

blickpunkt

JULI 2023 | NR. 35



Wogeno: die etwas andere Wohnbaugenossenschaft • SAW-Workshop: Wohnen im Alter mit Zukunft • Was kann Generationenwohnen leisten? • Rückblick auf die Generalversammlung des Regionalverbands • Erfa Finanzen: Steigen die Kosten? • Save the date: Impuls-Veranstaltung zum Thema Freiwilligenarbeit



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Eben erst hat die Generalversammlung unseres Verbands stattgefunden. Neben der Bestätigung der bisherigen Vorstandsmitglieder Bigi Obrist, Anita Schlegel, Patrick Suter und Jérôme Gaberell wurden Valérie Clapasson, Stella Vondra und Lukas Schmid neu in den Vorstand gewählt. Ich gratuliere meinen Vorstandskolleg:innen herzlich zur Wahl und freue mich auf die Zusammenarbeit. Bei den Mitgliedern bedanke ich mich für das Vertrauen und dafür, dass sie mich zum Präsidenten unseres Verbands gewählt haben. Wir werden uns in den kommenden Wochen neu konstituieren, damit Sie den Verband weiterhin in guten Händen wissen dürfen. Den bisherigen Christian Portmann und Snezana Blickenstorfer möchte ich für Ihre grosse Arbeit, welche sie für den Verband geleistet haben, herzlich danken. Sie werden der Branche in der Rolle als Geschäftsführer und als Präsidentin einer Baugenossenschaft und Kommunalpolitikerin erhalten bleiben.

Wir durften insgesamt auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Unsere umfangreichen Dienstleistungen finden Anklang und werden rege genutzt. Dass dabei die Ertragssituation im Lot blieb, ist nicht ganz selbstverständlich, sind wir doch mit der Lancierung unserer Verwaltungsdienstleistung Netz Genossenschaften ein nicht zu unterschätzendes unternehmerisches Risiko eingegangen. Dank der guten Arbeit, welche die Mitarbeitenden unserer Geschäftsstelle tagtäglich leisten, spricht sich die Dienstleistungsqualität herum und erlaubt uns, dank der wachsenden Nachfrage kostendeckend zu wirtschaften.

Neben diese guten Nachrichten ziehen aber auch Wolken auf. Die Kostensteigerungen im Bausektor, die steigenden Zinsen, die sinkende Verfügbarkeit von Bauland und die damit einhergehenden Landpreissteigerungen werden uns die Erhöhung des Marktanteils erschweren. Es ist darum nicht erstaunlich, dass sich unsere Mitglieder Gedanken machen, Ausnutzungsreserven in bestehenden Siedlungen zu beanspruchen. Diese Überlegungen sind meist von mannigfaltigen Zielkonflikten geprägt. Einerseits sind Bestandsbauten unerreichbar günstig und ein wichtiger Beitrag für die Wohnraumversorgung wirt-

«Wachstum der Branche bleibt das oberste Ziel. Wir wollen mehr Menschen bezahlbare Wohnungen anbieten.»

schaftlich weniger gut gestellter Menschen. Zudem speichern sie viel CO₂, welches beim Ersatz neu emittiert und das Klima zusätzlich anheizen würde. Andererseits wissen wir aber auch, dass manchmal auch ein Ersatz die beste Lösung ist, weil die bestehende Struktur kaum neu interpretiert oder angepasst werden kann und damit der Aufwand einer Sanierung unverhältnismässig gross wäre. Wir freuen uns darüber, wenn Sie diese Güterabwägung in Ihren Vorständen sorgfältig, umfassend und ehrlich angehen. Verschiedene Ergebnisse von bereits durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass auch Ergänzungen, Aufstockungen und Teilersatz gute Resultate hervorbringen können. Es braucht manchmal lediglich die Offenheit, diese Lösungen in den Verfahren auch zuzulassen.

Das Legislaturprogramm werden wir gemeinsam im sich neu konstituierenden Gremium beschliessen. Vorab aber ein paar Themen, welche mir persönlich wichtig sind:

- Wachstum der Branche bleibt das oberste Ziel. Wir wollen mehr Menschen bezahlbare Wohnungen anbieten. Dafür braucht es breite politische Allianzen, um gute Rahmenbedingungen für die Genossenschaften zu schaffen.
- Der erfolgreiche Start mit Netz Genossenschaften soll in die nächste Phase überführt werden, damit sich die teilnehmenden Genossenschaften mit den frei gewordenen Ressourcen der langfristigen strategischen Planung widmen können.
- Ich möchte gemeinsam mit den Mitgliedern die Herausforderungen des zunehmend turbulenten Immobilienmarkts meistern: Die Zinswende und die Kostensteigerungen werden das Wachstum erschweren. Gleichzeitig bieten sich aber vielleicht neue Opportunitäten, welche erkannt und genutzt werden sollen.
- Den neuen, gemeinsamen Standort der Geschäftsstelle mit dem Dachverband *Wohnbaugenossenschaften Schweiz* möchte ich nutzen, um zusammenzuwachsen, Synergien zu nutzen und Kooperationen über Zürich hinaus voranzutreiben.
- Die Diversität der Branchenvertretenden möchte ich weiter fördern, sodass es nicht nur in den Siedlungen, sondern auch in den Vorständen bunter, jünger und weiblicher wird.

Anlässlich meiner Kandidatur wurde an der Generalversammlung nachgefragt, wie es um die politische Neutralität des Verbands bestellt sei. Aus meiner Sicht ist Verbandsarbeit immer politisch, sie kann nicht neutral sein. Der wesentliche Kern eines Verbands besteht darin, sich für gute Rahmenbedingungen seiner Mitglieder einzusetzen.

In Zeiten wie diesen, wo unsere Mitglieder die geringe Verfügbarkeit von Boden und Projekten zu spüren bekommen und in den urbanen Zentren mit einem nicht bewältigbaren Wohninteresse konfrontiert werden, können wir nicht tatenlos herum-sitzen, sondern sind angehalten, Beiträge zur Verbesserung der Wohnraumversorgung zu leisten. Gerade darum, weil die Debatte sich derzeit vor allem um die Menge, aber wenig um die Qualität des Wohnraumangebots dreht, braucht es unseren Beitrag.

Vielfach findet diese Arbeit auf dem politischen Parkett statt, zum Beispiel beim Einsatz für Finanzierungshilfen oder für planungsrechtliche Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Mit der Zustimmung zur Erhöhung der Mitgliederbeiträge haben wir von den Mitgliedern den Auftrag erhalten, politisch aktiver und sichtbarer zu werden, und haben dazu die Stelle Projektmanagement und Public Affairs geschaffen. Wir haben uns immer darum bemüht, unsere Haltungen mit den Mitgliedern abzustimmen, indem wir zu Vernehmlassun-

gen eingeladen haben. Wichtige Geschäfte wie zum Beispiel das Engagement für die kantonale Initiative für ein kommunales Vorkaufsrecht haben wir sogar an einer Generalversammlung beschlossen. Dieses Grundverständnis wird uns auch in Zukunft leiten. Gerne werden wir in Zukunft noch regelmässiger und ausführlicher über unser politisches Engagement informieren. Selbstverständlich ist für mich aber auch, dass sich der Verband ausschliesslich zu Fragen und Themen äussert, welche uns als Akteure des Wohnungsmarkts beschäftigen.

Hier zeigen sich die Herausforderungen der Verbandsarbeit. Einerseits möchten wir möglichst vorbehaltlos für die Anliegen unserer Mitglieder eintreten, deren Identifikation hinsichtlich der Heterogenität unserer Branche nicht immer ganz einfach ist. Andererseits wollen wir die Branche weiterentwickeln und müssen dazu manchmal auch den ersten Schritt machen, welchen unsere Mitglieder vielleicht noch nicht gegangen sind. Die bisher von gegenseitiger Wertschätzung und hohem Niveau geprägte Diskussionskultur stimmt mich zuversichtlich, dass dies gelingt. Ich wünsche mir, dass sich alle unsere Mitglieder in ihrer Diversität in den Dialog einbringen und wir uns, wie wir das seit mehr als 100 Jahren pflegen, in gemeinsamer Selbsthilfe weiterentwickeln und uns gegenseitig stärken.

Andreas Wirz
Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Agenda	
01.09.23, 15.00–17.00 Uhr	Besichtigung naturnah gestalteter Aussenräume Kolonie Ottostrasse/ABZ, Josefstrasse 187, Zürich
05.09.23, 18.00–20.00 Uhr	Impuls-Veranstaltung GESKO: Freiwilliges Engagement Jugendseelsorge Zürich, Birmensdorferstrasse 50, Zürich
08.09.23, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Obsthalden Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
29.09.23, 11.30–14.00 Uhr	Geschäftsführenden-Lunch Gasthof Falken, Birmensdorferstrasse 150, Zürich
31.10.23, 18.30–21.00 Uhr	Präsidierenden-Treff Krone Unterstrass, Schaffhauserstrasse 1, Zürich
07.11.23, 15.00–18.00 Uhr	Fachaustausch Gesellschaft & Soziales GESKO Zollhaus, Zollhausstrasse 121, Zürich
17.11.23, 13.00–17.00 Uhr	Fachtagung Hochhaus Werd, Werdstrasse 75, Zürich
29.11.23, 15.30–18.00 Uhr	ewz-Besichtigung Energielösungen in Greencity Manegg, Zürich

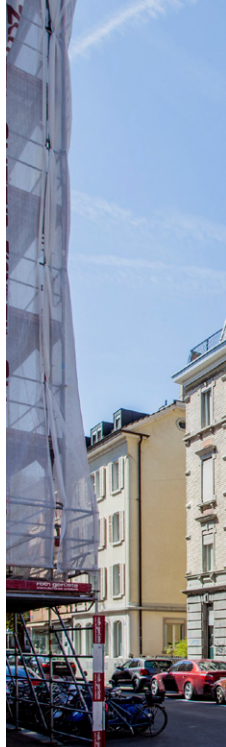
Wir ziehen um!
Wohnbaugenossenschaften Zürich zieht um! Ab dem 17. August 2023 haben wir eine neue Postanschrift: **Hofackerstrasse 32 | 8032 Zürich**

Impressum

blickpunkt 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: Andreas Wirz, Stefan Weber Aich, Nina Schneider (Stiftung Alterswohnungen), Barbara Müller, Patrick Tscherrig
TITELSEITE: Fit bis ins hohe Alter: eine Liegenschaft der Genossenschaft Wogeno Zürich an der Wuhrstrasse aus dem Jahr 1896 (Foto zvz. Wogeno)
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.



Kontrastreiches Portfolio: der Neubau Westhof in Dübendorf aus dem Jahr 2023 ...

Erhalten im Stadtzentrum – neu bauen am Stadtrand: wie die Wogeno Wohnraum schafft

Bei der Wogeno Zürich ist vieles anders als bei anderen Wohnbaugenossenschaften. Zum Beispiel der hohe Anteil über 100-jähriger und kleiner Liegenschaften, verteilt in Stadt und Kanton Zürich, sowie die Art, wie die Genossenschaft wächst. Aber auch, wie sie sich – in Hausvereinen – organisiert. Die Redaktion hat nachgefragt. Simone Pallecchi, Kommunikationsverantwortliche der Wogeno, war für die Antworten besorgt.

Wie ist die Wogeno organisiert? Die Wogeno als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft bietet ihren Mitgliedern preiswerten Wohn- und Gewerberaum in der Stadt und im Kanton Zürich an. Die Mieten werden nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet, dadurch sind die Mieter:innen nur wenig der Marktentwicklung ausgesetzt. Bis zu zehn Prozent der Anlagekosten bringen sie selbst in Form von Eigenkapital ein, wofür entsprechende Anteilscheine ausgestellt werden. Ein geringer Anteil der monatlichen Miete fließt in einen Solidaritätsfonds. Wogeno-Mieter:innen organisieren sich in einem Hausverein und somit das Zusammenleben im Haus weitgehend selbst.

Wie geht die Wogeno mit dem Umstand um, dass sie zehnmal mehr Mitglieder als Wohnungen hat? Gemäss unseren Statuten besteht keine Beschränkung für die Aufnahme neuer Mitglieder. Infolgedessen ist die Anzahl der Mitglieder schneller gewachsen als die Anzahl der verfügbaren Wohnungen. Vor einigen Jahren haben wir eine Umfrage durchgeführt,

deren Ergebnis zeigte, dass es auch Mitglieder gibt, die von der Genossenschaftsidee begeistert und nicht primär auf Wohnungssuche sind. 2023 konnten wir erfreulicherweise 80 Prozent der über 40 Neubauwohnungen im Westhof in Dübendorf an unsere Mitglieder vermieten. Noch 2017 waren es in der Manegg im Stadtkreis Leimbach nur 44 Prozent Genossenschaftler:innen, die sich beim Erstbezug für eine Wohnung entschieden.

Welche Kompetenzen haben die Hausvereine? Der Hausverein ist der Zusammenschluss der Mieter:innen einer Liegenschaft. Er mietet die Liegenschaft von der Genossenschaft und entrichtet einen Hausmietzins. Der Hausverein ist in Absprache mit der Geschäftsstelle verantwortlich für die Einhaltung von Verträgen, die Verwaltung sowie kleinere Reparaturen an der Liegenschaft. Das gemeinschaftliche Benützen von Anlagen wie Garten, Terrasse, Waschküche und Aufenthaltsräumen besprechen die Bewohner:innen in ihren Sitzungen nach Be-



... und eine Liegenschaft von 1895 an der Stationsstrasse in Zürich.

Fakten

NAME: Wogeno Zürich – Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

GRÜNDUNG: 1981

ANZAHL WOHNUNGEN: 564 (keine mietsubventionierten Wohnungen) in 79 Liegenschaften

STANDORT: in allen Zürcher Stadtkreisen ausser 1 und 7, ausserdem in Dübendorf, Flurlingen, Urdorf und Winterthur

darf. Ein weiterer gewichtiger Unterschied zu traditionellen Genossenschaften: Die Wahl neuer Mitbewohner:innen fällt in die Kompetenz des Hausvereins. Für die Hausvereine bedeuten die Organisation und die Abwicklung von Wohnungswechseln sowie die Auswahl der neuen Mieter:innen gleichzeitig ein geschätztes Recht wie auch eine arbeitsintensive Pflicht.

Im Januar dieses Jahres hat die Wogeno zwei weitere Liegenschaften an der Saumstrasse in Zürich erworben. Akquiriert die Genossenschaft meist selbst?

Dank dem Engagement unserer Mitglieder kommt es häufig vor, dass wir über bestehende Mieter:innen Kontakt zu den Verkäufer:innen von Liegenschaften herstellen können. Dies ermöglicht es uns, im Durchschnitt alle zwei Jahre eine neue Liegenschaft zu erwerben. Bei vielen Bieterverfahren scheidet wir jedoch bereits in der zweiten Runde aus, da wir das Angebot nicht unbegrenzt

erhöhen können und wollen, um unseren Ansprüchen als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft gerecht zu werden.

Bei öffentlich ausgeschriebenen Neubauprojekten, beispielsweise der Stadt Zürich, bewerben wir uns entweder allein oder in Kooperation mit anderen Genossenschaften. Es kommt jedoch auch vor, dass wir direkt von privaten Grundeigentümern angefragt werden, wie es bei unserem jüngsten Projekt, dem Westhof in Dübendorf, der Fall war.

Die Wogeno baut auch selbst, zum Beispiel im erwähnten Westhof in Dübendorf – dort zusammen mit einer privaten Grundeigentümergeinschaft. Wie kam diese Kooperation zustande?

Die Wogeno ist stets aktiv auf der Suche nach eigenen Neubauprojekten. In diesem speziellen Fall kam jedoch die Familie Kohler als Besitzerin eines Grundstücks im Hoch-



Das Engagement der Bewohner:innen ist auch in den Aussenbereichen zu sehen: Die Wogeno-Liegenschaften sind oft wegen ihres «Erscheinungsbildes» erkennbar, neben den begrünten Eingangsbereichen, den belebten Balkonen und Gärten auch wegen der gelben Hauszeichen.

bord in Dübendorf über eine Empfehlung auf uns zu. Die Familie suchte nach einer Kooperationspartnerin für ein Bauprojekt auf ihrem ehemaligen Gärtnerei-Grundstück. Es war ihr wichtig, dass die Partnerin ähnliche Werte von gemeinschaftlichem, selbstorganisiertem und bezahlbarem Wohnen teilt und sowohl Nachhaltigkeit als auch Ökologie als Grundlage für ein gemeinsames Projekt betrachtet. Die Wogeno erwies sich als ideale Partnerin, jedenfalls hat es auf Antrieb «gefunkt», und es entstand eine intensive und anspruchsvolle Zusammenarbeit. Den Zuschlag beim Architekturwettbewerb erhielten Conen Sigl Architekt:innen. Ihrem Vorschlag gelang es, die unterschiedlichen Anforderungen beider Bauträgerinnen zu berücksichtigen. Bereits vor Baubeginn wurde ein Partizipationsprozess gestartet, und mittlerweile sind verschiedene Arbeitsgruppen aktiv. In Zukunft wird ein «Hofrat» das Zusammenleben beider Bewohner-schaften in einem Verein koordinieren.



Partizipation wird grossgeschrieben: hier ein Workshop der Bewohner:innen im Westhof in Dübendorf.

Drei Viertel der rund 60 Liegenschaften im Portfolio sind 50 Jahre alt oder älter. Gibt es deswegen einen grossen Sanierungsbedarf? Da die Wogeno – auch die Bewohnenden – laufend bestrebt ist, die Liegenschaften gut zu unterhalten, ist der Sanierungsbedarf moderat, was die Gebäudesubstanz betrifft. Anders ist das bei den Themen Energie bzw. Wärmeerzeugung. Die Abkehr von fossilen Energieträgern ist beschlossene Sache. Entsprechend gross sind der Handlungsbedarf und die Evaluation alternativer Energieträger, auch weil viele Liegenschaften nicht mit Fernwärme versorgt werden können.

Zahlreiche Liegenschaften werden noch mit Gas beheizt. Gibt es einen Masterplan, wie diese Heizungen – entsprechend dem neuen Energiegesetz – ersetzt werden? Wir verfolgen seit vielen Jahren die Strategie «Reduce to the max», wollen den Energiebedarf der Liegenschaften möglichst effizient und wann immer möglich CO₂-neutral gewährleisten. Bei einem Dutzend Liegenschaften wird ein Teil des Brauchwarmwassers mittels Solarthermie-Kollektoren erwärmt. Auf den Dächern von mehreren Liegenschaften sind Fotovoltaikanlagen installiert.



Die Wogeno leistet auch Pionierarbeit, zum Beispiel mit dem Pilotprojekt ECO-Haus an der Denzlerstrasse 36 mit Luftwärmepumpe und Solarpanels.

Für etliche Wogeno-Altbauten sind Konzepte für den Ausstieg aus der fossilen Wärmeerzeugung in Arbeit oder kurz vor der Umsetzung. Während unsere Neubauten bereits heute hohe energetische Ansprüche erfüllen und dem Minergie-Standard entsprechen, können die bestehenden – oft wunderschönen – Altbauten nicht beliebig energetisch optimiert oder gedämmt werden. Es geht nicht nur um Dekarbonisierung, sondern auch um energetische Verbesserungen der Gebäudehüllen. Die Herausforderung besteht bei der Altbauerneuerung darin, eine passende und verfügbare Energieerzeugung und eine sinnvolle Eingriffstiefe beim Bestand zu finden. Dabei müssen wir auch die Kosten im Auge behalten: Erneuerbare Energien und umweltfreundliche Lösungen sind tendenziell teurer als das Verbrennen fossiler Brennstoffe.

«Die Herausforderung besteht bei der Altbauerneuerung darin, eine passende und verfügbare Energieerzeugung und eine sinnvolle Eingriffstiefe beim Bestand zu finden.»

An der Köchlistrasse in Zürich plant die Wogeno, zwei Gebäude von 1888 durch einen Neubau zu ersetzen und anstelle von sechs Wohnungen neu deren zehn zu erstellen. Welche Überlegungen stecken dahinter? Die Liegenschaften wurden bereits mit der Absicht erworben, die geringe Ausnutzung in diesem urbanen Umfeld zu verbessern. Unser Ziel ist es, mehr Menschen und Mitgliedern die Möglichkeit zu bieten, dort zu wohnen. Diese Liegenschaft stellt die letzte Lücke im Blockrand der Köchlistrasse dar und ermöglicht uns, zeitgemässes Bauen und Wohnen umzusetzen. Dabei legen wir auch hier besonderen Wert auf energetische Aspekte, um nachhaltige und energieeffiziente Bauten zu realisieren.



Eva Herzog, Präsidentin des Dachverbands, gratuliert Andreas Wirz, dem frisch gewählten Präsidenten von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*. (Fotos: Goran Basic)

Die Generalversammlung bestätigt den Kurs

Anlässlich der diesjährigen Generalversammlung des Regionalverbands hatte sich hoher Besuch aus Bern angekündigt: Einerseits Martin Tschirren, der Leiter des Bundesamts für Wohnungswesen BWO, andererseits die Ständerätin Eva Herzog, Präsidentin von *Wohnbaugenossenschaften Schweiz*. In ihren Grussbotschaften verabschiedeten sie sich persönlich von Christian Portmann, der als Präsident des Regionalverbands zurücktrat.

Martin Tschirren überbrachte Berner Lächerli und sprach im Anschluss daran von einem grossen Einschnitt, wenn an diesem Tag der Präsident und im Oktober – wie angekündigt – der Geschäftsführer einen grossen und wichtigen Regionalverband verlassen. Ein solcher Doppelrücktritt sei für eine Organisation unüblich und nur möglich, weil die Organisation selbst gefestigt sei. Er würdigte ihr jahrelanges Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau und bezeichnete die beiden als kongeniales Team, dessen Arbeit auch viel zum grossen Konsens über die Notwendigkeit und die Art der Förderung von günstigem Wohnraum in der Schweiz beigetragen habe.

Eva Herzog erinnerte sich an ihre Zeit als Basler Regierungsrätin und daran, dass sie sich damals – bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Basel – die starken Zürcher Wohnbaugenossenschaften zum Vorbild genommen habe. Sie freute sich darüber, dass der Dachverband Schweiz und der Regionalverband Zürich inzwischen so eng zusammenarbeiten, dass sie ihre Geschäftsstellen – und damit ihr Know-how und ihre Ideen – künftig sogar unter einem Dach vereinen werden. Sie äusserte ihre Hoffnung, dass sich die anderen Regionalverbände – wenn sie sehen, wie sich so Synergien nutzen lassen – ebenfalls zu Zusammenschlüssen bewegen lassen.

Rückschau auf ein erfolgreiches 2022

Anschliessend erläuterten die Vorstände die Fortschritte, die 2022 in ihren Ressorts erzielt wurden. So verzeichnete zum Beispiel Netz Genossenschaften (Branchenentwicklung), die Verwaltungsdienstleistung des Regionalverbands für kleinere und mittelgrosse Wohnbaugenossenschaften, ein solides Wachstum. 2024 soll der Break-even erreicht werden. Im Bereich Gesellschaft & Soziales wurde bei den Aktivitäten auf jeweils ein bis zwei Themen fokussiert und der Austausch unter Fachleuten mit dem Erfahrungsaustausch unter Genossenschaften koordiniert. Auch bei der Erarbeitung von Grundlagen und der politischen Kommunikation konnte man inzwischen Früchte ernten: Zum einen wurde die Branchenstatistik neu aufgelegt, zum anderen konnte sich der Regionalverband bei diversen



Martin Tschirren überbringt die besten Wünsche des Bundesamts für Wohnungswesen.



Geschäftsführer Reto Klink verabschiedet Snezana Blickenstorfer.



Christian Portmann gab die Leitung in neue Hände.

Vernehmlassungen einbringen und eine Volksinitiative mitlan- cieren. Ausserdem verzeichneten die Mitglieder von *Wohnbau- genossenschaften Zürich* allein im Jahr 2022 einen Zuwachs von 900 kostengünstigen Wohnungen und dies, obwohl der Markt hinsichtlich der bezahlbaren Opportunitäten austrocknet, wie Andreas Wirz in seinem Bericht zur Immobilienentwicklung & Akquisition ausführte. Umso erfreulicher sei es, dass sich bei der Ausschreibung Thurgauerstrasse, einer der letzten grossen Baulandreserven der Stadt Zürich, diverse starke gemeinnützi- ge Bauträger-Teams beworben hätten.

Zwei Austritte, eine Richtungswahl im Präsidium

Alle drei Jahre wird der Vorstand des Regionalverbands neu be- stellt. Im Hinblick auf die Rücktritte von Christian Portmann und Snezana Blickenstorfer gab es ein paar Worte des Abschieds und eine Antrittsrede. Snezana Blickenstorfer ist seit kurzem Stadtzürcher Gemeinderätin für die GLP und vertritt in dieser Eigenschaft dort auch weiterhin die Anliegen des gemeinnützi- gen Wohnungsbaus.

Andreas Wirz begründete seine Bewerbung für das Präsidium mit seinem langjährigen Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau einerseits und für die Erweiterung des Familien- wohnmodells um alternative Wohnformen andererseits. Als Mit- begründer der Baugenossenschaft Kraftwerk1 im Jahr 1995, aber auch der ersten gemeinnützigen Interessengemeinschaft zur Land-Akquisition, und langjähriges Vorstandsmitglied bringt er einen reichen Erfahrungsschatz und ein starkes Netzwerk mit und weiss, dass es einen langen Atem braucht. Zwar wird der neu gewählte Vorstand erst in seiner nächsten Sitzung das Legislaturprogramm festlegen. So viel nahm Andreas Wirz aber schon vorweg: Wachstum sei auch weiterhin das oberste Ziel. Er wolle aber auch die Kultur der offenen Tür pflegen und da- bei mithelfen, breite politische Allianzen zu schmieden und gute Rahmenbedingungen zu schaffen, um im turbulenten Markt be- stehen zu können.

Präsidiales Schlusswort

Christian Portmann zog als scheidender Präsident nochmals Bi- lanz zum Erreichten. Er stellte fest, dass kontinuierlich auf vie- len Gebieten Verbesserungen erzielt worden sind. Auch bei der Politik. Das Beispiel der regen Diskussionen rund um die Lancierung der Vorkaufsrecht-Initiative habe zwei Dinge deut- lich gemacht: Erstens müssen Ideen gemeinsam geschärft wer- den. Und zweitens kommt man nicht umhin, sich wohnbaupoli- tisch zu exponieren, wenn man etwas erreichen will. Auch zeigte er sich erfreut darüber, dass die Wohnbaugenossenschaften – auch in dieser Phase grosser Erneuerung – noch nie mit dem Thema Leerkündigungen in den Schlagzeilen zu finden waren. Dies nahm er als deutliches Zeichen dafür, dass die Gemeinnüt- zigen ihre soziale Verantwortung wahrnehmen.

Neu im Vorstand

Zu den fünf bisherigen Vorstandsmitgliedern Andreas Wirz, Bigi Obrist, Jérôme Gaberell, Anita Schlegel und Patrik Suter, die für eine weitere Amtszeit wiedergewählt wurden, wählte die Ge- neralversammlung neu auch Valérie Clapasson (Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite), Stella Vondra (Co-Präsidentin Bau- genossenschaft Freiblick) und Lukas Schmid (Vorstand Siedlungs- genossenschaft Eigengrund) mitsamt ihrem sehr unterschiedlichen und darum bereichernden Know-how in den Vorstand von *Wohn- baugenossenschaften Zürich*.

Valérie Clapasson hat Medien- und Kommunikationswissen- schaften studiert, engagiert sich seit fünf Jahren bei der Kalkbreite und begleitete in dieser Zeit unter anderem auch die Realisation des Projekts Zollhaus in Zürich. **Stella Vondra** wiederum arbeitet als Organisations- und Strategieentwicklerin, einerseits im Banken- sektor, andererseits für Non-Profit-Organisationen. Und **Lukas Schmid** leitet ein Architekturbüro und ist auf strategischer Ebene für die bauliche Entwicklung bei der Eigengrund verantwortlich.



Alterswohnen morgen

Die Wohnbedürfnisse von Senior:innen sind vielfältig. Generationendurchmischtes Wohnen liegt im Trend, das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen wächst. Das hat ein Mitwirkungsprozess der Stiftung Alterswohnungen gezeigt.



Workshop-Teilnehmende erarbeiten gemeinsam, wie künftig gemeinsam gewohnt wird.

Seit über 70 Jahren ermöglicht die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW ihren Mieter:innen selbstbestimmtes Wohnen mit hoher Lebensqualität bis ins hohe Alter. In diesen 70 Jahren hat sich viel verändert. Auch unsere Vorstellung davon, wie wir im Alter wohnen möchten. Deshalb passt die SAW ihre Raumprogramme und Zielsetzungen periodisch an.

Um für kommende Trends gerüstet zu sein, hat sie 2022 im öffentlichen Mitwirkungsprozess «Selbständig, aber gemeinschaftlich wohnen im Alter» Stadtzürcher:innen ab 55 Jahren befragt. Die Resultate in aller Kürze: Die Mitwirkenden zeigen beachtliches Interesse an generationendurchmischem Wohnen, äussern den Wunsch nach Gemeinschaftsflächen sowie nutzungsneutralen Grundrissen und sehen Potenzial in Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen.

Neue Wohnformen im Alter: die Trends

Generationendurchmischtes Wohnen

Knapp 80% der Befragten äussern Interesse an generationendurchmischem Wohnen. Mit Menschen aller Altersgruppen Tür an Tür zu wohnen, sei normal, halte den Geist rege, fördere Kontakte und ermögliche gegenseitige Unterstützung. Eine reine Alterssiedlung wünschen sich lediglich 15% der Befragten.

Mit dem Ersatzneubau Felsenrain sowie dem Neubauprojekt Letzibach setzt die SAW derzeit mit der Stiftung Familienwohnungen und Liegenschaften Zürich zwei Generationenwohnprojekte um. Die bisherige Erfahrung zeigt: Kooperationen erfordern zwar aufwendige Vertrags- und Regelwerke sowie die Bereitschaft, die Organisation weiterzuentwickeln. Im Gegenzug bergen sie Synergiepotenzial in der Bewirtschaftung sowie die Möglichkeit, neue Formen des sozialen Zusammenlebens zu erproben.

Gemeinschaftsflächen

Dass Senior:innen sozial aktiv bleiben möchten, zeigte sich auch am Wunsch nach Gemeinschaftsflächen im Innen- und im Aussenraum: Mehrere kleinere gemeinschaftliche Räume für wechselnde Aktivitäten sollen den üblichen grossen Siedlungsraum ersetzen oder ergänzen. Dieser steht vielerorts oft leer, weil er für den Alltagsbetrieb wenig Aufenthaltsqualität bietet. Im Vergleich dazu sind kleinere dezentrale Räume beliebter und erlauben eine vielfältige Nutzung – etwa als Ateliers, Bewegungsräume oder Gemeinschaftsbüros.

Um das Zusammenleben von Jung und Alt zu fördern, haben sich die SAW und die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SFW) für die Generationensiedlung Felsenrain auf vier zusätzliche, über die Siedlung verstreute Gemeinschaftsküchen geeinigt. Der ebenerdige Gemeinschaftsraum soll vermehrt als Quartierdrehscheibe und der Vernetzung nach aussen dienen.

Nutzungsneutrale Grundrisse

Viele Paare wünschen sich getrennte Schlafzimmer oder die Möglichkeit, sich zurückziehen zu können. «Ohne Kopfhörer meine eigene Radiosendung hören zu können, während mein Partner liest, erachte ich als Menschenrecht», so eine Workshopteilnehmerin. Andere beschäftigen sich weit über die Pensionierung hinaus intellektuell und wünschen sich einen ungestörten Büroplatz. Dritte werden vorübergehend von Angehörigen unterstützt, denen sie eine Rückzugsmöglichkeit bieten möchten, oder hüten regelmässig die Enkelkinder.

All diese Bedürfnisse, geäussert in der Mitwirkung, zeigen: Der klassische Grundriss mit üppigem Wohn- und kleinem Schlaf-

zimmer entspricht nicht mehr unbedingt dem Zeitgeist. Die SAW hat deshalb für neue Siedlungen einen nutzungsneutralen Grundriss entwickelt. Für Zweipersonenhaushalte sieht er auf der Fläche einer 2,5-Zimmer-Wohnung drei gleichwertige Zonen vor und erlaubt, auch eine Zweier-Wohngemeinschaft zu gründen. Erstmals realisiert werden diese im SAW-Neubau Heidi Abel.

Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften

Die Lebensphase nach der Pensionierung dauert vielfach drei bis vier Jahrzehnte. In dieser Zeit ändern sich die Bedürfnisse. Sich mit Mitte sechzig für den Rest des Lebens auf eine Wohnform festlegen? An dieser Idee haben sich viele Workshopteilnehmende gestossen. Die Experimentierfreudigen unter ihnen suchen vielmehr neue Beziehungsnetze in neuen Wohnformen wie Clusterwohnen (50%) oder Wohngemeinschaften (20%). Im WG-Leben sehen sie einen Ausweg aus dem Alleinsein, sollte ihr Bewegungsradius mit der Zeit abnehmen. Allerdings haben einige diese Vorstellung im Verlauf des Mitwirkungsprozesses relativiert. Zu gross wäre ihnen der voraussichtliche Aufwand für Absprachen bezüglich Einrichtung, Regeln, Putzen und Essen.

Clusterwohnen steht für eine ausgewogene Verbindung von Gemeinschaft und privatem Rückzug. Manche versprechen sich von dieser Wohnform auch gegenseitige Unterstützung oder günstigere Mieten. Fast alle wären bereit, zugunsten gemeinsamer Flächen auf fünf bis zehn Quadratmeter Privatraum zu verzichten, und die meisten würden es sich zutrauen, neue Mitbewohnende selbst zu rekrutieren. Die Zustimmung zum Clustermodell «WG» mit grosszügiger Gemeinschaftsküche, geteiltem Wohnzimmer und Individualzimmern von 20 bis 25 m² ist grösser als zum unverbindlicheren Modell «Mikro-Wohnung» mit 35 bis 45 m² und einer bescheidenen Gemeinschaftsküche.

Trotzdem verfolgt die SAW für ihre Siedlung Werdhölzli das Modell «Mikro-Wohnung», also einen Cluster aus Privatwohneinheiten, die individuell erschlossen sind. Die Gründe: Die SAW schafft ihrem Auftrag gemäss Wohnraum, der mehrheitlich von der Wohnbauförderung subventioniert wird. Er soll vom Amt für Ergänzungsleistungen als Privatwohnung anerkannt und von der SAW einzeln vermietet werden können, wenn sich keine Gruppe findet. Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung wäre es aber wünschenswert, dass Bauträgerschaften, die gemäss Satzung an alle Generationen vermieten, das Clustermodell «WG» aufnehmen und weiterverfolgen.

Fazit

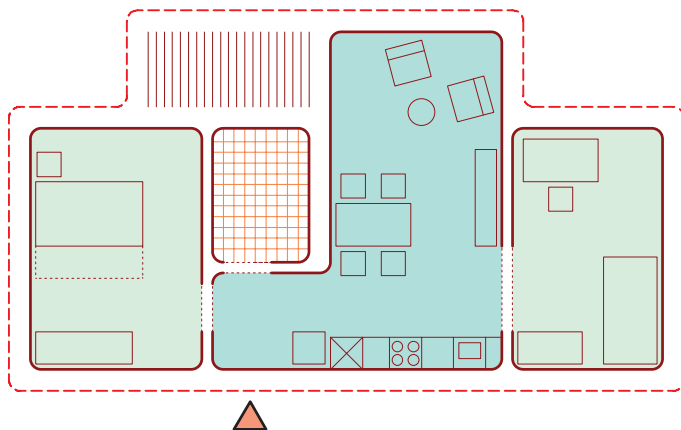
Sich verändernde Lebensformen und Wohnbedürfnisse, Klimaanpassung und steigende Lebenserwartung erfordern Kooperationen unter Bauträgerschaften sowie Innovation bezüglich Wohnformen und der Einsparung von Wohnfläche. Die SAW bietet gerne ihre Expertise an.

Zum Mitwirkungsprozess

Der Mitwirkungsprozess «Selbständig, aber gemeinschaftlich wohnen im Alter» ist Teil der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich, welche unter anderem die Entwicklung und die Evaluation neuer gemeinschaftlicher Wohnformen im Alter zum Ziel hat.

Die Auswertung der Umfrage ist online verfügbar:
www.wohnenab60.ch/umfrage-gemeinschaftliches-wohnen

Weitere Informationen zu den erwähnten Wohn- und Bauprojekten der SAW: www.wohnenab60.ch/siedlungen/bauprojekte



Für neue Siedlungen entwickelter nutzungsneutraler Grundriss für einen Zweipersonenhaushalt. Drei gleichwertige Zonen auf der Fläche einer 2,5-Zimmer-Wohnung, nach Wohnbauförderungsverordnung 60 m².



Grundriss Clusterwohnen Werdhölzli mit fünf Privatwohneinheiten über drei Etagen. Ob ein Cluster mit 15 bis 17 Einheiten und drei verschiedenen Gemeinschaftsräumen oder drei Cluster mit je 5 Einheiten und je einer Gemeinschaftsküche entsteht, entscheidet sich je nach Nachfrage bei der Erstvermietung.

Generationenwohnen – ein Plädoyer für realistische Erwartungen

Beim Generationenwohnen werden soziale Kontakte und gegenseitige Unterstützung zwischen den Generationen bewusst ermöglicht, gefördert und gelebt. Politik und Öffentlichkeit verbinden oft hohe Erwartungen mit dieser Wohnform. Sie soll der Einsamkeit von alten Menschen entgegenwirken, den Zusammenhalt der Generationen fördern, den Pflegenotstand lindern, junge Familien entlasten. Doch kann das Generationenwohnen solche Erwartungen wirklich einlösen? Unter dem Titel «Generationenwohnen – von der Idee bis zur Umsetzung» stellte das diesjährige ETH Forum Wohnungsbau kritische Fragen und räumte mit Mythen auf.

Einsamkeit als Gesundheitsrisiko

Der wachsende Anteil älterer Menschen stellt unsere Gesellschaften vor neue Herausforderungen. Pasqualina Perrig-Chiello, emeritierte Professorin für Entwicklungspsychologie an der Universität Bern, machte im Eingangsreferat zwar keinen Graben zwischen den Generationen aus. Sie diagnostizierte aber mehr Neben- als Miteinander, wenig gegenseitiges Wissen und eine fehlende Kultur des Dialogs. Die Referentin rückte auch die Kehrseite der Individualisierung in den Fokus: Die Einsamkeit nimmt zu. Einsamkeit ist ein Tabuthema, das zu viel persönlichem Leid und gesundheitlichen Problemen führt. Den Mehrwert von Generationenprojekten sieht die Referentin daher vor allem in Begegnungen auf Augenhöhe und nicht in Pflege- und Unterstützungsleistungen.

Helfen ist einfacher als Hilfe annehmen

Dass Generationenwohnen kaum die Probleme in der Betreuung von älteren Menschen löst, zeigen erste Ergebnisse aus dem Projekt «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive», das Eveline Althaus und Leonie Pock vom ETH Wohnforum vorstellten. Regelmässige Hilfsangebote unter Nachbar:innen unterschiedlicher Generationen bilden in ihren Fallstudien die Ausnahme. Bemerkenswert ist auch, dass die Unterstützung im fragilen Alter in den untersuchten Projekten (noch) kaum intern diskutiert wird. Annette Spellerberg, Professorin für Stadtsoziologie an der TU Kaiserslautern, stellte Befragungsergebnisse vor, die in eine ähnliche Richtung deuten: Nachbar:innen sind eher bereit, Hilfe anzubieten, als Hilfe anzunehmen. Dahinter stecken starke gesellschaftliche Gegenseitigkeitsnormen. Fragile Personen, die sich nicht mehr für Unterstützung revanchieren können, greifen deshalb oft lieber auf bezahlte Dienstleistungen oder die Hilfe von Familienmitgliedern zurück.

Immer noch leisten Frauen einen grossen Teil der Pflege- und der Unterstützungsarbeit für ältere Personen. Mehrere Referentinnen betonten denn auch, dass das Generationenthema auch ein Genderthema ist. Sie warnten davor, die familiären Erwartungen gegenüber Frauen und Töchtern nun auch in der Gesellschaft zementieren zu wollen. Nur schon die veränderten Rollenbilder und die verstärkte Berufstätigkeit der Frauen werden dafür sorgen, dass solche Pläne nicht aufgehen.

Ein lebendiges Umfeld

Vor allem ältere Personen äussern den Wunsch, in einer generationengemischten Umgebung zu leben. Das zeigte sich auch im Mitwirkungsprozess zu gemeinschaftlichen Wohnformen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW (ausführlicher Bericht auf Seite 9). Dahinter stehen wohl vor allem die Befürchtung, in einem «Altersghetto» zu landen, und der Wunsch nach einem vielfältigen, anregenden Umfeld. Genau hier liegt die Stärke des Generationenwohnens: Es ermöglicht alltägliche Begegnungen und einen Austausch zwischen Menschen aus verschiedenen Generationen. Wenn sich daraus eine gegenseitige Unterstützung ergibt, ist das wunderbar. Eine tragfähige Pflege und Unterstützung von fragilen älteren Personen braucht aber andere Lösungen und kann nicht einfach an Hausgemeinschaften delegiert werden.

Link zu den Tagungsunterlagen:

<https://wohnforum.arch.ethz.ch/veranstaltungen-netzwerk/veranstaltungen/eth-forum-wohnungsbau/2023>





Das Thema stiess bei den Finanzvorständen auf reges Interesse.

Wie finanzieren sich Gemeinnützige aktuell und in Zukunft?

Am 11. April lud *Wohnbaugenossenschaften Zürich* seine Mitglieder zum Thema «Finanzen unter der Lupe» ins Zürcher Volkshaus ein. Der Einladung folgten rund 80 hauptsächlich mit den Finanzen Beschäftigte gemeinnütziger Bauträger. Sie interessierten sich für Fragen zur Zinsentwicklung, aber auch zur gängigen Abschreibungspraxis in Stadt und Kanton Zürich.

Gemäss Branchenstatistik nehmen die Finanzierungskosten ab

Zunächst zeigte Barbara Müller, Grundlagen-Beauftragte von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, in ihrem Referat zur 2023 erschienenen Branchenstatistik, wie sich die finanzielle Situation der gemeinnützigen Bauträger mit Sitz in der Stadt Zürich derzeit präsentiert. Sie wies auf die grosse Diversität – von 55 bis 5000 Wohnungen bzw. von 5- bis 100-jährigem Bestand – der teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften hin, und auch, dass vornehmlich mittelgrosse und grosse Bauträger an der periodischen Erhebung des Regionalverbands teilnehmen. Dies vor allem wegen des nicht unerheblichen Aufwands. Die Teilnehmenden hätten aber mit ihren Individualreports auch Vergleichszahlen innerhalb ihres Samples bekommen.

Tendenziell zeigt die neuste Branchenstatistik, dass die kleineren Wohnbaugenossenschaften eher höhere Kosten und entsprechend auch höhere Mieten ausweisen. Weitere Tendenzen: Städtische Wohnbaugenossenschaften bauen zunehmend auch in der Agglomeration. Auch hat der Anteil der mietsub-

ventionierten Wohnungen (insgesamt 2,2 %) gegenüber 2018 leicht zugenommen – auch deshalb, weil dies die Stadt Zürich seit ein paar Jahren bei der Verlängerung der Baurechtsverträge zur Bedingung stellt. Hingegen ist der Anteil der Wohnungen auf Land im Baurecht mit 14,2 % stabil geblieben. Zuge-



Barbara Müller lieferte Erkenntnisse aus der aktuellen Branchenstatistik.

nommen haben über die Jahre die Position «Abschreibungen und Rückstellungen» (41,9 %) und die Aufwendungen für Betrieb (26,8 %) und Verwaltung (13,4 %). Denen gegenüber ist in der Tiefzinsphase der Finanzierungsaufwand auf 15,3 % gesunken. Dies wird sich wohl – aufgrund der jüngsten Zinsentwicklungen – bald ändern.

Zinsen: Es wird teurer, bevor es besser wird

Bei der Vorstellung des nächsten Referenten stellte Jérôme Gaberell, Vorstand und Mitglied der Finanzkommission von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, dem Chefökonom Schweiz bei der Zürcher Kantonalbank, Dr. David Marmet, die Frage, ob die gemeinnützigen Bauträger nun durch Zukäufe wieder wachsen könnten, weil die institutionellen Investoren durch die aktuell wieder attraktivere Zinsentwicklung Anlagealternativen bekommen. Die aktuelle Situation – so David Marmet – sei nicht mit der Immobilienblase der 1990er-Jahre zu vergleichen, als es zu günstigen «Notverkäufen» kam. Zwar räumte er ein, dass institutionelle Anleger gerne diversifizieren und nun lohnenswerte Alternativen haben. Es werde wohl aber eine sanfte Diversifizierung. Ausserdem werde das Kapital, das die Wohnbaugenossenschaften für den Kauf von Liegenschaften aufnehmen müssten, eben auch teurer, die Situation für sie also nicht attraktiver.



Dr. David Marmet, Chefökonom Schweiz bei der ZKB, warf einen Blick in die Zukunft.

Bevor er auf die voraussichtliche Zinsentwicklung zu sprechen kam, ging er auf die Inflation in der Schweiz – die deutlich geringer ist als im Ausland – und auf einzelne Kostentreiber ein. So fallen zum Beispiel die gestiegenen Energiepreise bereits deutlich ins Gewicht, die Mieten waren aber noch bis 2022 kaum ein Faktor, obwohl sie im Warenkorb, der den Konsumentenpreisindex bestimmt, immerhin 18 % ausmachen. Da aber die Höhe der Bestandsmieten vom Referenzzinssatz – bei Redaktionsschluss bei 1,5 % – abhängt und dieser in einem weiteren Schritt Anfang 2024 wohl auf 1,75 % weiter steigen wird, dürfte sich dies deutlich auf die Finanzierungskosten und damit auf Mietpreise und die Inflation im Ganzen auswirken. Er prognostizierte aber für Juni 2024 ein Verharren auf diesem Zinsniveau oder bereits wieder erste Zinssenkungen.

Systemwechsel im Voraus planen und mit dem Steueramt reden

Anschliessend erklärte der Steuerexperte Michael Eichholzer – noch bis Ende letzten Jahres Steuerkommissär beim kantonalen Steueramt, nun Teamleiter bei der Revisionsfirma BDO AG – die Grundlagen der aktuellen Zürcher Abschreibungspraxis. Ausserdem sprach er Empfehlungen aus, zum Beispiel im Zusammenhang mit der separaten Bilanzierung von Land und Liegenschaften: Diese hat den Vorteil, dass der höhere Abschreibungssatz von 1 % zum Tragen kommt und dies erst noch – da die Genossenschaften viel «altes» Land zu damals tiefen Preisen in den Büchern haben – auf den meist deutlich höheren Liegenschaftswerten. Wer noch Land und Liegenschaften kombiniert in einem Bilanzposten hat, kann den Systemwechsel jederzeit vollziehen, sollte dies aber vorzeitig beim Steueramt ankündigen und muss den damaligen Kaufpreis des Landes nachweisen können, damit eine entsprechende Vereinbarung (Ruling) getroffen werden kann.

Ausnahmen bestätigen die Regel

Auch ausserordentliche Abschreibungen – die zum Beispiel aufgrund eines vorgezogenen Ersatzneubaus nötig werden – über die gesetzlich festgelegten Maximalsätze hinaus sind möglich. Damit sie vom Steueramt nicht wieder aufgerechnet werden, braucht es aber stichhaltige Argumente wie die verkürzte Lebensdauer der Liegenschaft, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten, eine Auszonung und anderes. Auch auf Feinheiten wies Michael Eichholzer hin: Sollte ein Teil der Abschreibungen und Rückstellungen vom Steueramt nicht akzeptiert und folglich versteuert werden, kann dies zu einem späteren Zeitpunkt als Steuerguthaben wieder geltend gemacht werden. Abschliessend ging er auf den einen oder anderen Sonderfall ein, zum Beispiel auf Rückstellungen oder die Äufnung von Erneuerungsfonds bzw. deren Auflösung bei Sanierungen oder Rückbauten, und beantwortete Fragen aus dem Publikum.

Zum Schluss wies Christian Portmann vom Regionalverband darauf hin, dass das Thema Finanzen nicht nur die Finanzbeauftragten der Wohnbaugenossenschaften etwas angeht. Da es dabei um Entscheide mit Auswirkungen auf die nächsten Jahrzehnte gehe, sei es wichtig, dass sich der ganze Vorstand damit befasse und das entsprechende Basiswissen mitbringe. Auch wies er auf das Weiterbildungsangebot von Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Bereich Finanzen hin.

Weiterführende Informationen

Die Präsentationen zu den drei Referaten finden Sie auf www.wbg-zh.ch am Ende des Online-Artikels mit demselben Titel in den News.

Die Informationen zum Finanzierungslehrgang von *Wohnbaugenossenschaften Schweiz* finden Sie auf www.wbg-schweiz.ch unter der Rubrik «Dienstleistungen».

Abo Interview zur Wohnungsnot

«Wir müssen unsere Platzbedürfnisse komplett überdenken»

Strassenlärm verunmöglicht erneut Wohnungsbau in Zürich

Im Rekordtempo in die Wohnungsnot – Gründe, Prognosen und Massnahmen

Ruf nach strengeren Regeln

Lösen Aufstockungen das Problem?
Das Dilemma mit dem Wohnraum

Bundesrat
Verfolgen, beobachten, prüfen

Mit jedem Wechsel steigt der Mietzins

«Es könnte zu sozialen Spannungen kommen»

Die kommende Wohnungsnot ist hausgemacht

Wohnungsmarkt: eine Krise mit Ansage

Gegen Wohnungsnot hilft nur eines: bauen lassen

Unterbelegung trotz grosser Wohnungsnot: Druck auf Mietende steigt

WOHNUNGSNOT Welche Massnahmen etwas bringen – und wie realistisch ihre Um

Wo, Wo, Wohnungen! Aber wie

Mietpreise sind so hoch wie noch nie

Wohnungsnot? Geldnot!

Seit Monaten sind die Zeitungen voll mit Berichten über die Wohnungsnot. Die vorgeschlagenen Rezepte sind simpel: mehr bauen! Doch das greift zu kurz.

Klar, wenn man von Wohnungsnot liest, dann liegt die Lösung scheinbar auf der Hand: mehr Wohnungen bauen. Doch so einfach ist es nicht. Das Problem beginnt schon bei der Analyse, denn wir haben in der Schweiz nicht einfach zu wenig Wohnungen. Erstens gibt es keine durch den Mangel an Wohnungen verursachte Obdachlosigkeit und zweitens unterscheiden sich die Leerwohnungsziffern stark nach Regionen. Das Problem ist also viel mehr, dass es in gewissen, meist urbanen Regionen zu wenig bezahlbare Wohnungen gibt. Jetzt kann man immer noch der Meinung sein, dass ein forcierter Zubau an Wohnungen in diesen Regionen zu einem grösseren Angebot und folglich zu tieferen Wohnungspreisen führen würde. Doch auch hier sind Zweifel berechtigt.

Mehr Wohnungen ≠ tiefere Mieten

Das zeigt sich sehr gut am Beispiel der Stadt Zürich. Hier wurden in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 2100 Wohnungen pro Jahr gebaut. Die Prognose für die kommenden Jahre geht von jährlich 2400 Wohnungen aus. Es wird also durchaus gebaut und die Stadt und ihre Bevölkerung wachsen auch dementsprechend. Doch selbst wenn sich der Umfang der Bautätigkeit in den nächsten Jahren auf magische Weise verdoppeln liesse, bliebe in der Stadt Zürich noch immer ein grosser Überhang bei der Nachfrage bestehen, sodass die Mieten kaum sinken würden. Ein Blick zurück zeigt, dass die Mieten auch bei einer Sättigung der Nachfrage nicht sinken werden: In den letzten zehn Jahren waren die Zinsen historisch tief und die Bau-

tätigkeit übertraf die Nachfrage. Dies liess die nationale Leerwohnungsziffer bis zum Jahr 2020 auf 1,72 % ansteigen. Die Mietpreise aber sanken nicht. Beim Mietimmobilienmarkt funktioniert die Preisbildung nicht über Angebot und Nachfrage wie bei anderen Gütern, weil es sich für Anbietende bei Leerstand kaum lohnt, die Preise nach unten anzupassen. Denn schon eine Mietreduktion um 200 Franken pro Monat würde auf zehn Jahre hinaus eine Einnahmereduktion von 24 000 Franken bedeuten. Für diesen Betrag lässt man eine Wohnung lieber leer stehen und spart dabei erst noch den Renovationsaufwand. Es bräuchte also einen regelrechten Einbruch der Nachfrage, wie etwa eine Dekade der Stadtflucht oder eine lange Wirtschaftskrise, um die Mieten langfristig zu senken. Davon ist aber weder auszugehen noch wäre es angebracht, auf ein solches Katastrophenszenario zu hoffen, um das Problem der Mieten in den Griff zu bekommen.

Bittersüsse Medizin

Eine schnelle Lösung ist also nicht in Sicht. Schlimmer noch: Die vorgeschlagenen Rezepte der Mengenausdehnung könnten sich bei genauerem Hinsehen als bittersüsse Medizin herausstellen. Die geforderte flächendeckende Aufzoning mit einem zusätzlichen Stockwerk wäre nicht nur ein Geschenk an die Immobilienbesitzenden, deren Preiseffekt im besten Fall nach wenigen Jahren verpufft, sondern löst eine Reihe von kostenintensiven Massnahmen wie zum Beispiel Lifteinbauten aus, welche den Verbleib der bisherigen Bewohnerschaft verunmöglicht. Auch die rücksichtslose Lockerung des Denkmalschutzes ist keine adäquate Antwort. Das soll nicht heissen, dass es keinen Handlungsspielraum gibt. Beim Lärmschutz, der zurzeit viele Bauprojekte blockiert, wäre eine Rückbesinnung auf die bewährte Zürcher Lüftungsfensterpraxis sicherlich angezeigt. Und natürlich wünschen sich alle schnellere Bewilligungsverfahren

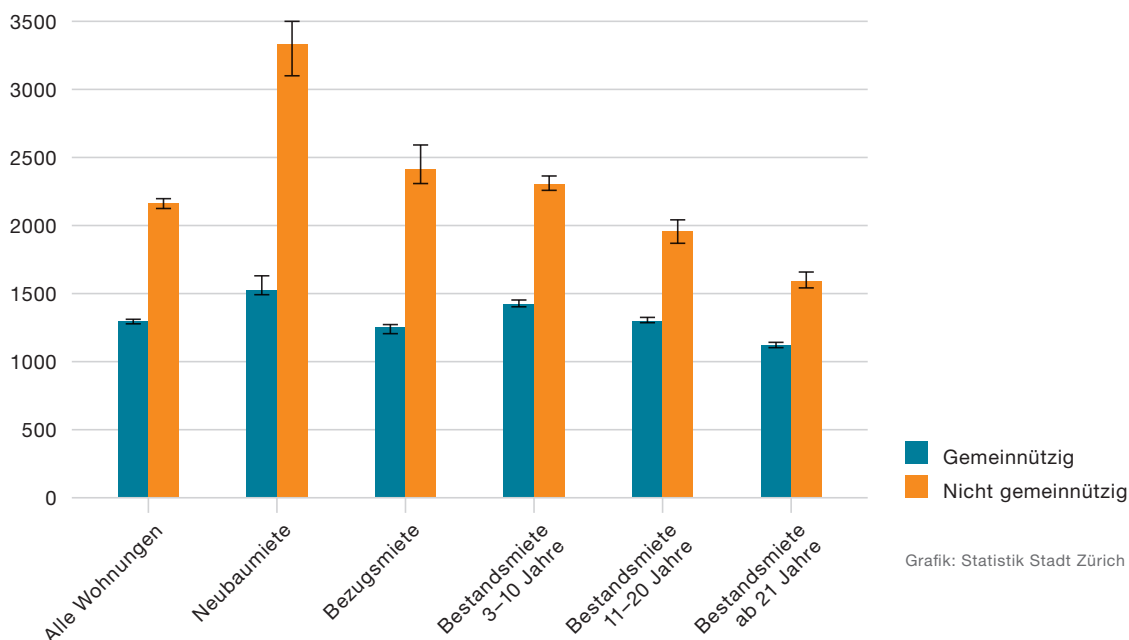
ren und weniger Einsprachen, doch auf saubere Abklärungen der Behörden und den Rechtsschutz möchte man ja auch nicht verzichten. Wir tun also gut daran, den Beipackzettel der eilig verschriebenen Rezepte genau durchzulesen, um mögliche unerwünschte Nebenwirkungen zu identifizieren.

Entscheidend ist, wer baut

Das ist umso wichtiger, weil Bauen eine langfristige Tätigkeit ist. Was gebaut ist, verschwindet nicht so schnell wieder und entfaltet seine Wirkung auf Jahre hinaus. Niemand weiss das besser als die Wohnbaugenossenschaften. Der hohe Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Zürich stammt noch immer zu einem grossen Teil aus der Parforceleistung in den 1920er- und 1940er-Jahren. Die dazumal nicht immer günstigen Wohnungen wurden über die Jahre hinweg dank Kostenmiete und Spekulationsverbot im Verhältnis zum Markt immer billiger. Die Mietpreisstatistik der Stadt Zürich von 2022 zeigt diesen Effekt überraschend deutlich auf. Während kommerzielle Vermietende bei jedem Wechsel in der Mieterschaft die Mietpreise anheben, bleiben sie bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern konstant.

Wenn wir uns heute Gedanken darüber machen, wie wir langfristig bezahlbare Wohnungen bauen können, dann kommen wir nicht darum herum, danach zu fragen, wer baut. Sind es die kommerziellen Immobilienbesitzenden, so gehen die Mieten langfristig nur in eine Richtung: nach oben. Die Antwort auf die sogenannte Wohnungsnot muss darum unbedingt mehr gemeinnützige Wohnungen lauten. Denn das wahre Problem am Immobilienmarkt ist nicht der Mangel an Wohnungen, sondern die enormen Mietpreissteigerungen in gewissen Regionen und die damit einhergehende Verdrängung. Es handelt sich vielmehr um eine Geldnot bei Menschen, die keinen Lohn im sechsstelligen Bereich beziehen.

Wohnungsmietpreis (4 Zimmer)



GESKO-Schwerpunkt 2023: Freiwilliges Engagement in Genossenschaften

Sucht Ihre Genossenschaft Personen, die sich im Vorstand ehrenamtlich engagieren, in einer Siedlungskommissionen mitwirken, einen Gemeinschaftsraum betreuen oder das Sommerfest mitorganisieren?

Zum Selbstverständnis der meisten Genossenschaften gehört es, dass sich die Bewohnenden für die Gemeinschaft einsetzen, sie mitgestalten und viele Arbeiten selbst erledigen. Es sei schwieriger geworden, Freiwillige zu finden, ist eine häufig gehörte Klage. Doch stimmt das? Die Antwort ist: jein. Seit 2007 erfasst der Freiwilligen-Monitor regelmässig das freiwillige Engagement in der Schweiz. Er stellt keinen Rückgang bei der Zahl der Freiwilligen fest, weder bei der formellen Freiwilligenarbeit in Vereinen und Organisationen noch bei der informellen Freiwilligenarbeit, die ausserhalb solcher Strukturen stattfindet.

Das freiwillige Engagement hat sich aber verändert. Eine Studie des GDI kam 2018 zum Schluss, dass die Bereitschaft abnimmt, sich in starren Strukturen zu verpflichten, wie sie oft in Vereinen, Organisationen – und auch Genossenschaften – vorherrschen. Das hat damit zu tun, dass unser Leben flexibler geworden ist. Die Menschen sind mobiler und sie haben mehr Möglichkeiten, ihr Leben zu gestalten. Längerfristige Verbindlichkeiten passen dazu schlecht.

Dass dieser Wandel auch Genossenschaften betrifft, zeigt sich am regen Interesse für die letzte Fachaustausch-Veranstaltung der GESKO. Zwei Dutzend Fachleute für Soziales und Partizipation aus verschiedenen Wohnbaugenossenschaften kamen im Impact Hub zusammen, um sich vertieft mit Freiwilligenarbeit zu befassen und ihre Erfahrungen auszutauschen. Theo Wehner, emeritierter ETH-Professor und ausgewiesener Experte für Freiwilligenarbeit, betonte in seinem Eingangsreferat, dass Freiwilligenarbeit für die engagierten Personen vor allem Sinn stiften muss. Das kann sie nur, wenn sie genügend Frei- und Experimentierräume bietet und das Laienwissen der Freiwilligen anerkannt und geschätzt wird. In der anschliessenden Diskussion schälten die Anwesenden heraus, welche Haltung und Rahmenbedingungen es auf Seite der Genossenschaft braucht, damit sich Freiwillige einbringen und etwas bewegen können. Denn wie es ein Teilnehmer treffend auf den Punkt brachte: Wenn das Engagement Wirkung entfaltet, ist das die grösste Wertschätzung.

Wie ein zeitgemässes freiwilliges Engagement in Genossenschaften aussehen kann, ist auch Thema der Impuls-Veranstaltung der GESKO am 5. September 2023. Dieser Anlass richtet sich speziell an Vorstandsmitglieder, Geschäftsführende und weitere Interessierte aus Geschäftsstellen. Details finden Sie im Kasten.

Literatur:

Markus Lamprecht, Adrian Fischer, Hanspeter Stamm (2020): Freiwilligen-Monitor Schweiz 2020. Seismo Verlag.

Jakub Samochowiec, Leonie Thalmann, Andreas Müller (2018): Die neuen Freiwilligen – die Zukunft zivilgesellschaftlicher Partizipation. GDI Gottlieb Duttweiler Institut.

Impuls-Veranstaltung der GESKO

Freiwilliges Engagement in Genossenschaften

Dienstag, 5. September 2023, 18 bis 20 Uhr, anschliessend Apéro

Veranstaltungsraum der Jugendseelsorge Zürich,
Birmensdorferstrasse 50, 8004 Zürich

Programm:

Inputreferat

Cornelia Hürzeler, Projektleiterin Migros-Kulturprozent und Fachfrau für zivilgesellschaftliches Engagement

Beispiele aus der Praxis

Sara Huber, Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ):
Förderung des freiwilligen Engagements in Siedlungen der BGZ

Jonas Bösiger, Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ):
Weiterentwicklung des Freiwilligen-Systems bei der allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Fragen und Diskussion

Anmeldung ab sofort möglich unter wbg.tocco.ch/rvzurich

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

