



Wohnbaugenossenschaften Zürich

Immobilienentwicklung und Akquisition

Konzept

1. Ausgangslage

Mit dem Dienstleistungsangebot Immobilienentwicklung und Akquisition unterstützt der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich gemeinnützige Bauträger, welche an einer Weiterentwicklung oder an neuen Bauprojekten interessiert sind. Damit koordiniert er die Tätigkeiten von bauwilligen gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Akquisition von Bauland, Bauprojekten und Liegenschaften. Der gemeinsame Auftritt der gemeinnützigen Bauträger stärkt die Branche und verbessert deren Möglichkeiten auf dem Markt.

Vor der Ausschreibung der Angebote werden diese von der Fachstelle Immobilienentwicklung und Akquisition geprüft und es wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt.

Nach erfolgreicher Vermittlung von Angeboten, kann die Fachstelle die Käuferin auch bei der Projektentwicklung unterstützen.

Die Aufgaben der Land- und Immobilienakquisition und der Immobilienentwicklung sind eng miteinander verbunden, weshalb diese unter einem gemeinsamen Label geführt werden.

2. Angebote

A) Abonnement Land- und Immobilienakquisition

Dieses Angebot umfasst die Akquisition von Bauland, Bauprojekten und Bestandesliegenschaften. Die über Jahre aufgebauten Netzwerke und das vorhandene Knowhow sind wichtige Grundpfeiler für dieses Angebot.

- **Kontakte zu Gemeinden:** Erste Kontakte zu einzelnen Gemeinden wurden im Rahmen des Projektes WOFA 2010-2011 aufgenommen. Viele Kontakte konnten weitergeführt und verstärkt werden. In mehreren Gemeinden entstanden erfolgreiche Projekte. Solche Erfolge sind wichtige Türöffner zu weiteren Gemeinden.
- **Andere öffentlich-rechtliche Körperschaften:** Die laufenden Tätigkeiten werden auch auf weitere öffentlich-rechtliche Körperschaften mit Potential an Land und Immobilien wie Kirchen, Kirchgemeinden, Bund, SBB, Armee usw. ausgedehnt.
- **Private Anbieter von Land und Immobilien:** Die bisherigen Tätigkeiten werden weiter geführt. Das vorhandene Netzwerk mit privaten Immobilienmaklern, GUs und weiteren Anbietern von Land und Immobilien wird laufend geprüft, verfeinert und ergänzt.
- **Qualität der Angebote:** Die Angebote werden vor der Ausschreibung auf ihr Potential für den gemeinnützigen Wohnungsbau geprüft.
- **Angebote:** Die Angebote gehen exklusiv an die Abonnenten dieser Dienstleistung. Andere gemeinnützige Bauträger erhalten diese nur, wenn kein Interesse der Abonnenten vorhanden ist. Im Erfolgsfall gelten für diese besondere Konditionen, welche einen Solidaritätsausgleich zu den Abonnenten herstellt.



B) Immobilienentwicklung

Die Fachstelle strategische Beratungen und Immobilienentwicklung (ehemals Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau) hat sich als Kompetenzzentrum für die strategische Liegenschaftsentwicklung und Kommunikation etabliert.

- **Kernaufgabe:** Begleitung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Weiterentwicklung ihres Liegenschaftsbestandes
- **Leistungsauftrag der Stadt Zürich:** Vernetzung und Weiterbildung im genossenschaftlichen Wohnungsbau und Vermittlung städtischer Grundstücke an Genossenschaften
- **Unterstützung bei der strategischen Immobilienplanung**
- Beratung bei der **Information und Kommunikation** nach Innen und Aussen
- **Unterstützung** bei der Suche nach geeigneten Partnern für die Umsetzung der Entwicklungs- und Baustrategien
- **Kontakte** zu Behörden und gemeinnützigen Bauträgern
- **Begleitung** von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei konkreten Bauvorhaben
- **Potenzialabschätzungen** von Angeboten der Land- und Immobilienakquisition
- **Beurteilung** von Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- **Vernetzung** und Erfahrungsaustausch von gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Organisation von **Weiterbildungen** für Entscheidungsträger von gemeinnützigen Wohnbauträgern

3. Finanzierung der Land- und Immobilienakquisition

Die entstehenden direkten Kosten (Akquisition) werden über Abonnementsbeiträge und Solidaritätsbeiträge im Erfolgsfall gedeckt. Es wird ein Ausgleichsfonds geschaffen, um Schwankungen der Erträge über die Jahre auszugleichen.

Abonnementsbeiträge pro Jahr für die Land- und Immobilienakquisition:

- BG mit über 4'000 Wohnungen	CHF 12'000
- BG mit 2'001 bis 4'000 Wohnungen	CHF 9'500
- BG mit 1'001 bis 2'000 Wohnungen	CHF 7'000
- BG mit 501 bis 1'000 Wohnungen	CHF 4'500
- BG mit 101 bis 500 Wohnungen	CHF 2'000
- BG mit 1 bis 100 Wohnungen	CHF 1'000
- BG ohne Wohnungen	CHF 500

Solidaritätsbeiträge im Erfolgsfall: Bei einer erfolgreichen Vermittlung von Immobilien oder Bauland wird ein Solidaritätsbeitrag, welcher als Prozentsatz des Kaufpreises festgelegt ist, erhoben:

- Für die ersten 5 Mio. Franken eines Projektes:	0,500 %
- Für die zweiten 5 Mio. Franken eines Projektes:	0,375 %
- Für den Betrag über 10 Mio. Franken:	0,250 %



Verwendung Solidaritätsbeiträge: Neben den absichtlich tief gehaltenen Abonnementsbeiträgen trägt der Solidaritätsbeitrag im Erfolgsfall entscheidend zur Deckung der laufenden Kosten der Akquisitionsbemühungen bei.

Honorare für Beratung: Die Bezüger der Dienstleistungen Land- und Immobilienakquisition erhalten für die Beratung im Zusammenhang mit der Land- und Immobilienvermittlung einen ermässigten Ansatz pro Stunde: Fr. 140.-- statt Fr. 160.--.

4. Umsetzung

- **Vermittlung von Land an Nichtabonnenten:** Aus Gründen der Solidarität wird ein dreifacher Jahresbeitrag und ein um 0,125 % höherer Solidaritätsbeitrag erhoben.
- **Festsetzung der Abonnementsgebühren und Solidaritätsbeiträge:** Durch die Geschäftsstelle in Absprache mit dem zuständigen Vorstandsmitglied. Die Abonnenten der Dienstleistung werden frühzeitig über allfällige Änderungen der Abonnementsgebühren informiert.
- **Höhe der Abonnementsgebühren:** Diese stellen das Grundangebot sicher und werden so angesetzt, um eine möglichst grosse Zahl von Abonnenten zu gewinnen.
- **Dauer des Abonnements:** Dieses gilt bis auf Rückruf. Kündigungsfrist 3 Monate, jeweils per Ende Jahr.
- **Mehrere Interessenten:** Bei Angeboten, die auf das Interesse von mehreren Interessenten stossen, begleitet die Akquisition das Projekt, bis eine sinnvolle und möglichst objektive Wahl für den oder die Bauträger für dieses Areal getroffen wird. Die weitere Projektbegleitung erfolgt durch die Immobilienentwicklung.
- **Solidarität der Genossenschaften:** Zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf dem Immobiliensektor ist es wünschenswert, wenn gemeinnützige Bauträger, die selber nicht neue Siedlungen bauen möchten, trotzdem Abonnenten dieser Dienstleistung werden.

20. März 2014/FB/MD/SS