wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

vwbf
verein für wohnbau förderung

Symposium 2019

Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz

Entwicklungen und Herausforderungen

Dr. iur. Christian Portmann

Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich

Wohnbaugenossenschaften Zürich I Ausstellungsstrasse 114 I 8005 Zürich I www.wbg-zh.ch I christian.portmann@wbg-zh.ch I +41 43 204 06 33

Agenda

Herausforderungen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit
- Gesellschaft
- Wirtschaft
- Umwelt

Schlussfolgerungen für unsere Schwerpunkte
als regionaler Dachverband

Wohnbaugenossenschaften – systemisch nachhaltig!

Gesellschaft

Wohnraumversorgung

→ Gesellschaftlicher Auftrag

ausbalancieren

Wirtschaft

Bodenmarkt

Kapitalmarkt

→ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Umwelt

Ressourcenschonung

→ Suffizient + effizient

Gemeinnützige Wohnbauträger idealtypisch

Als juristische Person organisiert und in den Statuten verankert:

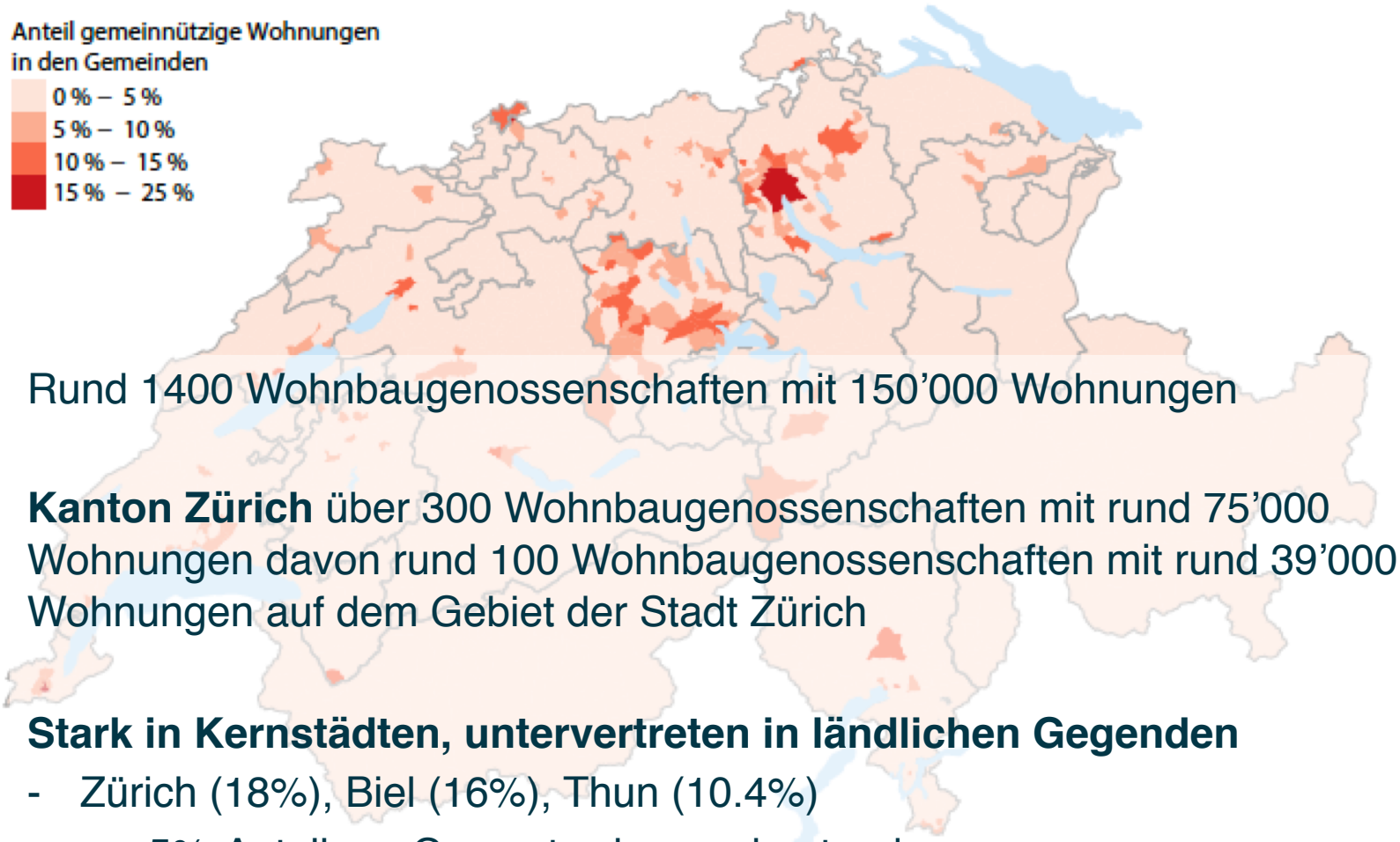
- **Boden der Bodenspekulation entziehen**
  - Veräusserung nur im Ausnahmefall und maximal zum Buchwert
  - Rück- oder Auszahlung Gesellschaftskapital höchstens zum Nennwert
  - Bei Auflösung, Liquidationserlös zugunsten gemeinnütziger Wohnungsbau

- **Zeitgemässen Wohnraum erstellen**
  - Energetisch vorbildlich, funktional, tragbar
  - Diversifiziertes Angebot

- **Kostenmiete als Grundprinzip**
  - Deckung Kapital- und Betriebskosten, Rückstellungen für die Erneuerung
  - Limitierte Verzinsung Eigenkapital sowie Gewinnbeteiligungsverbot (Tantiemen)

- **Wohnraum bedarfsgerecht vermieten**
  - Adäquate Wohnraumnutzung (Belegung, kein Zweiwohnsitz),
  - (Einkommen)
  - Offen für neue Mitglieder

Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz



Rund 1400 Wohnbaugenossenschaften mit 150’000 Wohnungen

Kanton Zürich über 300 Wohnbaugenossenschaften mit rund 75’000 Wohnungen davon rund 100 Wohnbaugenossenschaften mit rund 39’000 Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Zürich

Stark in Kernstädten, untervertreten in ländlichen Gegenden

- Zürich (18%), Biel (16%), Thun (10.4%)
- ca. 5%-Anteil am Gesamtwohnungsbestand

Grafik aus: sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Link zum herunterladen.

Gesellschaft

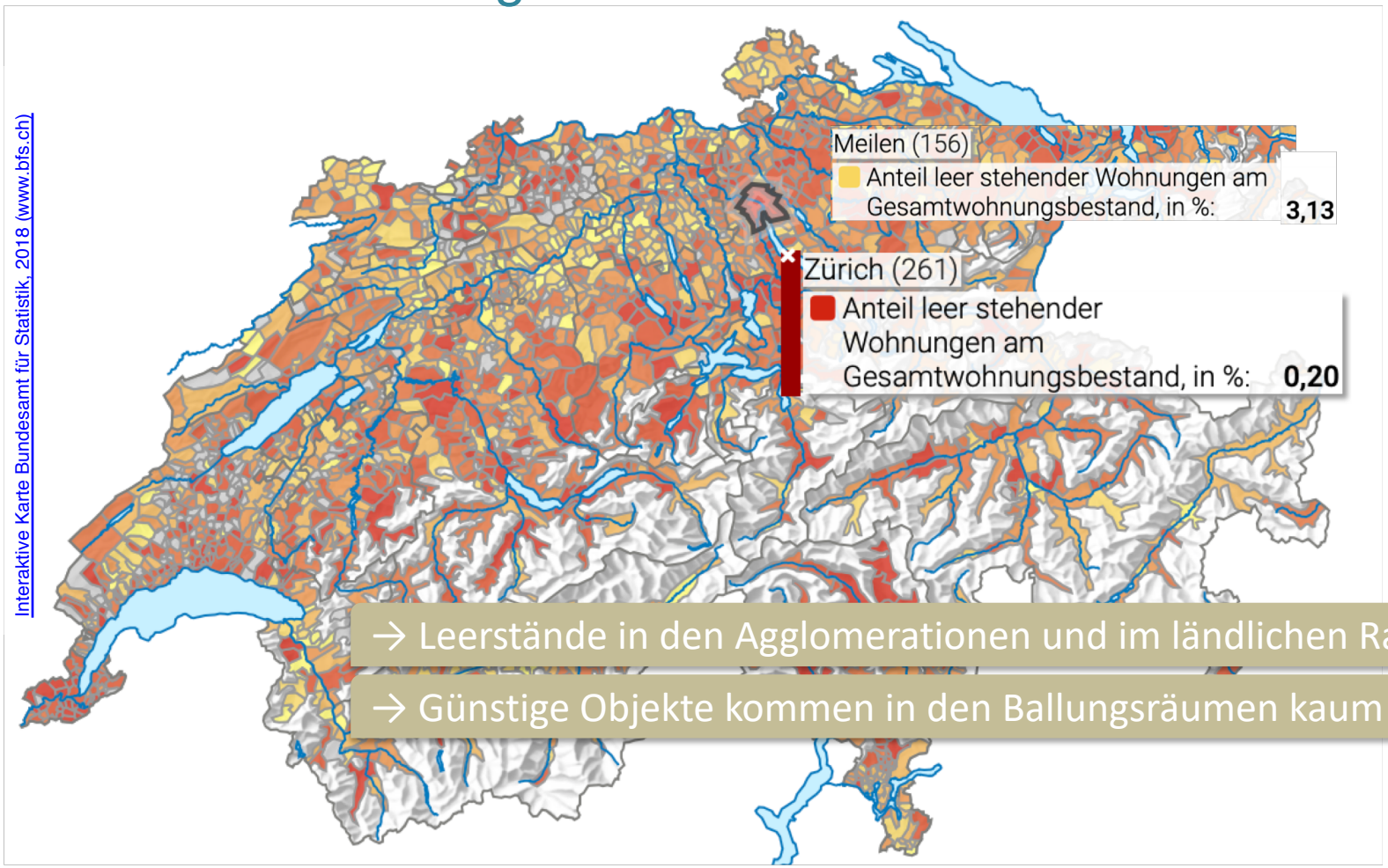
Wirtschaft

Herausforderung – Bevölkerungswachstum

Quelle: Interaktive Karte auf www.srf.ch – srf bevölkerungswachstum schweiz 1981 2015.

Herausforderung Leerstandsziffern

Wirtschaft

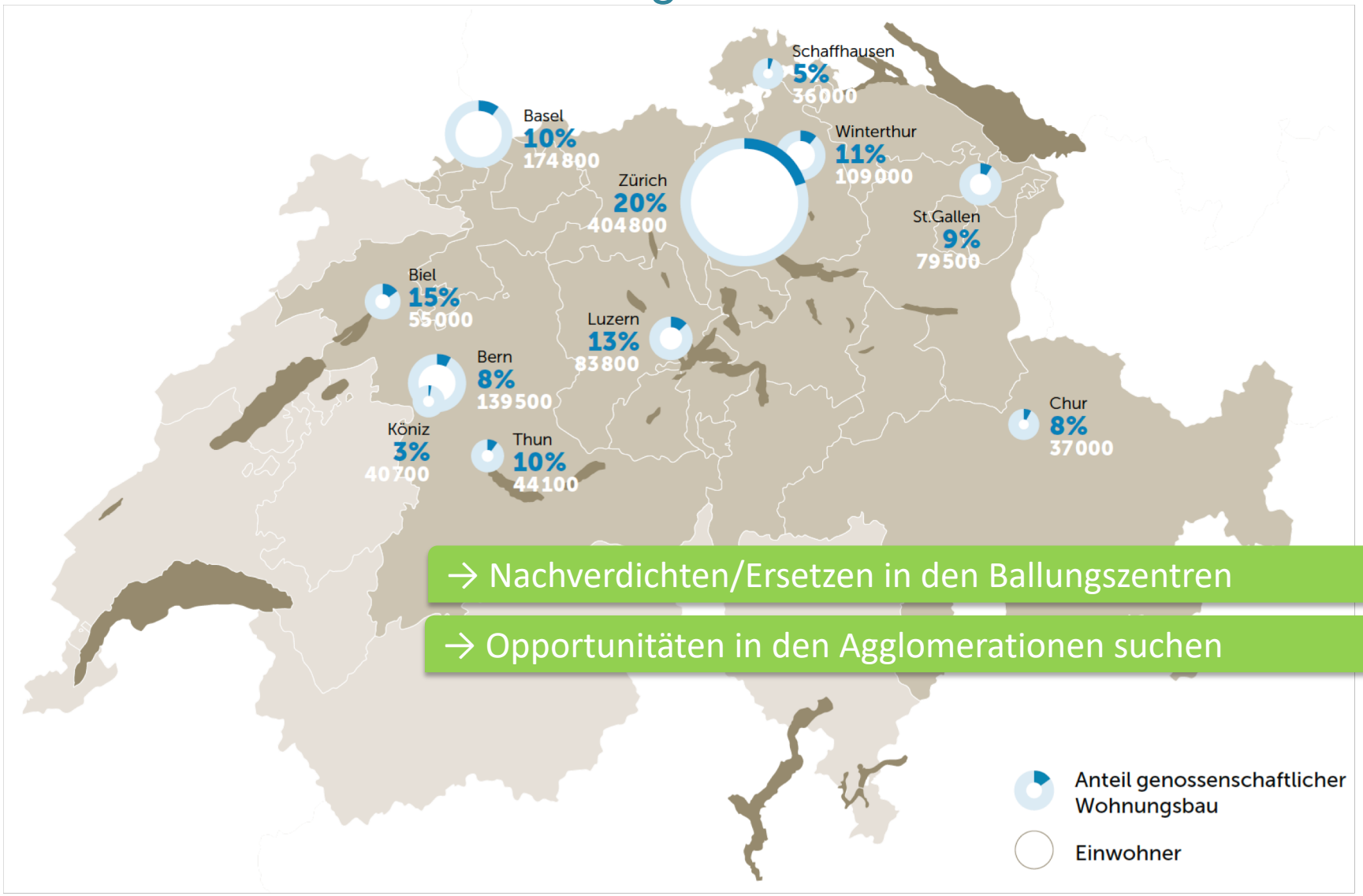


Interaktive Karte Bundesamt für Statistik, 2018 (www.bfs.ch)

→ Leerstände in den Agglomerationen und im ländlichen Raum

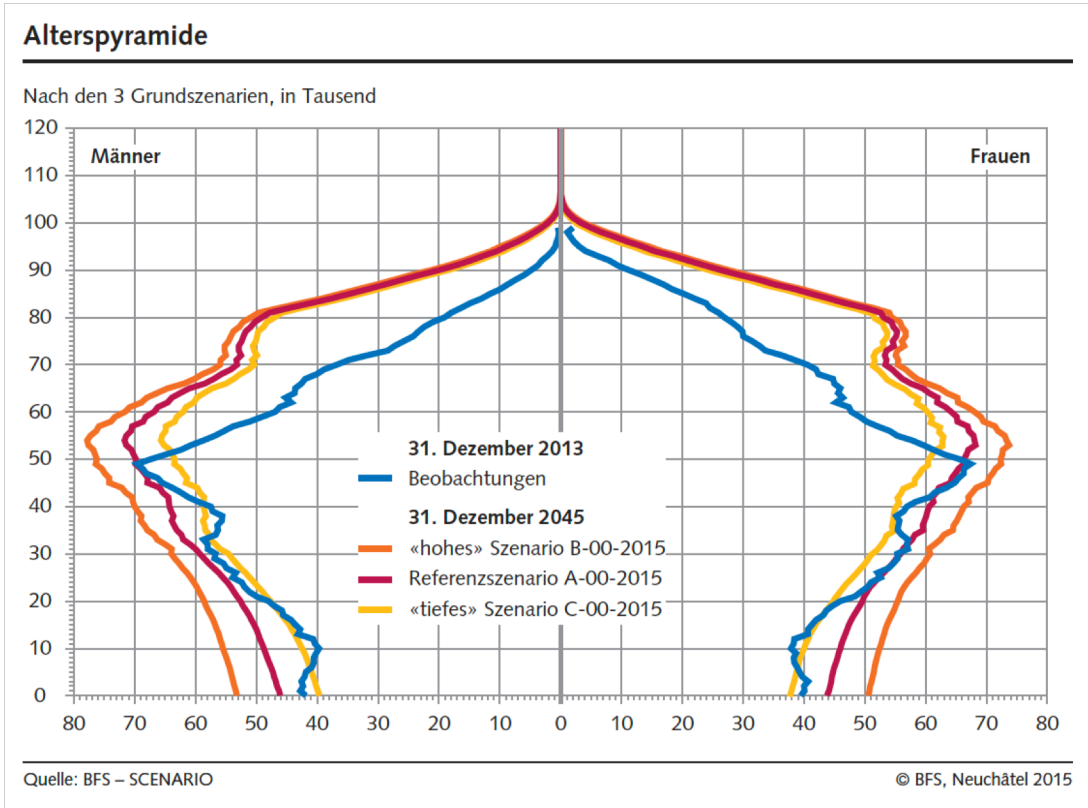
→ Günstige Objekte kommen in den Ballungsräumen kaum auf den Markt

Genossenschaftlicher Wohnungsbau…



Grafik aus: wohnen 7/8 Juli-August 2015

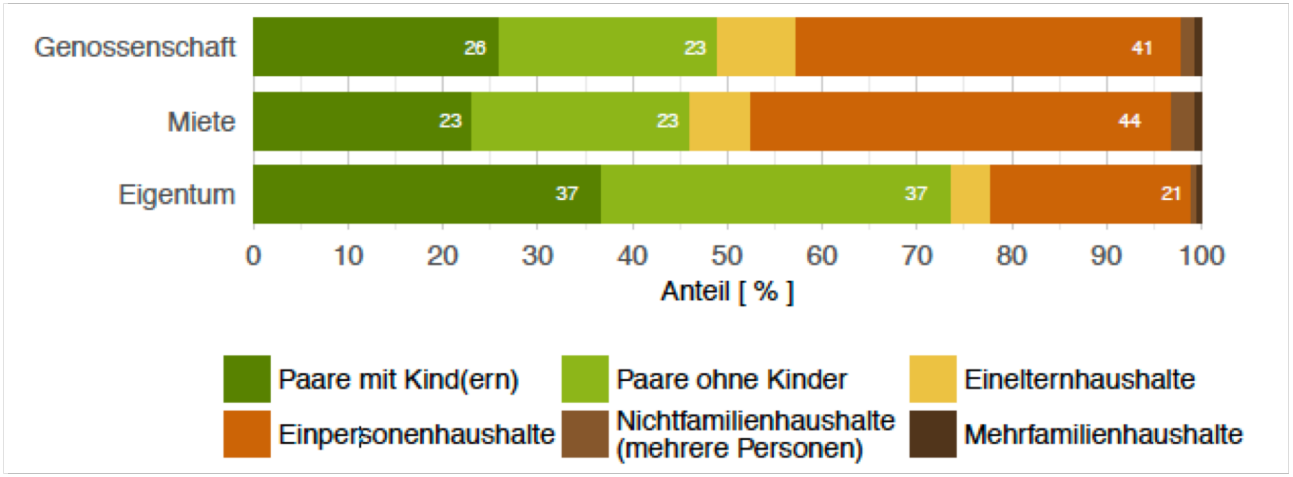
Herausforderung – Alterung der Wohnbevölkerung



→ Bis 2045: Verdoppelung der Anzahl über 65-jährigen

→ Bis 2045 Verdreifachung der Anzahl über 80-jährigen

Herausforderung – Alterung der Wohnbevölkerung



Haushaltform

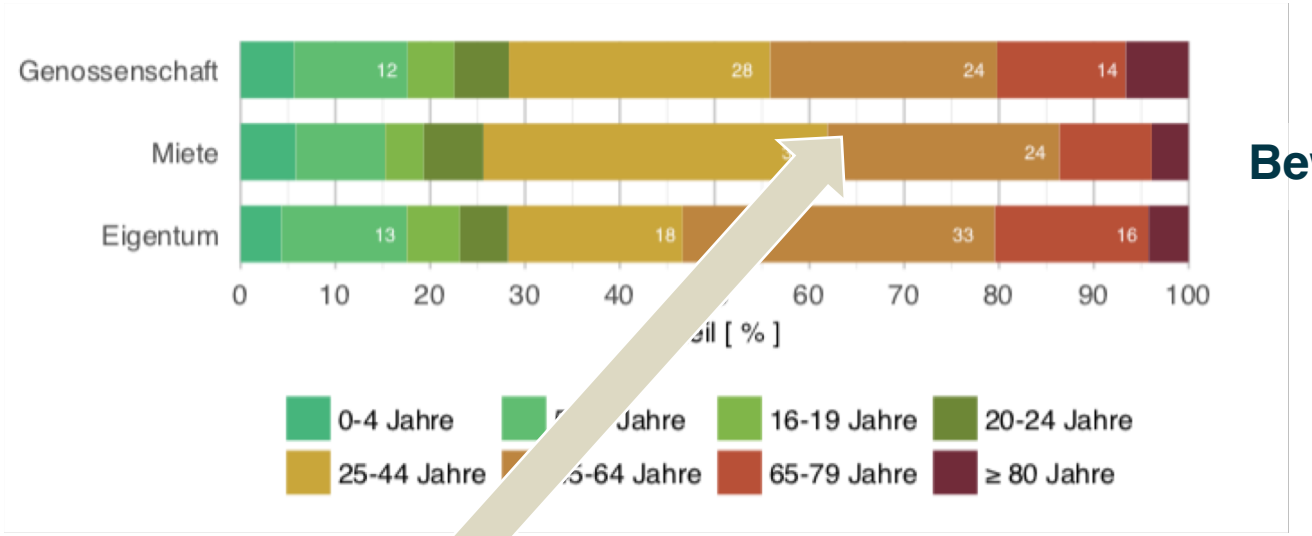
sotomo (2017). *Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum.* Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

→ Wohnungsmix und Bewohnermix

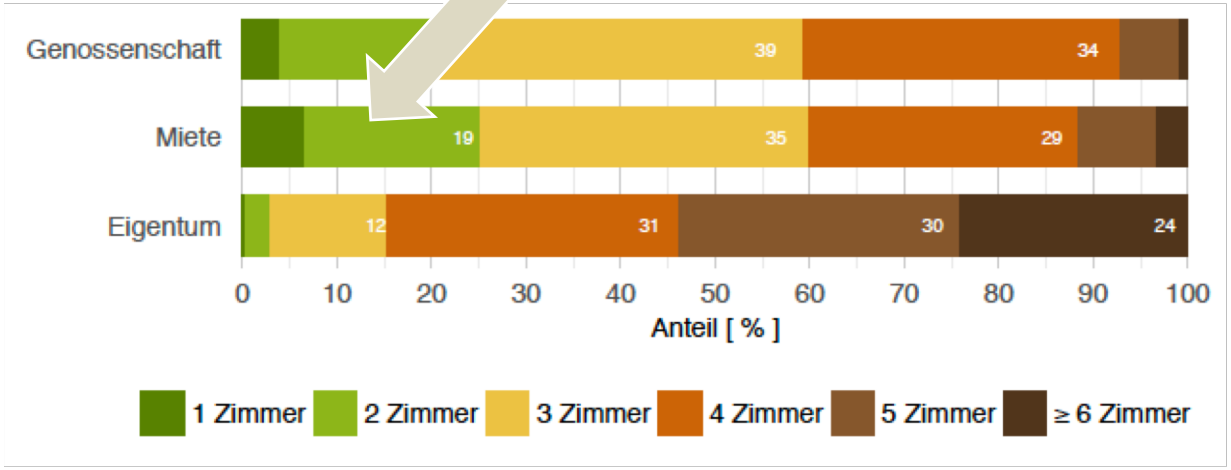
→ Von der Familienwohnung zum Kleinhaushalt

Grafik aus: sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Link zum herunterladen.

Altersstruktur Bewohnerschaft und Wohnungsmix



Bewohnerschaft



Zimmerzahl

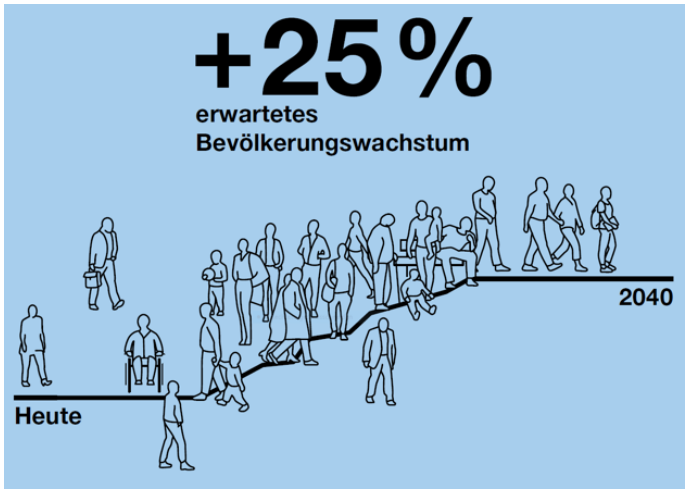
→ Wohnungsmix auf Demographie ausrichten

Grafik aus: sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Link zum herunterladen.

Herausforderung – haushälterische Bodennutzung

Umwelt

Beispiel Stadt Zürich – Kommunaler Richtplan 2018/2019



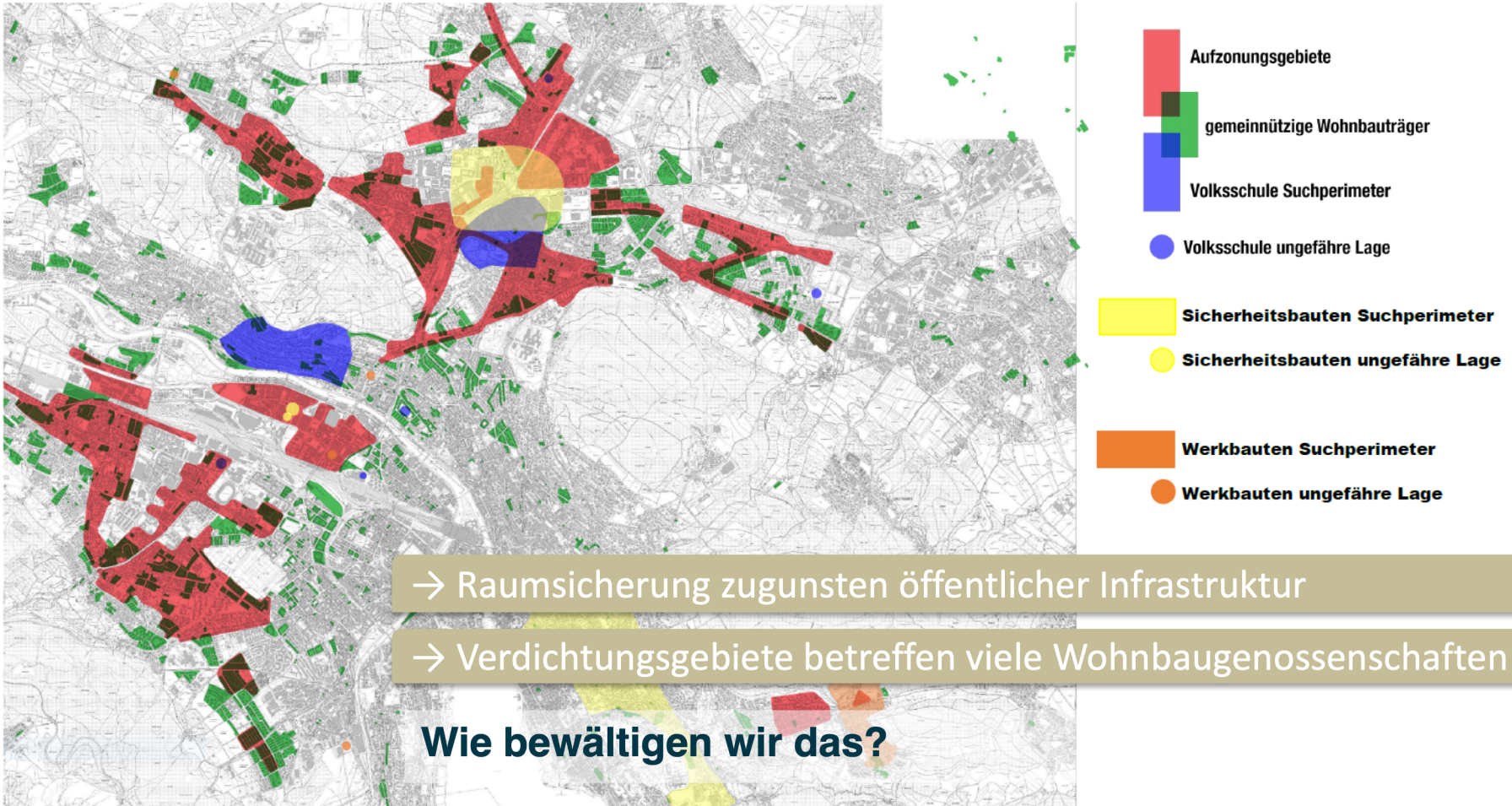
oder 100’000 zusätzliche Einwohner

Grafik: Faltblatt Kommunaler Richtplan der Stadt Zürich – Link

Herausforderung – haushälterische Bodennutzung

Umwelt

Beispiel Stadt Zürich – Kommunaler Richtplan 2018/2019



→ Raumsicherung zugunsten öffentlicher Infrastruktur

→ Verdichtungsgebiete betreffen viele Wohnbaugenossenschaften

Wie bewältigen wir das?

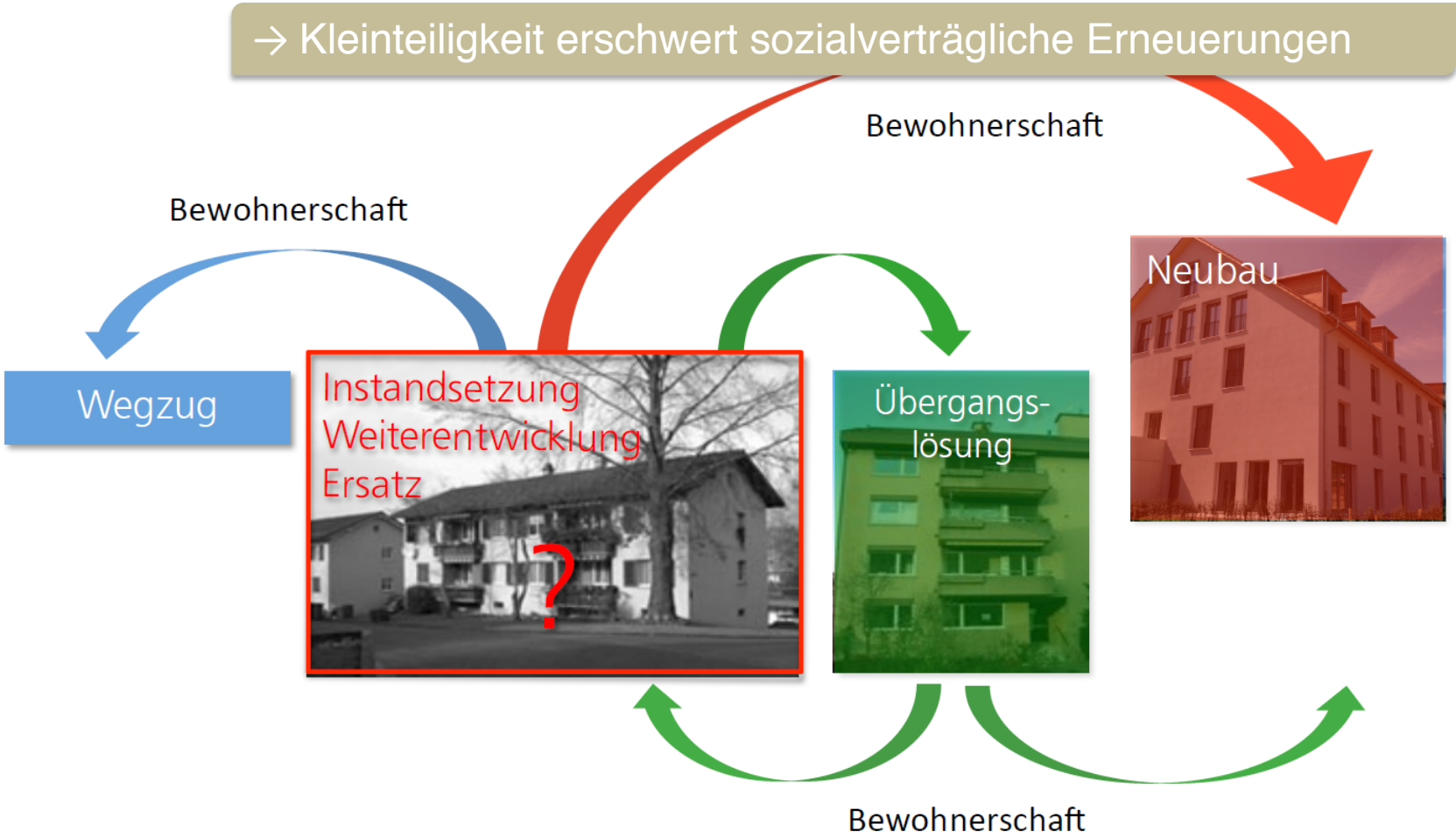
Basiskarte der Stadt Zürich Vernehmlassungsunterlagen Kommunaler Richtplan sowie und wohnbaugenossenschaften zürich, 2018

Gesellschaft
Umwelt

Herausforderung «Umzugslogistik»

Erneuerungsstrategie und interne Mobilität

- Leerstandsziffer Stadt Zürich: 0.20% – Sanierung = logistische Herausforderung
- Stark abhängig von der demographischen Zusammensetzung

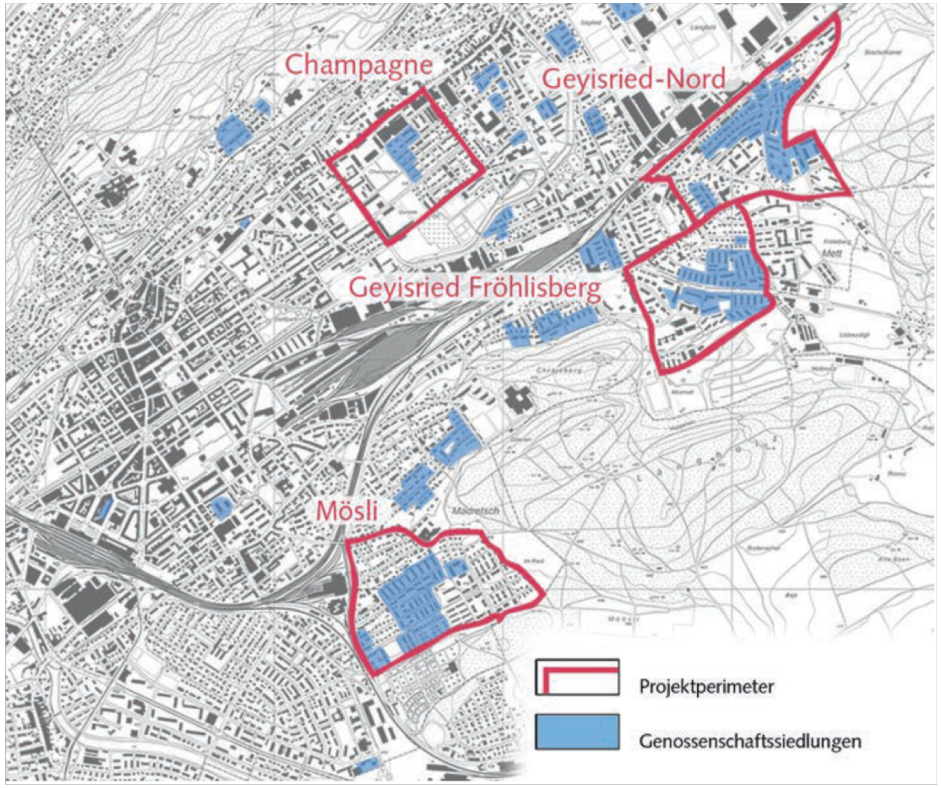


Grafik: CONPORT AG

Gesellschaft

Wirtschaft

Liegenschaftserneuerung + Stadtentwicklung



Karte aus: Entwicklungspotentiale Bieler Baugenossenschaften (Bieler Modellvorhaben), Stadt Biel, 2017

→ Räumliche Koordination über die Bauträger hinweg

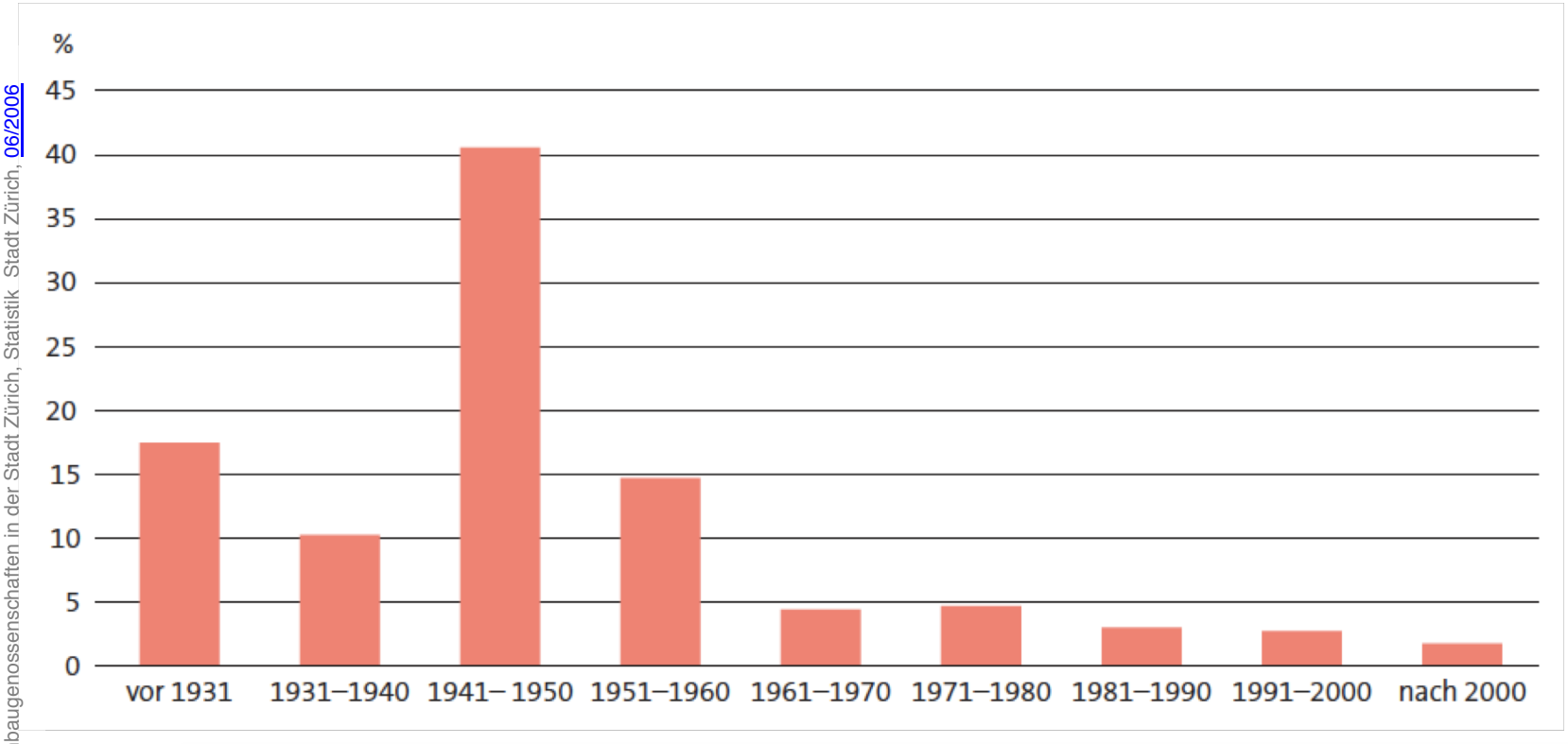
→ Erneuerung langfristig staffeln - günstigen Wohnraum erhalten

→ Belegung der Bestandesliegenschaften steuern

Gesellschaft
Umwelt
Wirtschaft

Herausforderung – Altersstruktur Liegenschaften

Bestand nach Bauperioden - Stadt Zürich – da kommt etwas auf uns zu

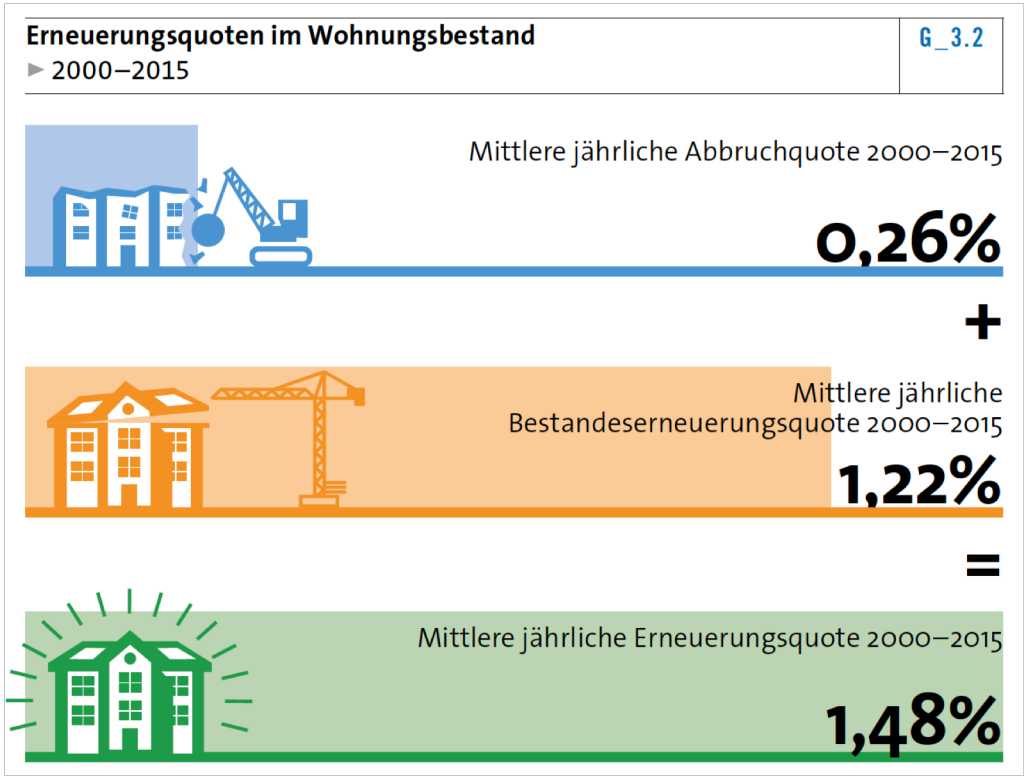


Grafik: Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, Statistik Stadt Zürich, 06/2006

→ Jede Bauepoche hat ihre Besonderheiten, z.B. hinsichtlich Bauqualität

Gesellschaft
Umwelt
Wirtschaft

Herausforderung – Erneuerung



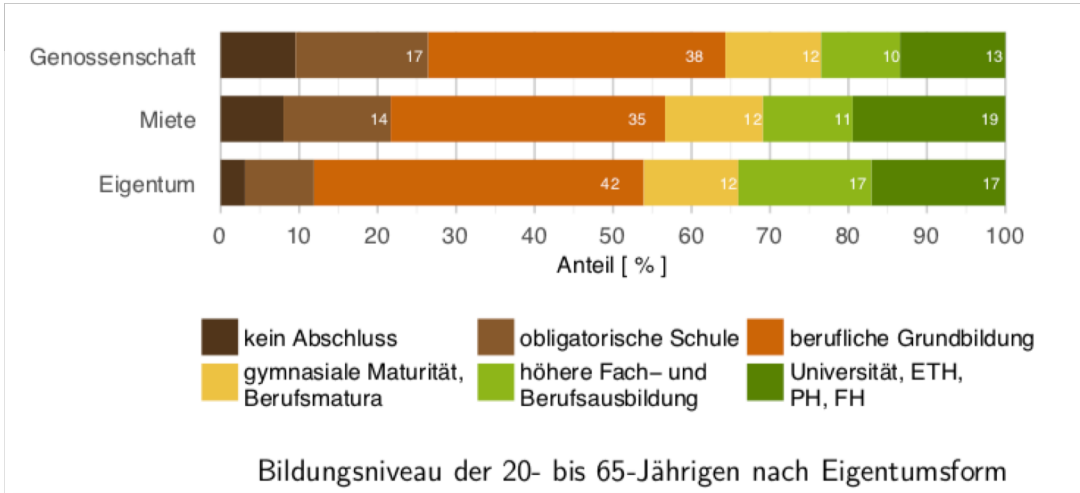
Grafik aus: Analyse bauliche Erneuerung Wohnbauten 2000-2015, Statistik Stadt Zürich, 2017

→ Aus sozialer Sicht besteht die Gefahr einer Segregation

→ Aus energetischer Sicht (Energiestrategie 2050) besteht Nachholbedarf

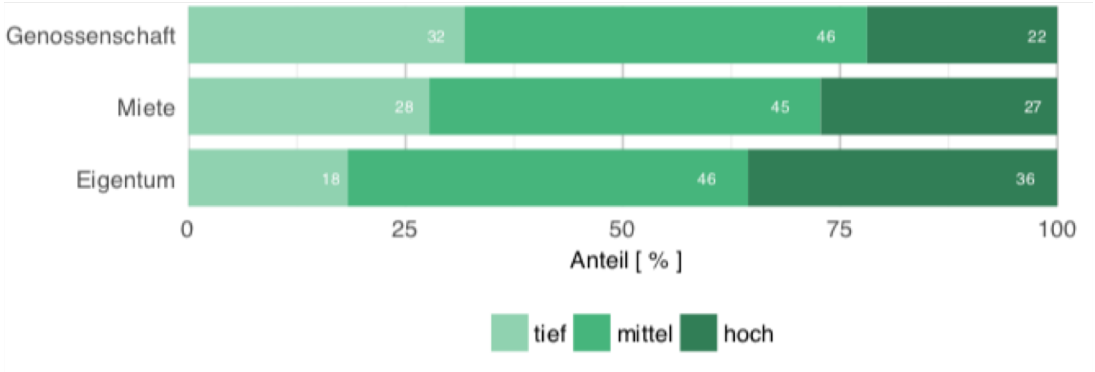
→ Aus einer Gesamtbetrachtung heraus - Etappierung notwendig

Herausforderung – Bedarfsgerechtigkeit



Bildungsniveau

→ Genossenschafter sind berufsbedingt oft auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen



Berufs-Status

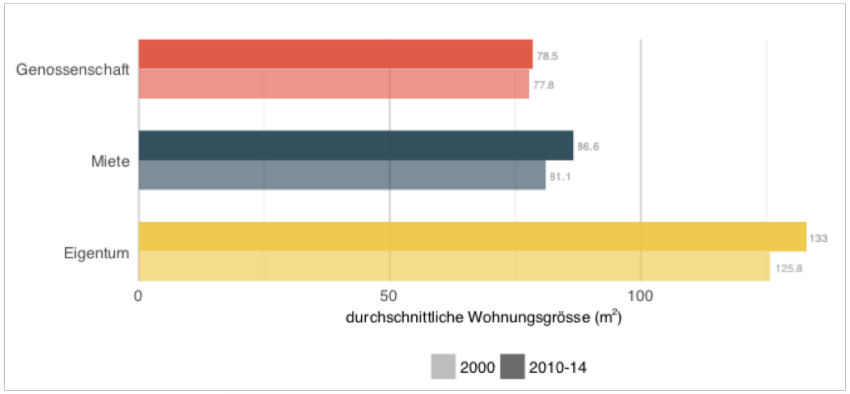
Bildung+ Erwerb

→ Indikator ist der berufliche Status.

Grafik aus: sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Link zum herunterladen.

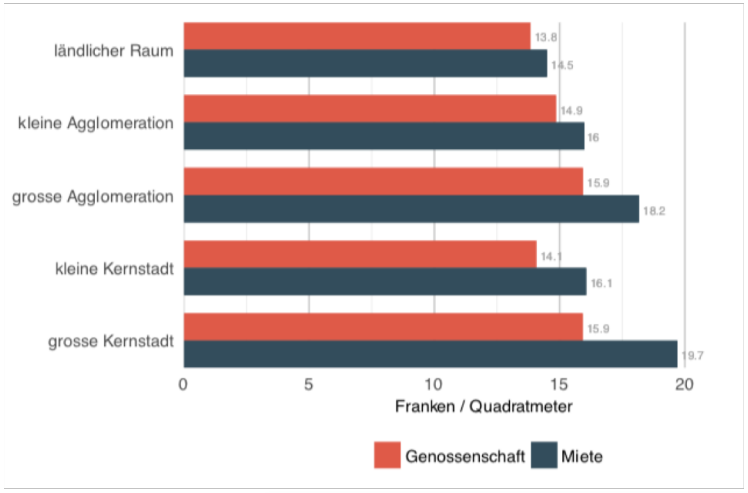
Gesellschaft
Umwelt
Wirtschaft

Suffizient, effizient und sozial



ø Wohnungsgrösse

→ Genossenschaftswohnungen sind im ø 8 m² kleiner als Mietwohnungen

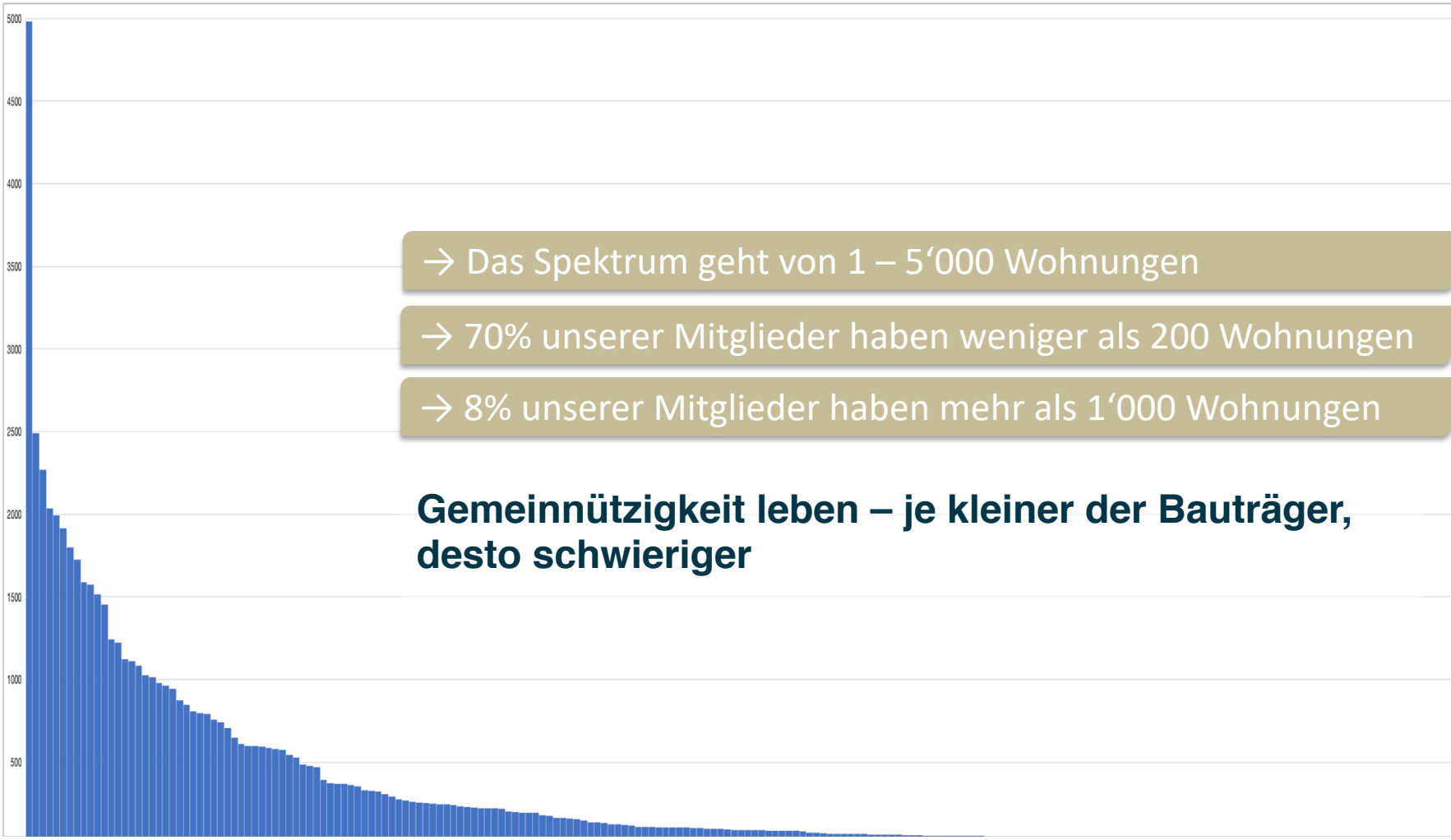


CHF / m²

→ Tiefere Miete geht teilweise auf kleinere Zimmer/ Flächen zurück

Grafik aus: sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Link zum herunterladen.

Herausforderung – Branchenstruktur Regionalverband Zürich



→ Das Spektrum geht von 1 – 5‘000 Wohnungen

→ 70% unserer Mitglieder haben weniger als 200 Wohnungen

→ 8% unserer Mitglieder haben mehr als 1‘000 Wohnungen

Gemeinnützigkeit leben – je kleiner der Bauträger, desto schwieriger

Grafik: wohnbaugenossenschaften zürich, 2019

Branchenentwicklung!

Wachstum braucht Grösse
der letzten 30 Jahre wurde fast ausschliesslich durch ältere Wohnbaugenossenschaften mit mehr als 500 Wohnungen realisiert

Professionalisierung (Geschäftsstellen)
→ Fachkompetenz und Verfügbarkeit
→ stabiler Betrieb und Know-how-Sicherung

Wachsen und Entwickeln dient keinem Selbstzweck
→ Ohne Ausbau wird der gemeinnützige Wohnungsbau marginalisiert
→ Mittelgrosse Bauträger ab 100 bis 200 Wohnungen stärken, um als Branche zu wachsen

Herausforderung – Image

Gesellschaftliche Akzeptanz muss stets aufs Neue erarbeitet werden
Das System Wohnbaugenossenschaft ist nicht selbsterklärend – weder intern noch extern

Wissen wo wir stehen
- → «Repräsentative Umfragen» (Bevölkerung und Mitglieder)
- → Erhebungen über die Zusammensetzung unserer Bewohnerschaft
- → Kritische Reflexion unserer Arbeit

Öffentlichkeitsarbeit und der Kampf für **gute Rahmenbedingungen**
- → Langfristig angelegte Öffentlichkeitsarbeit
- → Lobbyarbeit für wirksame Instrumente (Raumplanung, Bodenerwerb, Projekte)

Spürbar Wirkung erzielen
- → Keine geschlossenen Gesellschaften – Wohnungen müssen sichtbar ausgeschrieben werden

Gesellschaft
Umwelt
Wirtschaft

Schritte auf dem Weg zum Ziel

Oberstes Ziel ist der Ausbau, zumindest das Halten des heutigen Marktanteils!

Das zu bedarf es folgender Schritte

→ Professionalisierung/Stärkung der mittelgrossen Bauträger

→ Erhöhung der gesellschaftliche und politischen Akzeptanz durch Aufzeigen des Gemeinnutzen

→ Kontinuierliche Erneuerung und Diversifizierung unseres Wohnungsbestandes hinsichtlich der gesellschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

→ Ausbau der Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand wie auch unter den Mitgliedern selbst

100 Jahre wohnbaugenossenschaften zürich

«Wie wollen wir wohnen»

Ausstellung und Veranstaltungsreihe

19. September 2019 – 31. Januar 2020

Der Gemeinnutzen – eine zentrale Fragestellung!

Näheres zum Programm hier…

Herzlich willkommen in Zürich!

Kanton Zürich Lotteriefonds

Stadt Zürich Finanzdepartement

Tages-Anzeiger

wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich