstumschancen einschätzen. 87 % gaben an, dass sie ihr Wohnungsportfolio grundsächlich vergrössern wollen, 79 % haben gar konkrete Projekte. Ihre Wachstumschancen betrachten sie aber kritisch. Zwar sind die Genossenschaften bemüht, durch Zukäufe (Liegenschaften oder Land für Neubauten) bzw. Übernahme von Baurechten zu wachsen. Deutlich mehr als die Hälfte der Befragten sehen die Chancen diese Varianten aber eher pessimistisch.

Betrachtet man die nächsten fünf Jahre und die schätzungsweise 4900 in diesem Zeitraum geplanten Wohnungen, zeigt sich, dass die Wohnbaugenossenschaften hauptsächlich nach innen wachsen, durch Ersatzneubauten. Verdichtung durch Anbauten und Aufstockungen auf eigenem Land machen lediglich 5 % aus, 63 % werden aus Ersatzneubauten resultieren.

Die Wachstumsoptionen in kritischer Betrachtung

Die Wohnbaugenossenschaften sind sich der sozialen und ökologischen Aspekte im Zusammenhang mit ihrer Ersatzneubautätigkeit sehr bewusst. So ist in jedem Einzelfall eine sorgfältige Güterabwägung nötig. Und um die sozialen Folgen abzumildern, sind die gemeinnützigen Wohnbauträger schon heute bemüht, einerseits alternative Wohnungsangebote zu machen und andererseits die Zielmieten in den Ersatzneubauten – im Vergleich zu den kommerziellen Mieten – weiterhin tief zu halten. Doch den Zielkonflikt auf sozialer Ebene – mehr günstigen Wohnraum für immer mehr Menschen zu schaffen und gleichzeitig möglichst eine etwaige Verdrängung zu vermeiden – können sie nicht auflösen.

Auch dem Umstand, dass bei Ersatzneubauten grosse Mengen grauer Energie vernichtet werden, tragen die Genossenschaften vermehrt Rechnung. So sind Erhalt bestehender Bausubstanz, Re-Use, alternative Baustoffe und andere Bauweisen entweder Themen von intensiven Diskussionen oder bereits Teil der Umsetzung.

Demnächst erhältlich

Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften – Ergebnisse zum Rechnungsjahr 2021

Die neuste Branchenstatistik enthält wiederum Finanzkennzahlen, Zahlen und Fakten zum Wohnungsbestand, zu Mitarbeitenden sowie zu Energieversorgung und -verbrauch.

Die Branchenstatistik ist derzeit in Druck. Die Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* erhalten sie Anfang 2023 automatisch. Danach wird die Branchenstatistik sowohl als Heft als auch als PDF (Download) kostenlos erhältlich sein. Weitere Interessierte können sie schon jetzt bestellen unter **info@wbg-zh.ch** mit dem Stichwort «Bestellung Branchenstatistik».

Schon fast ein Postkartenidyll: Der freigelegte Aspbach plätschert mitten durch die neue Siedlung.

Gemeinnütziger Wohnraum mitten im Grünen

Die Baugenossenschaft Zentralstrasse (BGZ) und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* luden am 7. Oktober 2022 zum Tag der offenen Tür in der neu erstellten Siedlung Ziegelei Lufingen ein. Mit dieser Siedlung wächst nicht nur die BGZ um rund 20 %, sondern auch Lufingen selbst. Bei diesen Dimensionen galt es also, sich massvoll ans Ortsbild anzupassen.

Der Lärmriegel zur Zürcherstrasse hin schafft überdachte Parkplätze und dient gleichzeitig als Stauraum für die Mietenden.

Lufingen liegt sieben Postauto-Minuten vom Flughafen Zürich und etwa 25 Minuten vom Zürcher Hauptbahnhof entfernt und doch mitten im Grünen, auf dem Land. Blickt man von der Haltestelle in die Richtung der neuen Siedlung, fällt erst einmal der Riegel kleiner Ziegelhäuschen auf, der zur stark befahrenen Zürcherstrasse hin als wirkungsvoller Lärmschutzwall dient und gleichzeitig «Estrich-Raum» für die Bewohnenden bietet. Dies ist nur eine von vielen intelligenten Lösungen, die die Baugenossenschaft Zentralstrasse hier realisiert hat.

Der BGZ-Präsident Theo Schaub begründete den erneuten Schritt der BGZ aufs Land damit, dass hier – im Gegensatz zur Stadt Zürich – noch Land zu erschwinglichen Preisen zu finden sei, was eine Grundvoraussetzung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist. So kann die BGZ hier eine rund 100 m² grosse 4,5-Zimmer-Wohnung für rund CHF 2000 anbieten. Andererseits verändert eine Siedlung dieser Grösse – es werden bei der Fertigstellung der dritten Etappe Mitte 2023 rund 600 Menschen hier leben – eine Gemeinde wie Lufingen mit 2600 Einwohnerinnen und Einwohnern massgeblich. Deshalb wollte man dies

Im renovierten Bauernhaus sind zwei Kindergärten und ein Gemeinschaftsraum untergebracht, der Zahnarzt ist gleich nebenan.

mit aller Sorgfalt tun, so Theo Schaub weiter. Nebst 191 Wohnungen seien auch zwei Kinderhorte und eine Zahnarztpraxis untergebracht. Das Gewerbe im Dorf habe man aber nicht konkurrenzieren wollen, weshalb man sich bei der Erstellung von zusätzlichem Gewerberaum zurückgehalten habe. Die Gemeinde freue sich aber über die neuen, guten Steuerzahlenden und den neuen Schulweg durchs Quartier. Sie müsse nun allerdings auch drei zusätzliche Schulklassen führen.

Man habe die Siedlung Schritt für Schritt geplant, so die verantwortliche Architektin Veronika Harder. Bei der Grösse der Baukörper wurde sowohl die Typologie von Lufingen als auch die Topographie des Grundstücks berücksichtigt. Im Zuge dessen wurde auf einer Länge von rund 300 Metern mitten im Quartier eine Bachlandschaft wieder an die Oberfläche geholt, was dem Quartier zusätzlich Lebensqualität verleiht.

Auch betreffend Energieversorgung ist die Ziegelei Lufingen nachhaltig: Dank Luftwärmepumpen und Solarpanels auf den Dächern weist die Siedlung im Jahresmittel einen Selbstversorgungsgrad von 86 % auf. Ausserdem wurde bereits Raum für die zukünftige Energiespeicherlösung geschaffen. Zu den Mehrkosten, die beim nachhaltigen Bauen entstehen, meinte Veronika Harder: «Wenn man Ökonomie und Ökologie über längere Zeit betrachtet, werden sie deckungsgleich.»

Die Umsetzung dieses Projekts der Baugenossenschaft Zentralstrasse ist der beste Beweis dafür, dass sich Genossenschaften auch auf dem Land Wachstumschancen bieten und auch die Gemeinden davon profitieren.

«Wenn man Ökonomie und Ökologie über längere Zeit betrachtet, werden sie deckungsgleich.»

Die leise Luftwärmepumpe versorgt die Liegenschaften mit Wärme und Warmwasser.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz
Zürcher Kantonalbank
hrs