wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

APRIL 2023 | NR. 34

FGZ: die grösste Schweizer Wohnbaugenossenschaft an einem Stück • Christian Portmann blickt auf sein Präsidium zurück • Genossenschaftschor lässt aufhorchen • Ein Wohnraumfonds für Zürich • Rückblick auf den Tag der offenen Tür bei der BG Limmattal • Neue Branchenstatistik der gemeinnützigen Wohnbauträger

Wohnen (auch) als Standortfaktor

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Ist das Glas halb leer, ist es gleichzeitig halb voll. Und oft denkt man sich «… wir haben es ja immer vorausgesagt»: Die Wohnungsnot wird weiter zunehmen. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich beispielsweise ist im vergangenen Jahr von 0,17 % auf 0,07 % gesunken – der tiefste Stand seit zehn Jahren. Doch die eigene Prognose macht nicht glücklich, im Gegenteil, sie macht nachdenklich und mitunter auch ohnmächtig.

Mit diesen Zahlen schafft es die Wohnungsnot auch medial zum Top-Thema: Es gibt keine Deutschschweizer Zeitung, welche sich seit Jahresbeginn dieser Lage nicht angenommen hat – vom Bericht über einzelne Betroffene über aufwändig gestaltete Charts bis hin zu ersten, manchmal auch hemdsärmeligen Lösungsversuchen. Diese breite Berichterstattung kommt auch in der Öffentlichkeit an, obschon bis vor Kurzem mancherorts galt: DIE haben ein Problem – Bewohnende in den urbanen Zentren, allen voran in Zürich, Lausanne und Genf. WIR in den Agglomerationen kämen niemals auf die Idee, in einer grösseren Stadt auf Wohnungssuche zu gehen. Damit war für viele die Diskussion um Schlangen bei Besichtigungen, die exorbitanten Mietzinsaufschläge bei Mieterwechseln und die steigenden Immobilienpreise obsolet.

Das mag einmal so gewesen sein. Wenn auch die Sonntagsausgabe der grössten Schweizer Tageszeitung auf der Frontseite[1] titelt «Wohnungsnot auch auf dem Land», dann beschränken sich Wohnungsknappheit und exorbitante Mietzinsen nicht mehr nur auf die Zentren. Auch in den Agglomerationen und in manchen ländlichen Gemeinden sind freie, bezahlbare Wohnungen immer schwerer zu finden. So zeigt sich der stellvertretende Gemeindepräsident von Oberuzwil (SG) in derselben Zeitungsausgabe besorgt, Einwohner zu verlieren, «…, weil sie keine Wohnung finden». Ein Umstand, welcher von Verbandsseite seit langem gegenüber Gemeinden ins Feld geführt wird.

Wohnungen (und ebenso Bauland) sind keine Ware, mit der nach Belieben spekuliert werden darf. Die Wohnungsversorgung ist für Städte und Gemeinden ein wichtiges Instrument, einerseits, um die eigene Bevölkerung halten zu können und andererseits, um für ansässige oder nahe gelegene Firmen und Industrien motivierte Mitarbeitende zu sichern. Damit nicht jene Personen nach der Ausbildung oder bei der Familiengründung verloren gehen, welche auch für das Zusammenleben und die Gemeindestruktur sorgen können.

«Die Wohnungsversorgung ist für Städte und Gemeinden ein wichtiges Instrument, einerseits, um die eigene Bevölkerung halten zu können und andererseits, um für ansässige oder nahe gelegene Firmen und Industrien motivierte Mitarbeitende zu sichern.»

Wohnbaugenossenschaften sind schon vor mehr als 100 Jahren auch unter diesen Gesichtspunkten entstanden. Auch heute können sie nicht alle Probleme lösen, vor allem nicht bei der Beseitigung der Wohnungsknappheit. Sie bauen dort, wo es angesichts der Preisspirale bei Bodenpreisen und Immobilien noch möglich ist und verdichten ihren Bestand dort, wo es angesichts sozialer und ökologischer Gesichtspunkte Sinn ergibt. Allein im Jahr 2022 sind so 900 gemeinnützige Wohnungen[2] zusätzlich entstanden. Unabhängig davon sichern sie preiswerten Wohnraum und damit auch ein ausgewogenes Zusammenleben.

Wenn sich das Thema nun auch in den Medien spiegelt, so ist das positiv zu werten, da das Bewusstsein für das immerhin halb volle Glas – das gemeinnützige Modell – steigt. Aber es ist auch schmerzhaft, da viele unserer Mitglieder tagtäglich Anfragen abweisen müssen, weil das Angebot immer noch viel zu knapp, also aus Sicht der Wohnungssuchenden halb leer ist.

Eine Person, welche sich auch im Rahmen der Verbandsarbeit über die Massen für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt hat und weiter einsetzten wird, ist unser Präsident, Christian Portmann. Er würde obenstehenden Titel «Wohnen als Standortfaktor» mit Bestimmtheit unterschreiben. Christian Portmann tritt aus beruflichen Gründen an der nächsten Generalversammlung zurück. Ihm gebührt – wie dem gesamten Vorstand – grosser Dank für die vielen Stunden, die er für unseren Verband geleistet hat. Einen Rückblick auf seine Tätigkeit finden Sie ab Seite 8. Weiter berichten wir über die wichtige Abstimmung über den städtischen Wohnraumfonds, über die neue Ausgabe der Branchenstatistik und die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), welche ihren Bestand sorgfältig erneuert und gleichzeitig ihre Wärmeversorgung auf nachhaltige Energieträger umstellt.

Und zu guter Letzt noch etwas in eigener Sache: Ich durfte in den vergangenen beiden Jahren als abgeordnetes Vorstandsmitglied bei der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» die Sichtweise des Verbands in vielen Geschäften einbringen. Nach einer ersten, bald zwölfjährigen Anfangsphase hat unser Vorstand entschieden, auf diese «Delegation» zu verzichten und diesen Sitz im Vorstand unter anderem Vertreter:innen aus dem neuen Areal Hobelwerk zur Verfügung zu stellen. Ich bedanke mich beim Vorstand von «mehr als wohnen» für viele interessante Diskussionen. Der Regionalverband wünscht der Genossenschaft weiterhin viel Erfolg.

Reto Klink
Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

[1] Sonntagsblick vom 5. Februar 2023

[2] Zuwachs bei den Mitgliedsgenossenschaften von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Agenda

Erste Termine für 2023 stehen bereits fest.

12.05.23, 11.30 – 14.00 Uhr	**Geschäftsführenden-Lunch** Gasthof Falken, Zürich Wiedikon
15.05.23, 17.30 – 21.30 Uhr	**Generalversammlung Regionalverband Zürich** (Ort wird noch bekanntgegeben)
02.06.23, 15.00 – 18.00 Uhr	**Besichtigung Hobelwerk der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Winterthur**
05.09.23, 18.00 – 20.00 Uhr	**Impuls-Veranstaltung GESKO** Anschliessend Apéro (Ort wird noch bekanntgegeben)
29.09.23, 11.30 – 14.00 Uhr	**Geschäftsführenden-Lunch** Gasthof Falken, Zürich Wiedikon
07.11.23, 15.00 – 18.00 Uhr	**Fachaustausch Gesellschaft und Soziales GESKO** Zollhaus in Zürich

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: Reto Klink, Barbara Müller, Patrick Tscherrig, Stefan Weber Aich

TITELSEITE: Grünmatt, der Ersatzneubau der 3. Etappe der Familienheim-Genossenschaft Zürich (Foto: FGZ)

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.

Die 25. und jüngste Etappe der FGZ beim Zentrum Friesenberg in Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich: am Puls der Zeit

Vor bald 100 Jahren wurde die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) gegründet und kontinuierlich – Siedlung um Siedlung – am Zürcher Friesenberg erweitert. Ein Grossteil der Liegenschaften stammt von vor dem zweiten Weltkrieg. Dementsprechend stehen heute rund 20 % des Bestands in irgendeiner Form unter Schutz, was die FGZ aber nicht davon abhält, sich architektonisch, energetisch und sozial stets auf dem neusten Stand zu halten. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat bei Karin Schulte, Präsidentin der FGZ, nachgefragt.

In den Siedlungen der FGZ am Friesenberg wohnen rund 5700 Menschen oder 1,4 % der Stadtbevölkerung. Damit hat die FGZ mehr Bewohner:innen als zwei Drittel der Gemeinden im Kanton Zürich. Bietet die FGZ auch ähnliche Dienste an, z. B. im sozialen Bereich oder bei der Infrastruktur? Nein, die FGZ ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Solche Dienste und Infrastrukturen werden auch im Quartier Friesenberg von der Stadt Zürich angeboten. Wir verfolgen als Wohnbaugenossenschaft primär das Ziel, preisgünstigen und sicheren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Das heisst nicht, dass wir uns nicht auch um soziale Fragen kümmern, die beim Wohnen auftauchen. Wie viele andere, grössere Genossenschaften verfügt die FGZ über eine Sozialberatung und einen Alterstreffpunkt für die Mitglieder. Denn ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben und Solidarität mit den Schwächeren haben für uns Genossenschaften eine grosse Bedeutung. Weil die FGZ-Liegenschaften das Quartier prägen, sind wir für Dritte natürlich auch eine wichtige Partnerin, wenn es um Mietflächen für Kindergärten, Krippen, Arztpraxen, Pflegewohngruppen, Läden, Restaurants oder andere für das Quartier bedeutsame Einrichtungen geht. Deren Ansiedlung stärkt wiederum die Attraktivität des Wohnquartiers.

Wie wirkt es sich aus, dass die FGZ eine Genossenschaft in einem einzigen Quartier ist? Ganz sicher ist das Gemeinschaftsgefühl über die eigene Siedlung hinaus grösser. Man kennt sich in der «Gnossi». Wird nach dem Auszug der Kinder ein Umzug in eine kleinere Wohnung nötig, so kann man im angestammten, vertrauten Umfeld bleiben. Weil die Wege kurz sind, führen wir viele Reparaturen und Unterhaltsarbeiten mit ei-

genen Handwerkern aus. Für die Beheizung der Siedlungen hat die FGZ schon früh auf einen Wärmeverbund mit Heizzentralen gesetzt. Seit 2011 bauen wir diesen nun um: Während früher in den verschiedenen Heizzentralen ausschliesslich mit Öl und Gas geheizt wurde, setzen wir seither auf eine Kombination aus Wärmepumpen mit saisonaler Wärmespeicherung. Wir nutzen dabei die Abwärme der Server von zwei im Quartier ansässigen Unternehmen. Im Sommer lagern wir die überschüssige Energie in Wärmespeichern ein. So entsteht das FGZ-Anergienetz, von dem inzwischen auch benachbarte Institutionen profitieren.

Wie ist die FGZ zu ihrem Land gekommen? Das erste Grundstück konnte die FGZ vor bald 100 Jahren von der Stadt Zürich erwerben. Damals war das noch eher unwirtliches Land am Rande der Stadt, das etwas abschätzig «Lehmbodenalp» genannt wurde. Die Gründer:innen der Genossenschaft empfanden es zunächst als nicht sehr attraktiv, am Schattenhang Zürichs bauen zu müssen. Im Verlaufe der Zeit konnte die FGZ von verschiedenen Parteien weitere Grundstücke erwerben und darauf bauen. So gehört der FGZ heute das Land mit 20 Siedlungen im Quartier. Ab Ende der 1960er-Jahre konnte die FGZ kein Land mehr erwerben. Zwischen 1969 und 2003 entstanden dann fünf weitere Siedlungen auf Baurechtsland von der Stadt Zürich. Heute stehen über 85 % der FGZ-Wohneinheiten auf eigenem Land.

Das von der FGZ gebaute Quartierzentrum im Friesenberg

Bei wie vielen der rund 2300 Wohneinheiten wird die Miete durch Subventionen der öffentlichen Hand vergünstigt? Dies sind 229 Einheiten und damit weniger als 10 %. Sie sind mit einem zinslosen Darlehen von Stadt und Kanton mitfinanziert. Die allermeisten FGZ-Wohnungen sind freitragend, also nicht von der öffentlichen Hand subventioniert. Sie sind durch die Kostenmiete über 30 % günstiger als Mieten bei nicht gemeinnützigen Bauträgern. Land und Gebäude können die Hand nicht wechseln, sie sind unverkäuflich. Die Mieten steigen nicht einfach bei einem Mieterwechsel, wie das bei gewinnorientierten Immobilienbesitzenden leider allzu oft praktiziert wird.

Zusätzlich verfügen wir bei der FGZ über ein solidarisches internes Mietumlagesystem: Wer besser verdient, bezahlt einen Solidaritätszuschlag von 125 Franken im Monat. Damit vergünstigen wir die Mieten für einkommensschwächere Haushalte um 5 bis 15 %. So kommt es, dass in der FGZ viermal mehr einkommensschwächere Haushalte günstig und gut wohnen, als es subventionierte Wohnungen gibt. Auf dieses solidarische System sind unsere Mitglieder stolz.

Gründungssiedlung Pappelstrasse – Ein- und Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1925

Wenn die FGZ eine kompakte Siedlungsgenossenschaft an einem Standort bleiben will, bleibt eigentlich nur das Wachstum nach innen. Wie geht die FGZ dabei vor? Wenn sich die Gelegenheit ergäbe, würde die FGZ gerne weitere Liegenschaften im Quartier oder in der näheren Umgebung erwerben und sie so der Spekulation entziehen. Allerdings steht im Moment die Sanierung unseres veralteten Gebäudebestandes im Vordergrund. Im Einzelfall müssen wir uns natürlich auch damit auseinandersetzen, ob eine Sanierung noch wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist. Denn der grösste Teil der FGZ-Siedlungen wurde vor dem zweiten Weltkrieg erstellt und ist heute 80- bis fast 100-jährig. Weder hinsichtlich der Struktur noch in Bezug auf Haustechnik oder Gebäudeisolation entsprechen sie den heutigen Grundanforderungen. Wenn wir auf einem Grundstück deutlich mehr gemeinnützige Wohnungen schaffen können, die weniger Energie zum Heizen benötigen und erst noch günstiger sind als aufwändig sanierte Altbauwohnungen, dann schlagen wir der Generalversammlung auch einmal einen Ersatzneubau vor. Testplanungen und Studien haben gezeigt, dass eine massvolle Verdichtung nach innen mit hoher Qualität möglich ist und auch von den Mitgliedern befürwortet wird.

Gelungene Verdichtung: Von 2010 bis 2014 entstand die neue Grünmatt als Ersatz für die Reiheneinfamilienhäuschen aus den 1920er-Jahren.

Denn wir brauchen dringend mehr kleinere und altersgerechte Wohnungen für die Nachkinderphase. Auch in der FGZ werden die Menschen älter, und sie bleiben im hohen Alter in den eigenen vier Wänden. Nur mit mehr Wohnungen können die grösseren FGZ-Wohnungen frei werden für neue Familien, die dringend eine familientaugliche Wohnung in der Stadt Zürich suchen.

«Wir brauchen dringend mehr kleinere und altersgerechte Wohnungen für die Nachkinderphase.»

«Partizipation» ist in aller Munde. Bezieht die FGZ ihre Mitglieder bzw. Bewohnenden-Gremien bei Projekten in die Prozesse mit ein? Ja, ohne Mitwirkung funktioniert keine Genossenschaft. Die Mitglieder sind schliesslich an der Genossenschaft beteiligt und stimmen über alle grossen Projekte an der Generalversammlung ab. Die Projekte, ob Sanierung oder Neubau, sollen schliesslich den Bedürfnissen der heutigen oder künftigen Bewohnenden entsprechen. Deshalb beziehen wir bei der FGZ die Bewohnenden über Dialogprozesse, Befragungen und Workshops ein. Das gilt auch und besonders für Neu- und Umgestaltungsprojekte im Aussenraum. Darüber hinaus kennen wir bei der FGZ das Gremium der Vertrauensleute. Die Vertrauensleute werden von den Mieter:innenversammlungen vorgeschlagen und von der Generalversammlung gewählt. Bei wichtigen Geschäften holt die FGZ jeweils die Meinung der Vertrauensleuteversammlung ein. Seit wir an der Generalversammlung mit elektronischen Geräten abstimmen, haben wir auch immer wieder zu wichtigen Fragen sogenannte Stimmungsbarometer durchgeführt. An der letzten GV haben wir so die Akzeptanz von autofreien oder autoarmen Siedlungen und von weiteren Massnahmen zugunsten eines ökologischen Mobilitätsverhaltens in Erfahrung gebracht.

Wie gross ist das Engagement bei den Mitwirkenden? Wenn es darum geht, in einer Siedlung den Aussenraum neu zu gestalten, dann sind unsere Bewohnenden dabei. Sie bringen sich gerne ein. Jung und Alt helfen dann sogar tatkräftig mit, einen neuen Spielplatz zu bauen. Ebenso engagieren sich viele Mitglieder im Grossen oder im Kleinen bei der Organisation von Festen oder anderen gemeinschaftsfördernden Veranstaltungen. Bei Fragen dagegen, welche die Leute nicht unmittelbar in ihrer Siedlung oder in ihrem Alltag betreffen, beteiligen sich erfahrungsgemäss nur wenige an Mitwirkungsprozessen, maximal 100 Personen. Viele Menschen in der FGZ können oder wollen sich nicht bei klassischen Workshops oder anderen Dialogveranstaltungen einbringen. Aus diesem Grund bieten wir ergänzend niederschwellige Mitwirkungsmöglichkeiten an. An Befragungen beteiligt sich über ein Drittel der Mitglieder. Auch unsere Generalversammlung ist bei wichtigen Abstimmungen oder Wahlen sehr gut besucht.

2011 verabschiedete die GV der FGZ ehrgeizige Ziele im Bereich der CO_2-armen Energieversorgung. Ist die Genossenschaft bei der Umsetzung auf Kurs? Für die damalige Zeit war eine Treibhausgas-Reduktion um 90 % bis 2050 ein ehrgeiziges Ziel. Heute sprechen alle von Netto-null. Das muss künftig auch für die FGZ ein Ziel sein. Wann wir Netto-null realistischerweise erreichen können, ohne einfach CO_2-Emissio-

Im Quartier gibt es knapp 50 FGZ-Spielplätze und viel Grünraum.

Ausbau des Anergienetzes: nachhaltige Energieversorgung durch die Abwärme-Nutzung von nahegelegenen Rechenzentren.

nen zu kompensieren, ist noch Gegenstand von Abklärungen. Es hängt wesentlich vom Tempo unserer Gebäudeerneuerung ab. Zur Reduktion unserer CO_2-Emissionen trägt nämlich einerseits bei, dass wir fossile Heizungen durch Wärmepumpen und Abwärmenutzung ersetzen. Andererseits müssen wir unseren veralteten Gebäudebestand fit machen: durch energetische Sanierungen oder Ersatzneubauten. Nur so können wir den Energieverbrauch reduzieren. Die Zahl an alten Gebäuden ist gross: Aktuell sind zwar schon zehn der 25 Siedlungen am Anergienetz angeschlossen, aber erst fünf von 25 Siedlungen entsprechen bezüglich Energieverbrauch akzeptablen Standards. Aktuell haben wir damit die CO_2-Emissionen gegenüber 2011 um mehr als ein Drittel reduzieren können, und dies bei einer Zunahme der Wohnungen um über 6 Prozent im gleichen Zeitraum.

Haben die Entwicklungen der letzten Monate – zum Beispiel das neue Energiegesetz, aber auch die politische Lage – zu zusätzlichen Massnahmen geführt? Ja, selbstverständlich gab es in der aktuellen Lage Massnahmen. Ganz zentral war die Kampagne zum Energiesparen, die sich an unsere Mitglieder richtete. Das ist der grösste Hebel, den wir haben, um kurzfristig unseren Energieverbrauch zu senken. Die FGZ ist aber schon länger auf diesem Kurs unterwegs. Die Betriebsoptimierungen der Heizungen waren bereits im Gang, und auch der Umstieg auf energieeffizientere Elektrofahrzeuge in der Verwaltung ist ein seit längerem laufender Prozess. Und ganz zentral beim Energiesparen: Mit unseren Belegungsregeln haben wir den Wohnflächenverbrauch in der FGZ ganz deutlich unter den städtischen Schnitt gesenkt. Durch das neue Energiegesetz gab es keine direkten Auswirkungen auf unsere Planung. Mit dem nächsten Ersatzneubauprojekt für die Siedlung Grossalbis bauen wir unseren dritten Erdwärmespeicher und eine weitere Heizzentrale mit Wärmepumpen. Selbstverständlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage realisiert. Ebenfalls erhält die jüngst sanierte Reiheneinfamilienhaus-Etappe am Bernhard-Jäggi-Weg eine Photovoltaikanlage.

Fakten

NAME: Familienheim-Genossenschaft Zürich
GRÜNDUNG: 1924
ANZAHL WOHNUNGEN: 2292 (25 Siedlungen/Etappen)
STANDORT: Friesenberg, Zürich

Christian Portmann: ein Abschied in Aufbruchstimmung

Zur Generalversammlung vom 15. Mai 2023 tritt Christian Portmann, Präsident von *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* aus dem Vorstand zurück. Dies nahm die Redaktion zum Anlass, mit ihm Rückschau auf die bewegten neun Jahre, auf die Entwicklungen und Meilensteine in der gemeinnützigen Branche und innerhalb des Regionalverbands zu halten.

Du bist seit 2014 im Vorstand und seit 2018 Präsident von *Wohnbaugenossenschaften Zürich.* Welche Themen lagen dir während deiner Amtszeit besonders am Herzen? Mein Werdegang im gemeinnützigen Wohnungsbau begann aus dem Nichts heraus als frisch gewählter Präsident einer alteingesessenen, mittelgrossen Wohnbaugenossenschaft ohne nennenswerte Geschäftsstelle, ohne Vision und Strategie. Die darauf folgenden Jahre widmete ich zusammen mit einem hochmotivierten Vorstand dem Aufbau einer leistungsfähigen Verwaltung, der Erarbeitung einer Erneuerungsstrategie und der Neustrukturierung sowie der sozialverträglichen Instandsetzung des gesamten Liegenschaftenbestandes.

Diese Erfahrungen haben mich geprägt und motiviert, mich im Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* für die Weiterentwicklung unserer Branche einzusetzen. Ich musste allerdings bald erkennen, dass wir zunächst bei der eigenen Geschäftsstelle ansetzen mussten. Heute dürfen wir feststellen, dass es uns gelungen ist, nicht nur Ruhe in den Alltag zu bringen, sondern eine eigentliche Aufbruchstimmung zu erzeugen. Gerade in den letzten Jahren sind wir unserem strategischen Ziel, der Professionalisierung auf Ebene Verband und bei unseren Mitgliedern, sehr viel nähergekommen.

Einen zweiten Schwerpunkt sah ich in der Beschaffung und Aufbereitung von Grundlagen zwecks Schärfung unserer strategischen Ziele und unserer Kernbotschaften. Unsere Leistungen sollten wir fundiert belegen können.

Wo siehst du die grössten Fortschritte in den vergangenen Jahren? Mit der 2019 von der Generalversammlung einstimmig beschlossenen Erhöhung der Mitgliederbeiträge konnten wir die personellen Voraussetzungen für den Ausbau unserer Verbandsarbeit schaffen und wir konnten bei unseren Dienstleistungsangeboten nicht nur einen Schritt, sondern einen grossen Sprung nach vorne machen!

Gab es in den vergangenen Jahren besondere Herausforderungen zu bewältigen? Anfang 2021 wurden wir seitens der SP Kanton Zürich angefragt, uns an der Lancierung einer Volksinitiative zu beteiligen. Diese Vorkaufsrechtsinitiative hat uns nicht nur inhaltlich gefordert, sondern führte uns auch in eine kontroverse, verbandsinterne und wohl noch nicht ganz abgeschlossene Diskussion über unser politisches bzw. wohnpolitisches Selbstverständnis.

Da uns der erste Vorschlag für einen Initiativtext aus rechtlicher Sicht noch nicht zu überzeugen vermochte, zogen wir externe

«Der knappe und teure Boden wird uns zwangsläufig zu kreativen Lösungen, beispielsweise bei der inneren Verdichtung, führen.»

fachliche Unterstützung hinzu. Dass dies den Prozess verzögerte, wurde anfangs nicht überall gut aufgenommen, erwies sich rückblickend aber als absolut richtig, denn der im Ergebnis vorliegende Vorschlag zur Ergänzung des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes ist aus fachlicher Sicht stimmig.

Erschwerend kam hinzu, dass man sich im Vorstand lange nicht einig war, ob dieses wichtige Geschäft der GV zu unterbreiten sei, was im Coronajahr 2021 völlig ausgeschlossen war. Der vorbereitende Workshop mit unseren Mitgliedern sowie die Verabschiedung des Initiativtextes an der GV 2022 haben dem internen Dialog gutgetan.

Wo siehst du im gemeinnützigen Wohnungsbau noch brachliegendes Potenzial? Das grösste greifbare Potenzial sehe ich bei den Baugenossenschaften selbst, nämlich bei der Erneuerung und Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften. Dabei gilt es, die Entwicklung weit vorausschauend anzustossen, dabei aber auch einen adäquaten Einbezug der Genossenschaftsmitglieder im Auge zu haben. Aufgrund unserer genossenschaftlichen Strukturen haben wir erfreulicherweise auch die Instrumente für massgeschneiderte Lösungen und Planungssicherheit in der Hand.

Was hat sich beim Verband, aber auch in der Branche, in deiner Zeit als Präsident wesentlich verändert? Dank der personellen Aufstockung haben wir es zu einem guten Teil geschafft, viele Tätigkeiten, die vorher durch den Vorstand wahrgenommen wurden, in die Geschäftsstelle zu verlagern. Dies sichert einerseits das Know-how und erleichtert auch die Vereinbarkeit der Vorstandsarbeit mit der Berufstätigkeit.

Der Boden- und Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren eine ungute Dynamik erfahren, durch die die Gefahr besteht, dass viele Leute unter die Räder kommen. Wir mussten schon wiederholt klarstellen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht in der Lage sind, die negativen Auswirkungen eines überbordenden Wohnungsmarktes aufzufangen. Mit anderen Worten: Alle Akteure sollten hinsichtlich einer auch gesellschaftspolitisch verantwortungsvollen Entwicklung ihres Portfolios ihre Verantwortung wahrnehmen müssen. Bei der baulichen Entwicklung sollte Tempo herausgenommen werden.

Was nimmst Du aus deiner Zeit als Präsident von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* mit? Dieses Amt hat mir viele Einblicke über den Tellerrand hinaus ermöglicht und mich mit vielen interessanten und lösungsorientierten Menschen zusammengebracht, die bereit sind, ihr Wissen und ihre Erfahrungen vorbehaltlos zu teilen.

Die Schweiz der Wohnbaugenossenschaften ist in Regionen unterteilt. Wo siehst du Unterschiede und wo Gemeinsamkeiten? Das grosse Gemeinsame überwiegt. Zum einen im Bestreben, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, zum anderen in der grossen Vielfalt der Genossenschaften. Interessanterweise hat jede Stadt ihre eigene Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus und damit auch ein sehr spezifisches Verhältnis zu ihren Wohnbaugenossenschaften. Mir ist dabei aber stets bewusst, dass der Stadt Zürich mit ihren heute rund 40 000 gemeinnützigen Wohnungen eine Sonderrolle zukommt, zuweilen auch eine Vorbildfunktion. Wir sollten uns dabei aber auch immer wieder vor Augen halten, dass wir auf der Vorarbeit von mehreren Generationen aufbauen können.

Welche neuen Aufgaben siehst du auf *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und seine Mitglieder zukommen? Der knappe und teure Boden wird uns zwangsläufig zu kreativen Lösungen, beispielsweise bei der inneren Verdichtung, führen.

Was wünschst du dem neuen Präsidium und dem neu besetzten Vorstand? Dass sie die vielen guten Leistungen, welche die Genossenschaftsbewegung seit ihrer Entstehung vor über 100 Jahren erbringt, weiterhin gut vermitteln. Darüber hinaus wünsche ich mir einen direkteren Dialog, vor allem auch mit Kreisen, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau eher kritisch gegenüberstehen.

Und was hast du persönlich in Zukunft vor? Ich bleibe dem gemeinnützigen Wohnungsbau als Geschäftsführer der Baugenossenschaft Linth-Escher sowie über meine beratende Tätigkeit verbunden, und ich werde mich auch auf anderen Wegen für gesellschaftliche Anliegen einsetzen.

Links sind die Arbeiten noch in vollem Gang, rechts sind bereits die meisten Fassadenelemente montiert.

Tag der offenen Tür bei der GBL in Schlieren

Nach eineinhalb Jahren Bauzeit lud die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) am 3. März 2023 gemeinsam mit *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zum Tag der offenen Tür ihres Ersatzneubaus Lacheren in Schlieren. Dort wurden in zwei Mehrfamilienhäusern nicht nur 36 zeitgemässe Wohnungen erstellt, sondern es wurde auch ein neuartiges Energiekonzept realisiert.

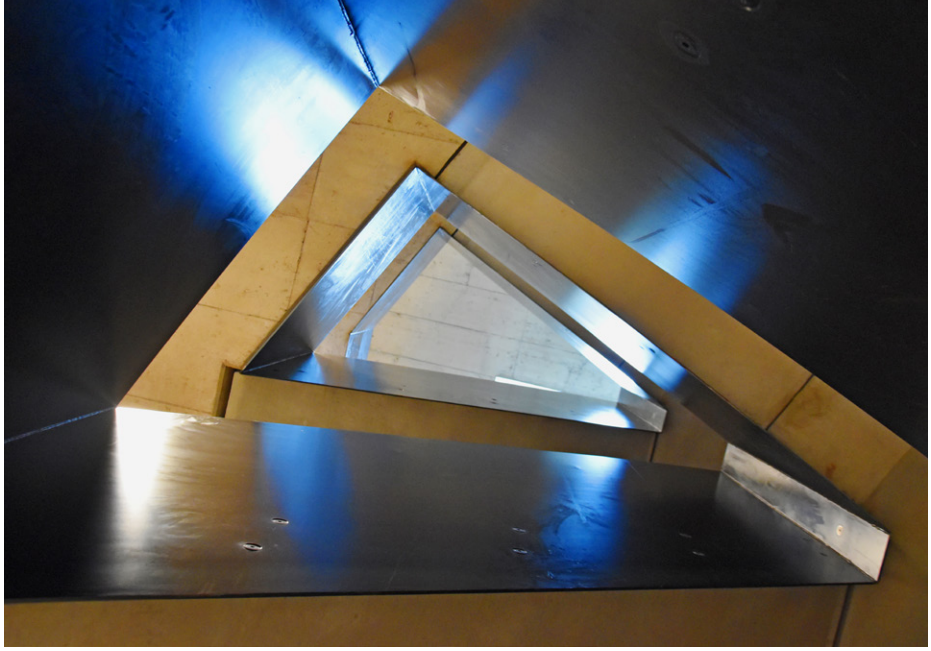
Viel Licht in einem ruhigen Quartier, mitten im Grünen.

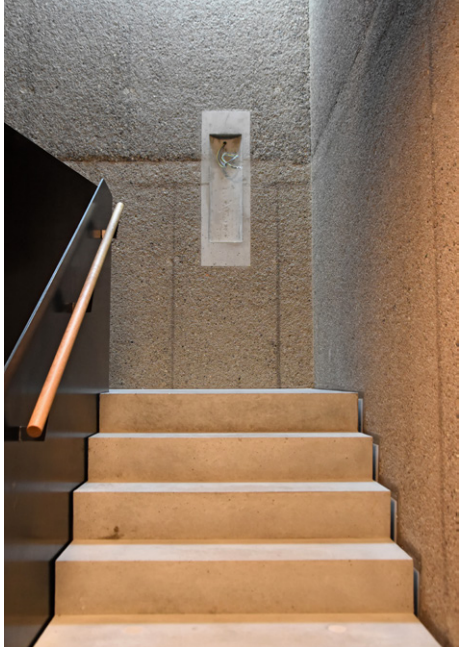
Bereits 2011 begann die GBL gemeinsam mit Fachplanern mit der Erarbeitung der einheitlichen Erneuerungsstrategie für die bestehenden Liegenschaften aus den Jahren 1950, 1956 und 1970. 2018 lag schliesslich ein reifes Projekt vor, das erst die Zustimmung der Generalversammlung und anschliessend die Baubewilligung erhielt. Den meisten Bewohnenden der alten Liegenschaften konnten günstige Wohnungen im Bestand der GBL vermittelt werden. Von den rund 70 Mietenden des Ersatzneubaus sind ca. 50 neue Genossenschafter:innen.

Am Tag der offenen Tür wurden noch letzte Arbeiten ausgeführt, der Vermietungsprozess ist abgeschlossen, die 36 modernen Wohnungen sollen noch im März 2023 bezogen werden.

Vielfalt bei Wohnungsgrössen und -grundrissen

Die GBL gab mit einem vielfältigen Wohnungsmix von 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen – die 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen gibt es überdies in Eco- und Standard-Grössen – ein zukunftstaugliches Konzept in Auftrag und trägt damit der sich verändernden Demografie Rechnung: Zum einen nehmen die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jeden Alters ständig zu, zum anderen kommen zum «klassischen Familienmodell» auch andere Haushaltsformen mit Kindern hinzu. Der Wohnungsmix und die schon bei Bezug erreichte Durchmischung ermöglichen es der Genossenschaft, flexibel auf die sich verändernden Lebenssituationen ihrer Bewohnenden einzugehen.





Auch hier wurden neue Ideen umgesetzt: Die ungewöhnlichen Gebäudeformen setzen sich auch als interessante Details bis ins Treppenhaus fort.

Ein Energiekonzept mit Zukunft

Auch bei der Energieversorgung geht die GBL neue Wege. Sie nahm die Änderung des Energiegesetzes – es trat im September 2022 in Kraft und verlangt die Versorgung mit erneuerbaren Energien – bei der Planung 2018 bereits vorweg. So wurden die Ansprüche an Ökologie und Nachhaltigkeit sowie der Einsatz CO_2-neutraler Energieträger im Projekt festgeschrieben. Die Wärmeversorgung basiert nun auf einer Wärmepumpe und wird – je nach Jahreszeit – durch eine Kombination aus den drei zusätzlichen Energiequellen Solarpanels, Holz und Biogas ergänzt. Und der Strom wird einerseits durch Solarpanels auf den zwei Gebäudedächern, andererseits durch Panels, die in die Ost- und West-Fassaden eingelassen wurden, produziert. Im Vergleich zu Gebäuden mit herkömmlicher, fossiler Energieversorgung lassen sich so die CO_2-Emissionen um etwa 90 % senken und den Selbstversorgungsgrad beim Strom auf fast 95 % steigern – den Bedarf der drei Ladestationen in der Tiefgarage miteingerechnet. Aktuell ist nur ein Drittel der Fassadenelemente Solarpanels. Bei Bedarf könnten die «blinden» Fassadenelemente ausgetauscht, wodurch die Stromproduktion nochmals deutlich erhöht werden könnte.

Beim Ersatzneubau «Lacheren» in Schlieren ist die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal in vielerlei Hinsicht neue Wege gegangen. Wie sich dieses Konzept bewährt, wird sich im Betrieb zeigen. Ein erstes erfreuliches Resultat ist der Anerkennungspreis, den die GBL für ihren nachhaltigen Ansatz vom Verband Wohnen Schweiz verliehen bekam.

Der Tag der offenen Tür stiess auf reges Interesse. Nach der Besichtigung diskutierten die Besuchenden beim Apéro.

Stimmige Idee: die Gründung eines genossenschaftlichen Konzertchors

Auf Initiative der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG wird der Genossenschaftliche Konzertchor Zürich (GKZ) gegründet. Diese Idee verleiht dem Begriff Stimmrecht eine ganz neue Bedeutung. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat bei den Initianten Fredy Schär (Präsident GEWOBAG) und Daniel Muff (Geschäftsführer GEWOBAG) nachgefragt.

Im Bereich der Kultur gibt es viele Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten. Warum gerade ein Chor? Heute geht es in einer Wohnbaugenossenschaft vornehmlich darum, schön und preiswert an guter Lage zu wohnen. Aber der Mensch lebt nicht vom Wohnen allein – eine hohe Lebensqualität entsteht auch durch eine gute Nachbarschaft. Wir konstatieren, dass sich die Gesellschaft digitalisiert, auseinanderlebt und vereinsamt – man fährt mit dem Lift von der Wohnung direkt in die Garage oder den Veloraum und begegnet seinen Nachbarn kaum noch. Wir spüren das grosse Bedürfnis, wieder vermehrt etwas miteinander zu unternehmen. Beim Chorsingen trifft man sich, singt, lacht und lernt gemeinsam. Menschen aus unseren verschiedenen Siedlungen treffen hier aufeinander, frönen ihrer Leidenschaft und es entstehen neue Freundschaften. Etwas zu erreichen, was man alleine nicht kann, ist etwas Urgenossenschaftliches. Und auch jenen, die einfach nur gerne zuhören möchten, wird etwas geboten. Entsprechend gross ist der Publikumsandrang bei den Konzerten.

Die GEWOBAG hat ja bereits einen Chor. Warum wollen Sie eigens dafür eine Genossenschaft gründen? Was noch zu wenig bekannt ist: Bereits heute steht der Chor allen singbegeisterten Zürcherinnen und Zürchern offen, die sich mit dem Genossenschaftsgedanken identifizieren können. Wir würden uns sehr freuen, wenn sich viele neue Stimmen aus anderen Wohnbaugenossenschaften für diese Idee gewinnen lassen. Der Konzertchor möchte sich parallel dazu weiter öffnen und auch finanziell nicht mehr von der GEWOBAG abhängig sein, sondern künftig von mehreren Genossenschaften getragen werden.

«Wir würden uns sehr freuen, wenn sich viele neue Stimmen aus anderen Wohnbaugenossenschaften für diese Idee gewinnen lassen.»

Können alle Genossenschafter:innen Mitglied werden? Mitsingen können alle Interessierten, Genossenschafterinnen bzw. Genossenschafter werden jedoch nur Wohnbaugenossenschaften. Die angestrebten zehn bis 15 Gründungsgenossenschaften sollen Anteilscheine – zum Beispiel im Verhältnis zu ihrer Grösse – zeichnen und Stimmrecht haben. Mit Einzelpersonen würde es zu schwerfällig. Wir möchten eine schlanke Organisation mit einer überschaubaren Generalversammlung, damit sich der Chor auf seinen Sinn und Zweck konzentrieren kann.

Der Genossenschaftschor will sich solide finanzieren und auch Gönnerinnen und Sponsoren ansprechen. Wer käme dafür in Frage? Zum einen können sich Genossenschaften, die nicht gleich Mitglied werden wollen, als Gönnerinnen mit einmaligen Beträgen engagieren. Zum anderen können wir dank dieser Organisationsform auch Beiträge anderer Sponsorinnen und Sponsoren, welche die Kultur unterstützen, für die Projekte gewinnen.

Und wer übernimmt das Organisatorische, die Arbeit rund um den Chor? Da sind wir inzwischen sehr eingespielt. Wir haben ein Team, wir haben die Beziehungen und kennen die Auftrittsorte. Die GEWOBAG wird den Chor auch weiterhin administrativ und organisatorisch unterstützen.

In welche Richtung soll es musikalisch gehen? Repertoire und Programm bestehen jeweils aus einem klassischen Teil, zum Beispiel Klassikern von Verdi und Puccini, und zum anderen aus bekannten Stücken aus der Filmmusik. Der Chor schlägt Brücken, musikalisch wie nachbarschaftlich. Genauso mischt sich auch das Publikum. Einige Beispiele unserer Konzerte sind auf unserer Website zu hören und zu sehen.

Das Projekt klingt ambitioniert. Wie erreicht man Konzertreife? Dank professioneller Begleitung, intensiven Proben und zwei, drei professionellen Solistinnen und Solisten, die engagiert werden, um das Tüpfelchen aufs i beizusteuern. Ausserdem begleiten uns die rund 70 Profi-Musikerinnen und -Musiker des Orchesters Camerata Cantabile. Wir proben einmal in der Woche in der Neuen Reformierten Kirche in Albisrieden.

Wenn jemand gerne singt, aber noch keine Erfahrung hat, kann sie oder er dann trotzdem mitmachen? Ja, natürlich. Wir haben eine professionelle Stimmtrainerin. Sie kann die jeweilige Stimmlage ermitteln und unterstützt die Chormitglieder bei der Stimmbildung. Uns ist aber etwas anderes wichtig: Wir haben zwar ein sehr hohes Niveau, aber nicht das KKL oder die Mailänder Scala, sondern der Weg ist das Ziel, also miteinander etwas zu erschaffen. Wir wollen Wohnbaugenossenschaften zusammenbringen, ihre Bewohnenden verbinden und gute Kontakte schaffen. Das Konzert in bekannten Konzertsälen ist jeweils der Höhepunkt, der Lohn für die vielen Probestunden und ein einmaliges Erlebnis für alle Beteiligten.

«Wir haben zwar ein sehr hohes Niveau, aber nicht das KKL oder die Mailänder Scala, sondern der Weg ist das Ziel, also miteinander etwas zu erschaffen.»

Sind bereits Konzerte geplant? Ja, das nächste grosse Chorkonzert wird am 6. Oktober 2023 im KKL in Luzern stattfinden. Das Programm steht bereits fest und die Proben haben inzwischen begonnen. Es wäre schön, wenn noch ein paar Männerstimmen hinzukämen. Und der grosse Traum ist es natürlich, einmal eine Tournee zu machen.

Geschichte

Der Chor beginnt nicht bei Null

Die GEWOBAG hat bereits 2017 einen Chor gegründet und rund 150 Stimmen aus den eigenen Reihen dafür gewonnen. Auch verfügt dieser Klangkörper schon über Konzerterfahrung. So gab es mehrere Auftritte – einen Galaabend im KKL Luzern und zuletzt am internationalen Genossenschaftstag, dem 22. Juli 2022, zusammen mit dem Zürcher Orchester Camerata Cantabile – in der Tonhalle Zürich.

Ausschnitte aus den Konzerten finden Sie hier:
https://www.gewobag.ch/gewobag-leben/konzertchor.php

Der Genossenschaftliche Konzertchor Zürich (in Gründung) wird als Genossenschaft mit Generalversammlung, Vorstand, Administration und Chorleitung organisiert. Für Fragen steht Fredy Schär Interessierten gerne unter Tel. 079 358 54 64 oder fredy.schaer@genossenschaftschor.ch zur Verfügung.

Wohnraumfonds – ein wichtiges Puzzlestück für mehr bezahlbare Wohnungen

Wohnungsnot, steigende Zinsen und Baukosten, Mietexplosion und ein Bodenmarkt der für gemeinnützige Wohnbauträger fast nichts mehr hergibt. Die Situation auf dem Zürcher Immobilienmarkt fühlt sich gerade wie der perfekte Sturm an. Da ist entschiedenes Handeln umso mehr gefragt: Der kommunale Wohnraumfonds, über den die Zürcher Stimmbevölkerung im Juni abstimmen wird, kann einen wichtigen Teil zur Lösung beitragen.

Das Problem ist bekannt, die Lösung kompliziert: Zürich ist attraktiv, der verfügbare Wohnraum aber knapp. Diese Situation nutzen viele kommerzielle Immobilienunternehmen aus, um exorbitante Mieten zu verlangen. Gemeinnützige Wohnbauträger können da Abhilfe schaffen. Doch leider fällt es ihnen schwer ausserhalb des Bestandes zu wachsen. Grund dafür sind oftmals die hohen Bodenpreise, die sich auch bei Genossenschaften zumindest kurzfristig in hohen Mieten niederschlagen. Es gibt aber auch Fälle in denen Genossenschaften auf den Kauf von sanierungsbedürftigen Liegenschaften aus Kostengründen verzichten.

Jetzt investieren – dauerhaft profitieren

Genau hier setzt der kommunale Wohnraumfonds an. Gemeinnützige Wohnbauträger oder Stiftungen können daraus nicht rückzahlungspflichtige Abschreibungs- oder Investitionsbeiträge für Erwerb, Bau oder Sanierung erhalten. Sie werden bei der Bilanzierung auf Empfängerseite in Abzug gebracht und leisten dadurch einen dauerhaften Beitrag zur Reduktion der Anlagekosten. Dank der Beiträge soll es trotz höherer Erwerbs- oder Sanierungspreise möglich werden, preisgünstige Wohnungen anzubieten.

Die Höhe des Beitrags bemisst sich an der zu erwartenden Wirkung auf die Anzahl preisgünstiger Wohnungen und den Mietzins. Beiträge bis zu 10 Millionen fallen in die Kompetenz des Stadtrats, höhere Beiträge erfordern die Zustimmung des Gemeinderats. Der Fonds wird zunächst mit 300 Millionen dotiert und kann künftig über Beiträge aus dem städtischen Budget weiter alimentiert werden.

Für Genossenschaften bietet der Wohnraumfonds eine grosse Chance zur Verwirklichung von Projekten, die in der Vergangenheit als zu teuer erachtet wurden. Die Beiträge können helfen die Schwelle so weit zu senken, dass sich nun der Erwerb einer Liegenschaft rechnet. Für viele Genossenschaften dürften aber insbesondere die Beiträge für Erneuerungen interessant sein. Sie helfen günstigen Wohnraum länger zu erhalten und machen auch Investitionen in Objekte mit klarem Erneuerungsbedarf lohnend.

Nur mehr bauen ist zu wenig

Der Wohnraumfonds geht zurück auf einen Vorstoss aus dem Jahr 2018, der mindestens 50 Millionen forderte. Indem der Stadtrat den Fonds nun gleich mit 300 Millionen ausstattet, demonstriert er seine Entschlossenheit, sich für mehr bezahlbare Wohnungen einzusetzen. Eine Mehrheit bestehend aus SP, Grünen, AL und GLP lobte das vergleichsweise schlanke Regelwerk und unterstützt das Anliegen. Die Gegnerschaft bestehend aus SVP, FDP und der Mitte/EVP-Fraktion nutzten die Debatte zum Wohnraumfonds, um entweder die Zuwanderung für die hohen Mieten verantwortlich zu machen (SVP) oder das Allheilmittel in einer allgemeinen Aufzonung, sprich Angebotsausweitung zu suchen (FDP). Sicherlich tragen die Attraktivität Zürichs und die damit verbundene Zuwanderung zu den hohen Mieten bei. Eine Einschränkung wäre jedoch nicht nur kaum umsetzbar, sondern auch mit massiven Folgekosten für Wirtschaft und Gesellschaft verbunden.

Warum also nicht einfach mehr bauen? Zum einen besteht in der Stadt ein solcher Nachfrageüberhang, dass auch eine massive Angebotsausdehnung keine Abhilfe schaffen würde. Und zum anderen lässt sich der Boden in der Stadt nicht beliebig vermehren. Das Motto «Einfach mehr bauen» kommt eher früher als später an seine Grenzen. Die entscheidende Frage ist darum, in wessen Besitz das knappe Gut Boden fällt. In diesem Verteilungskampf ziehen die Genossenschaften gegenüber den kommerziellen Anbietern öfters den Kürzeren. Der Wohnraumfonds kann nun helfen, dieses Ungleichgewicht etwas zu beheben. Er allein wird die hohen Mieten und Wohnungsnot nicht beenden, aber sicherlich ein wichtiges Instrument für mehr bezahlbare Wohnungen sein.

«Für Genossenschaften bietet der Wohnraumfonds eine grosse Chance zur Verwirklichung von Projekten, die in der Vergangenheit als zu teuer erachtet wurden.»

Weiterhin Wachstum auf solider Basis

Die Ergebnisse der Branchenstatistik 2021 zeigen, dass die Zürcher Wohnbaugenossenschaften weiterhin wachsen und sich erneuern. Im Vergleich zur letzten Erhebung von 2018 setzen sich die meisten Entwicklungen fort.

Seit 2018 haben die Zürcher Wohnbaugenossenschaften wiederum hohe Investitionen getätigt. Das wird in den durchschnittlichen Anlagewerten pro Wohnung sichtbar, die seit der letzten Branchenstatistik um 12 % gestiegen sind. Die Zunahme erklärt sich dadurch, dass die Genossenschaften ältere Gebäude mit tiefen Anlagewerten durch Neubauten ersetzen, Liegenschaften zu heutigen, höheren Preisen hinzukaufen und wertvermehrende Sanierungen vornehmen.

«Trotz der Erneuerung gelingt es den Wohnbaugenossenschaften, die Kostenmieten tief zu halten.»

Nach wie vor tiefe Mieten

Trotz der Erneuerung gelingt es den Wohnbaugenossenschaften, die Kostenmieten tief zu halten. Die Netto-Miete einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung mit 3,4 Zimmern beträgt 1145 Franken. Zum Vergleich: Eine nicht-gemeinnützige Wohnung mit 3 Zimmern in der Stadt Zürich kostet durchschnittlich 1856 Franken netto und damit 62 % mehr. Seit der letzten Erhebung sind die Mieten der gemeinnützigen Wohnungen im Schnitt um 3 % gestiegen, was auf die höheren Anlagewerte der neuen und erneuerten Wohnungen zurückzuführen ist. Die Ausnützung der Kostenmiete nach dem Stadtzürcher Modell ist mit 99 % stabil geblieben.

Zunehmende Betriebskosten, sinkende Finanzierungskosten

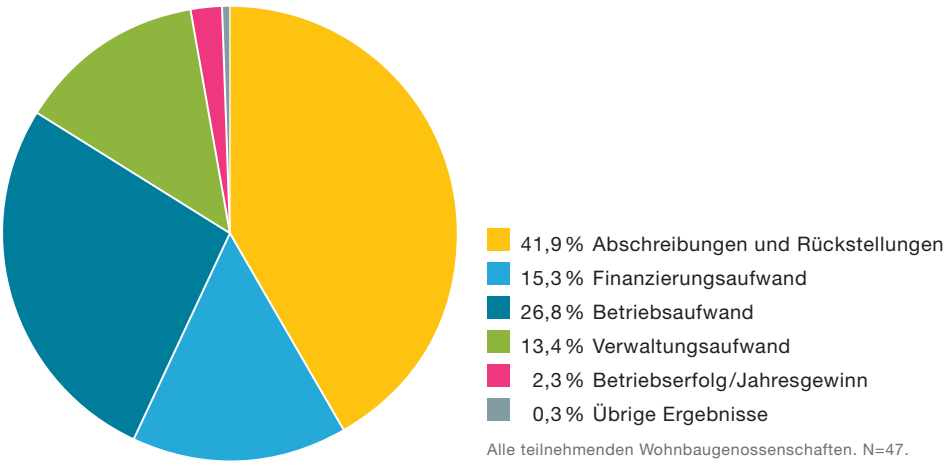
Die durchschnittlichen Kosten für Unterhalt, Betrieb und Verwaltung sind gegenüber der letzten Erhebung pro Wohnung um knapp 8 % angestiegen. Der Grund dafür liegt vor allem in den zunehmenden Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal. Möglicherweise spiegelt sich hier die andauernde Professionalisierung des Unterhalts wider.

Mit dem Mietfranken lassen sich vereinfacht die Anteile der verschiedenen Kostenarten aufzeigen (Grafik 1). Der grösste Teil der Kosten entfällt auf die Abschreibungen der Liegenschaften und die Rückstellungen für künftige Erneuerungen. Sie machen über 40 % der Kosten aus. An zweiter Stelle folgt mit etwa einem Viertel der Betriebsaufwand. Die Ausgaben für die Verwaltung und die Finanzierungskosten betragen jeweils weniger als ein Sechstel.

Grafik 2 zeigt die Entwicklung der Kostenstruktur über die letzten 30 Jahre. Hier fällt auf, dass der Anteil der Finanzierungskosten laufend abnahm. Stellten sie 1992 mit 46 % noch den

Grafik 1: Kostenstruktur anhand des Mietfrankens

Der Mietfranken veranschaulicht, wie die Wohnbaugenossenschaften die Einnahmen verwenden.



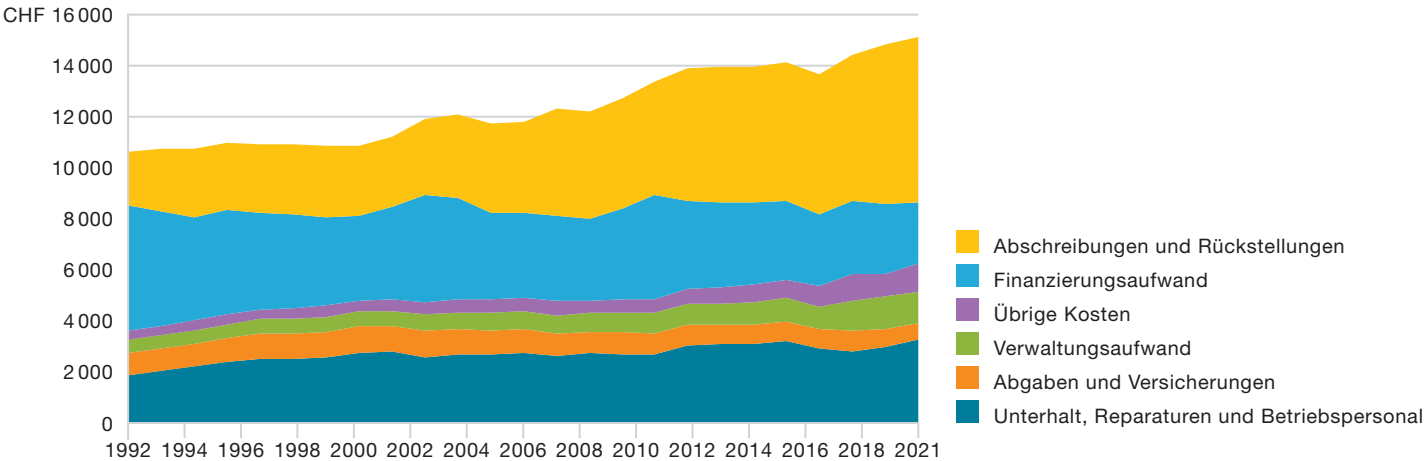
Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

grössten Ausgabeposten, sank ihr Anteil bis 2021 auf unter 16 %. Im Gegenzug erhöhten sich die Abschreibungen und Rückstellungen. Mit der gegenwärtigen Zinswende könnte diese Entwicklung an ein vorläufiges Ende kommen. Per Ende 2021 waren die Genossenschaften aber noch sehr günstig finanziert. Sie zahlten durchschnittlich 0,99 % Zinsen für das aufgenommene Fremdkapital (inkl. Depositenkasse), während es 2018 noch 1,19 % waren. Die durchschnittliche Zinsbelastung liegt damit unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von derzeit 1,25 %. Das verschafft den Genossenschaften in Zeiten steigender Hypothekarzinsen willkommenen Spielraum.

Je nach der weiteren Entwicklung von Teuerung und Zinsen könnte die finanzielle Führung der Wohnbaugenossenschaften in den nächsten Jahren jedoch anspruchsvoller werden. Ein Vergleich mit den Kennzahlen der Branchenstatistik kann Genossenschaften dabei helfen, ihre finanzielle Situation frühzeitig zu analysieren und falls nötig Massnahmen zu ergreifen.

Grafik 2: Entwicklung der Kostenstruktur 1992 bis 2021

Die Grafik zeigt die Anteile der verschiedenen Kostenarten von 1992 bis 2021. Die Gesamtkosten pro Wohnung stiegen in diesem Zeitraum um 43 % auf gut 15 000 Franken.



Branchenstatistik 2021

Mit der Branchenstatistik erhebt *Wohnbaugenossenschaften Zürich* regelmässig Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt und Agglomeration Zürich. Neben Auswertungen zu Bilanzen, Einnahmen und Ausgaben enthält die Branchenstatistik 2021 erstmals Angaben zu Energieversorgung, Belegungsvorgaben und Wachstumsabsichten.

An der Erhebung für das Rechnungsjahr 2021 beteiligten sich 47 Wohnbaugenossenschaften mit 44 421 Wohnungen. Ihr Wohnungsbestand liegt mit 34 463 Einheiten schwerpunktmässig in der Stadt Zürich und entspricht über 80 % aller Genossenschaftswohnungen in der Stadt. Genossenschaften mit mehr als 500 Wohnungen beteiligten sich überdurchschnittlich oft an der Branchenstatistik. Die Ergebnisse sind deshalb vor allem repräsentativ für Genossenschaften in dieser Grössenklasse.

Download und Bestellung

Zur Branchenstatistik erscheint ein gedruckter Bericht mit zahlreichen Tabellen und Grafiken. Die Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* haben die Publikation Anfang März per Post erhalten. Sie steht kostenlos unter www.wbg-zh.ch/dienstleistungen-page/publikationen als Download zur Verfügung. Interessierte Leser:innen können unter info@wbg-zh.ch mit dem Stichwort «Bestellung Branchenstatistik» auch gedruckte Exemplare bestellen.

Korrigendum

In der Blickpunkt-Ausgabe vom September 2022 veröffentlichten wir erste Ergebnisse zur Photovoltaik aus der Branchenstatistik. Dort hiess es, die jährliche Leistung der Solarpanels, die auf Genossenschaftssiedlungen in der Stadt Zürich installiert sind, betrage ungefähr 76 Mio. kWh. Das ist nicht korrekt. Die Leistung beträgt jährlich knapp 10 Mio. kWh und reicht aus, um etwa 4500 Zweipersonen-Haushalte mit Strom zu versorgen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* entschuldigt sich für diesen Fehler.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.