

# Cooperative Conditions

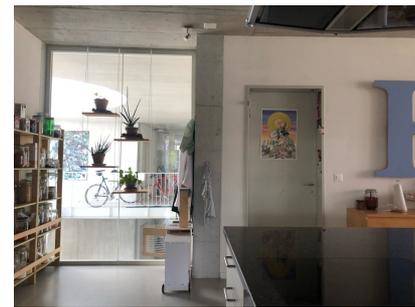
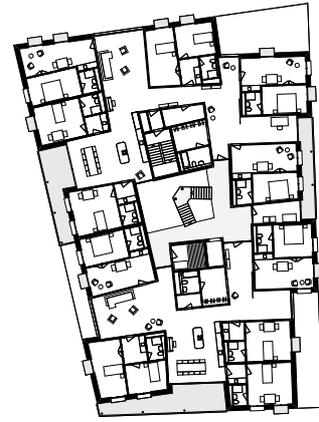
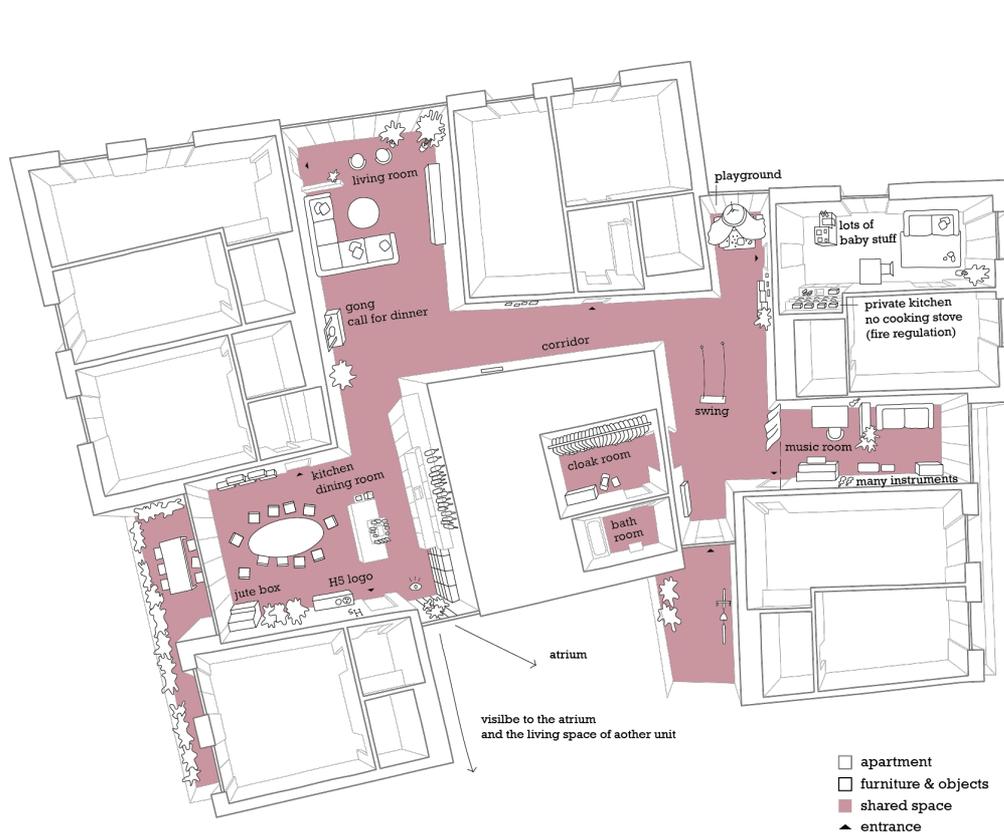


Zürich, 12. September 2025

Hunziker Areal, Haus A, mehr als wohnen/ Duplex Architekten, 2009-2015



# Hunziker Areal, Haus A, mehr als wohnen/ Duplex Architekten, 2009-2015



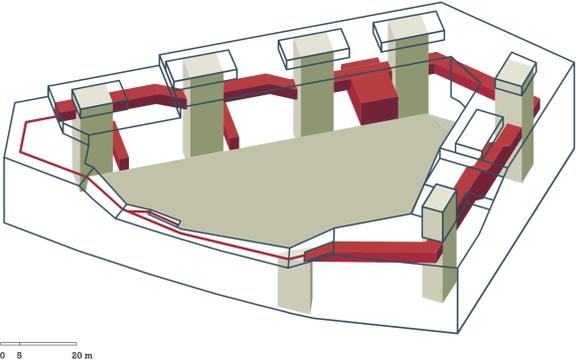
Fotos: Hsui-Ju Chang, Anne Kockelkorn, 2022  
 Zeichnung: Hsui-Ju Chang, 2022

# Kalkbreite, Kalkbreite/ Müller Sigrist Architekten, 2008-2014



Foto: Anna Derriks, 2020  
 Zeichnung: Hsui-Ju Chang, 2022

# Kalkbreite, Kalkbreite/ Müller Sigrist Architekten, 2008-2014



## 1 An Idea of Sharing

Bylaws

Membership

The vote

## 2 Public Opinion

Referendum and popular initiative

Survey or report

Design standards

## 3 Nonspeculation

*Gemeinützigkeit*

Cost rent

## 4 Equity

Municipal resolution for limited equity

The share

Hidden reserves

## 5 Debt

Loans from independent institutions under public law

Loans from private lenders

Loans from public lenders

Cooperative funds

## 6 Land

Cooperative land ownership

Leasehold of public land

## 7 Zoning

*Arealüberbauung*

Floor area ratio

*Mehrwertausgleich* and *Gestaltungsplan*

## 8 The Competition

The architectural competition

The competition brief

The competition for land lease

## 1 Idee des Teilens

Statuten  
Mitgliedschaft  
Das Wahlrecht

## 2 Öffentliche Meinung

Referendum und Volksinitiative  
Enquêtes und wissenschaftliche Studien  
Standards

## 3 Spekulationsverzicht

*Gemeinützigkeit*  
Kostenmiete

## 4 Eigenkapital

Städtischer Beschluss für niedriges Eigenkapital  
Anteilschein  
Stille Reserven

## 5 Schulden

Kredite von öffentlich-rechtlichen Institutionen  
Kredite von privaten Schuldern  
Kredite von der öffentlichen Hand  
Fonds der Genossenschaft

## 6 Land

Landbesitz der Genossenschaften  
Baurecht auf städtischem Land

## 7 Zonierung

*Arealüberbauung*  
Ausnutzungsziffer  
*Mehrwertausgleich* und *Gestaltungsplan*

## 8 Der Wettbewerb

Der Architekturwettbewerb  
Das Wettbewerbsprogramm  
Der Baurechtswettbewerb

# 1. Idee des Teilens

Statuten

Mitgliedschaft

Das Wahlrecht

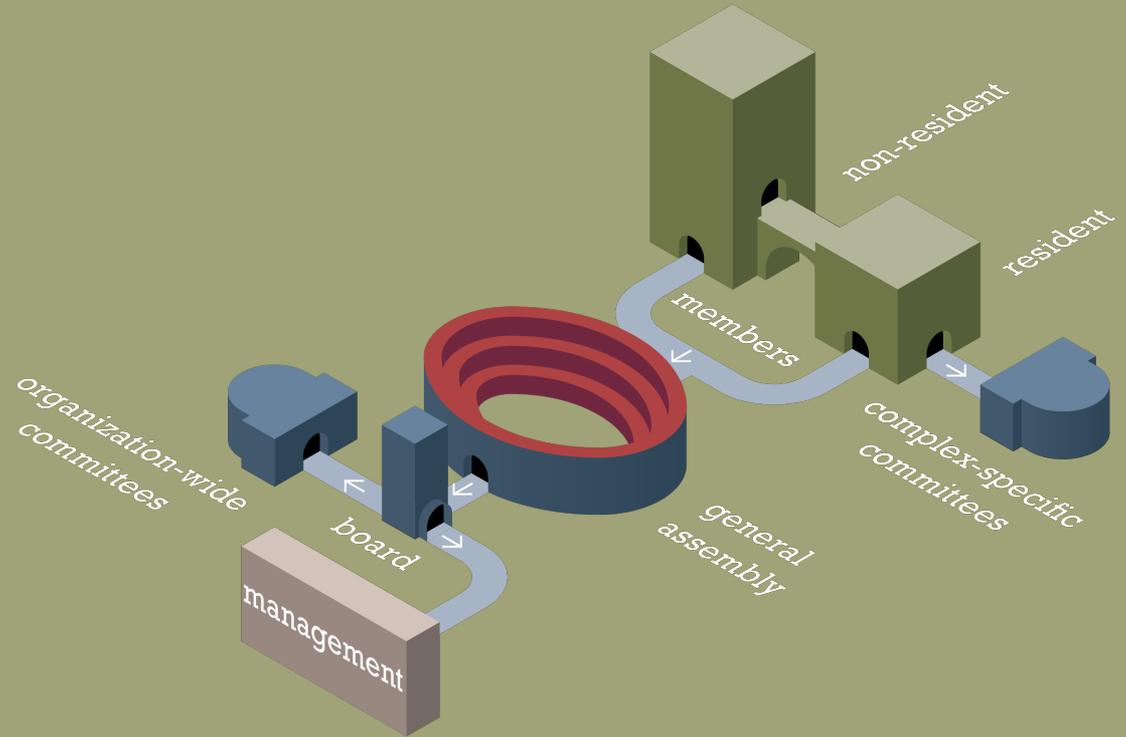
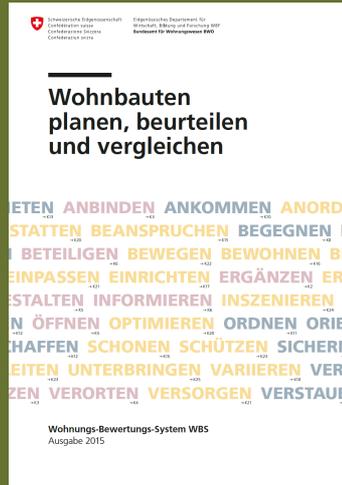


Diagramm zur genossenschaftlichen Selbstverwaltung

# 2. Öffentliche Meinung

## Referendum und Volksinitiative Enquêtes und wissenschaftliche Studien Standards

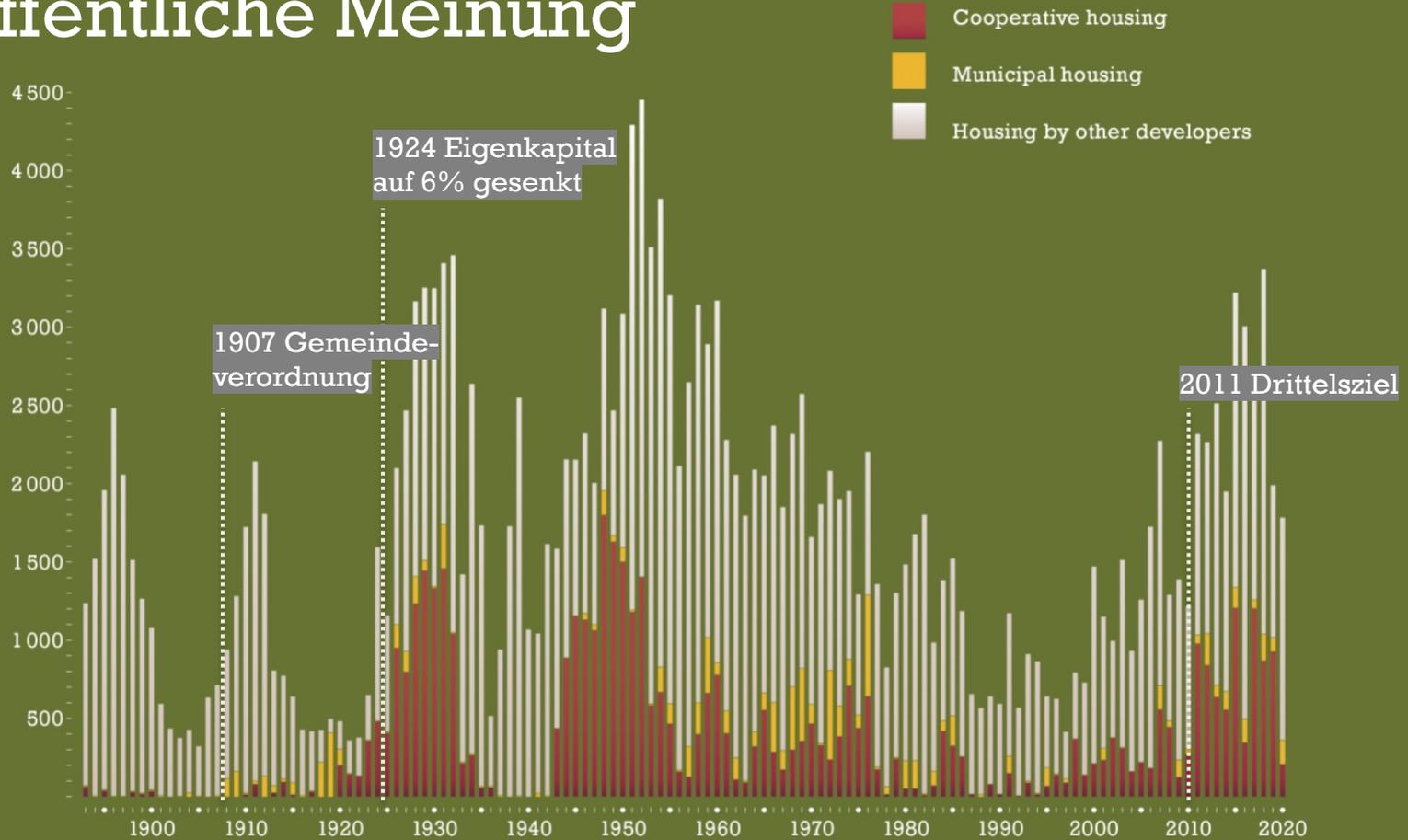


Exemplarische Pläne für  
“Flexible Wohnformen,”  
Wohnungsbewertungs-System  
WBS 2015

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)



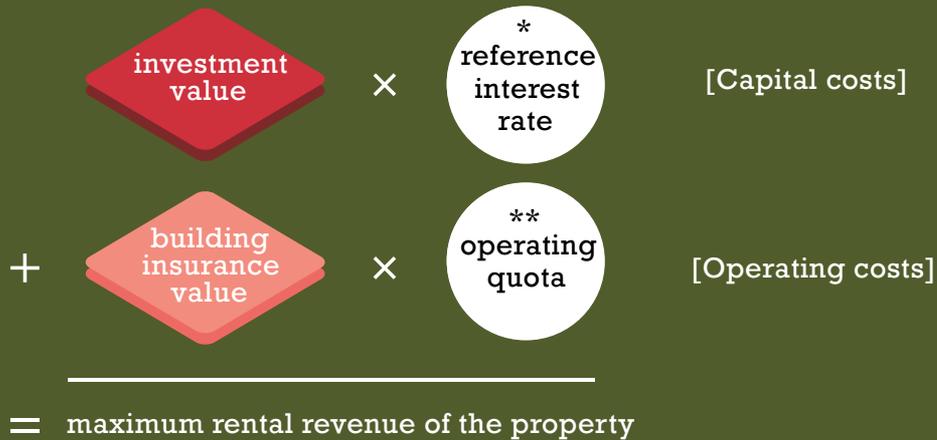
# 2. Öffentliche Meinung



Zeitleiste zum Vergleich der Wohnbautätigkeit durch Genossenschaften, öffentliche Hand und private Bauträger in Zürich, 1893–2020

# 3. Spekulationsverzicht

Gemeinnützigkeit  
Kostenmiete

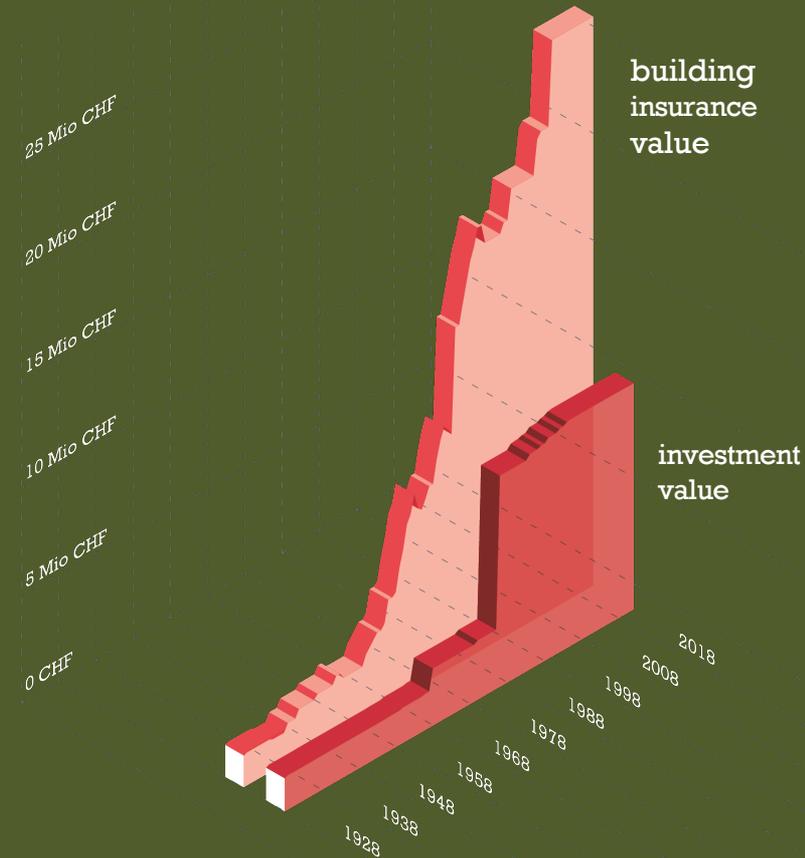
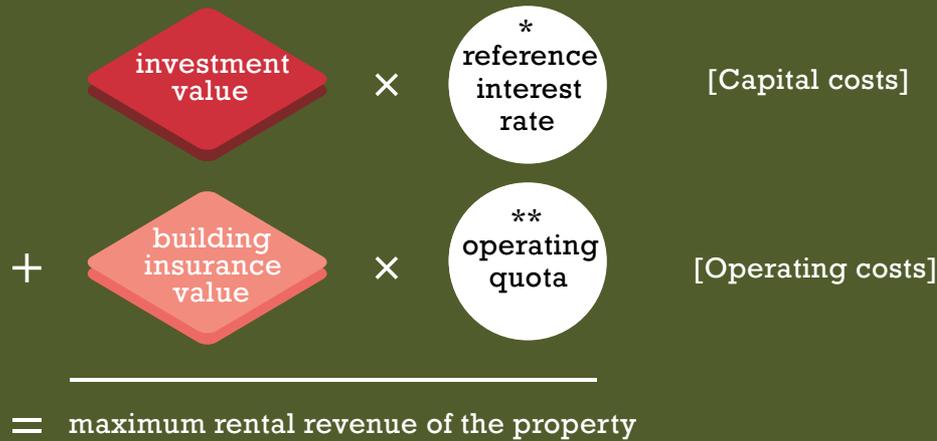


Die Formel für die Kostenmiete

Visualisierung: Monobloque / Quelle: Stadt Zürich

# 3. Spekulationsverzicht

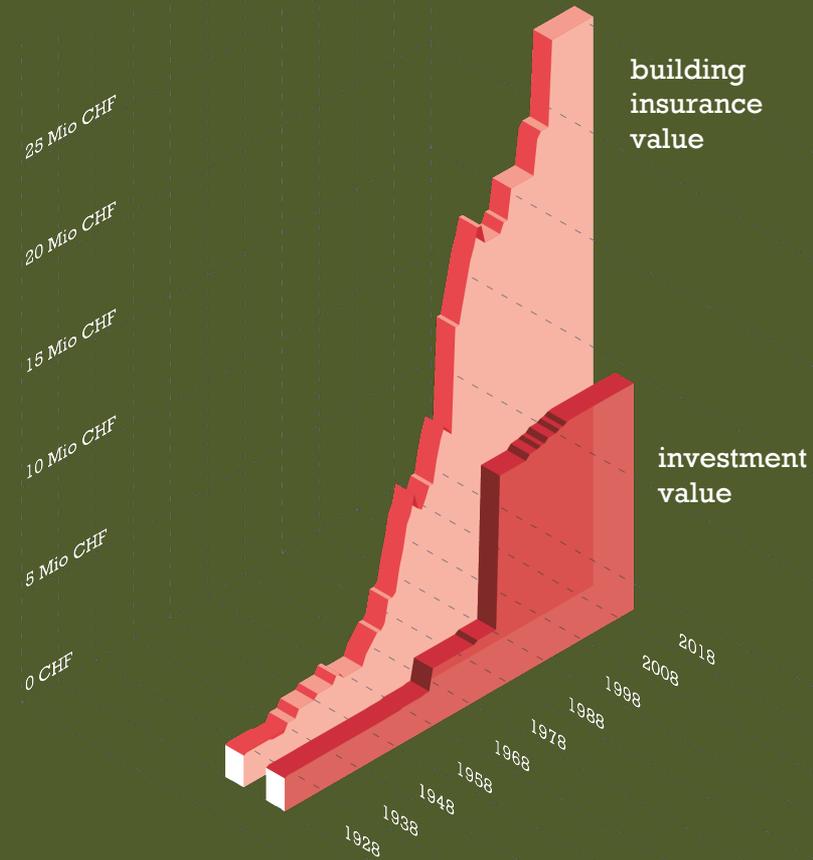
Gemeinnützigkeit  
Kostenmiete



Entwicklung des Gebäudeversicherungswerts und des Anlagewerts der Siedlung Ottostrasse, 1927–2022

# 3. Spekulationsverzicht

Gemeinnützigkeit  
Kostenmiete



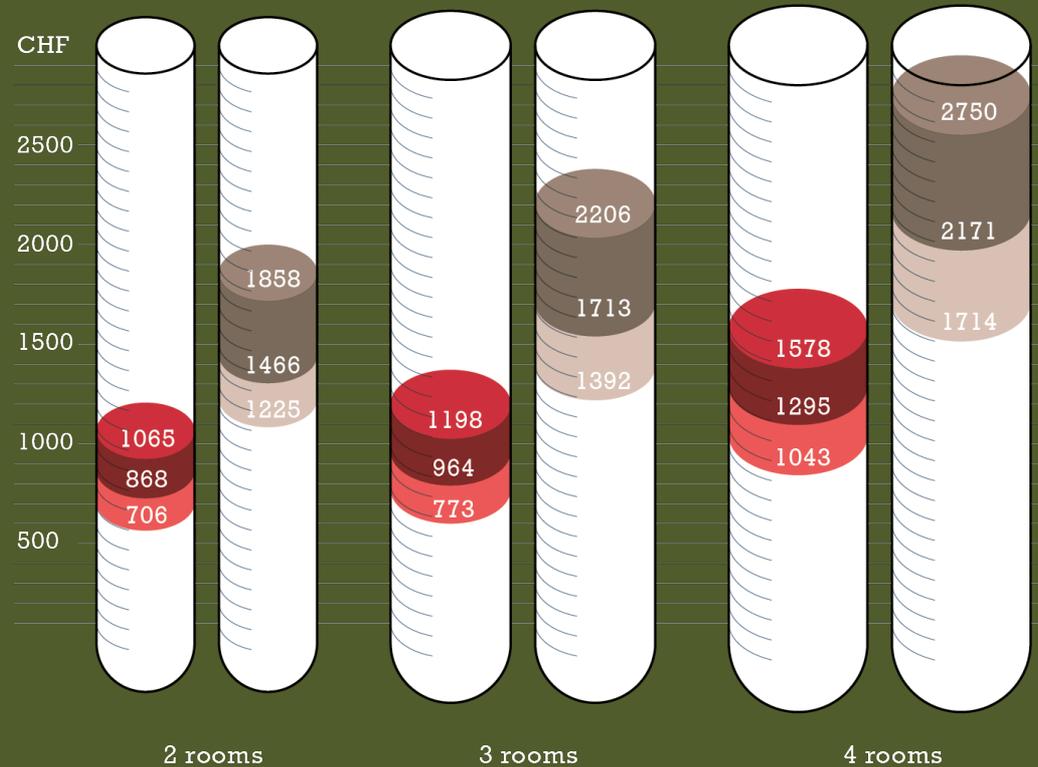
Entwicklung des Gebäudeversicherungswerts und des Anlagewerts der Siedlung Ottostrasse, 1927–2022

# 3. Spekulationsverzicht

Gemeinnützigkeit  
Kostenmiete

Nonprofit  
cost rent:  
75%  
median  
25%

Private  
market rent:  
75%  
median  
25%



Preisunterschied zwischen Mieten auf dem privaten Markt und gemeinnützigen Kostenmieten in Zürich, 2022

# 4. Eigenkapital

Städtischer Beschluss für niedriges Eigenkapital  
Anteilschein  
Stille Reserven

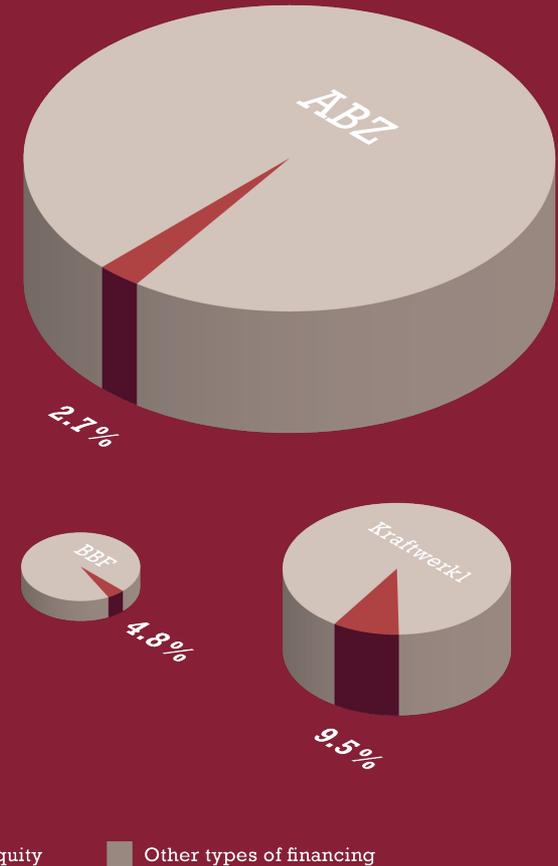


Diagramme zum Eigenkapitalanteil an der Gesamtbilanz dreier Genossenschaften, 2018

# 4. Eigenkapital

Städtischer Beschluss für niedriges Eigenkapital  
Anteilschein  
Stille Reserven

In Zürich bewirtschaften  
141 Genossenschaften  
rund 42.000 Wohnungen

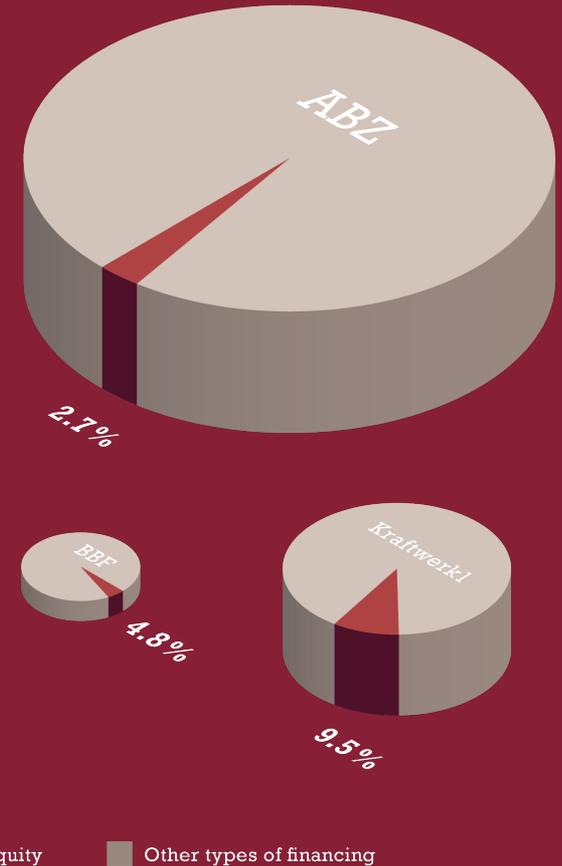


Diagramme zum Eigenkapitalanteil an der Gesamtbilanz dreier Genossenschaften, 2018

# 5. Schulden

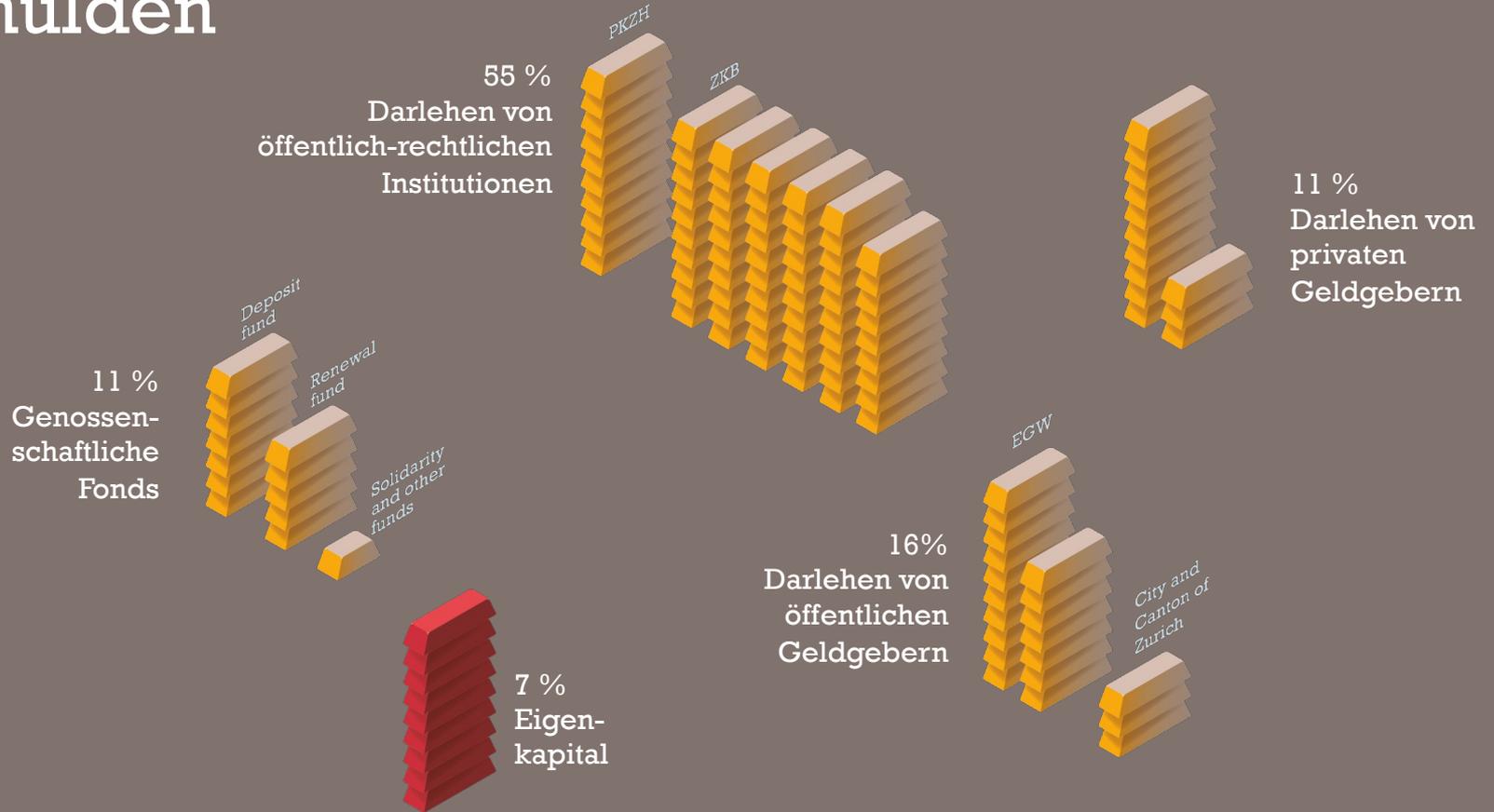
Darlehen von öffentlich-rechtlichen Institutionen

Darlehen der öffentlichen Hand

Darlehen von privaten Geldgebern

Genossenschaftliche Fonds

# 5. Schulden



Bilanz der Genossenschaft Kalkbreite, 2022

Visualisierung: Monobloque

Hunziker Areal, mehr als wohnen,  
ARGE Duplex Architekten & Futurafrosch, 2007–15



# 5. Schulden

## Finanzierung Hunziker mit allen Pfandbriefen und Rangfolge

	CHF Mio.	in %	kum	Zinssatz	Zins/a	Laufdauer	Rang
Anteilkapital juristische Personen	2'400'000	1.22%		0.75%	18'000.00	unbegr	kein
AK Stadt Zürich	1'100'000	0.56%	1.79%	0.75%	8'250.00	unbegr	kein
AK Mieter/innen	8'881'490	4.53%	6.32%	0.75%	66'611.18	unbegr	kein
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>12'381'490</b>	<b>6.32%</b>					
Fonds de roulement (WFG CH)	13'260'000	6.77%	13%	1.00%	132'600.00	in 20 J. amort	4. Rang
Wohnbauförderung Kanton	8'178'510	4.17%	17%	0.00%	-	in 20 J. amort	3. Rang
Wohnbauförderung Stadt	8'180'000	4.17%	21%	0.00%	-	in 30 J. amort	3. Rang
Pensionskasse Stadt Zürich variabel	10'000'000	5.10%	27%	1.25%	125'000.00	variabel	2. Rang
EGW	35'000'000	17.86%	44%	1.40%	490'000.00	15 Jahre	2. Rang
Bankenkonsortium gewapt *	100'000'000	51.02%	95%	2.10%	2'100'000.00	gestuft bis 2032	1. Rang
Bankenkonsortium Libor**	9'000'000	4.59%	100%	0.65%	58'500.00	kurzfristig	1. Rang
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>183'618'510.00</b>	<b>93.68%</b>					
<b>Total Finanzierung</b>	<b>196'000'000.00</b>	<b>100.00%</b>			2'998'961.18		
Pfandbrief Stadt Zürich	3'102'561	(Sicherung BR Zins )					5. Rang

Durchschn. Zinssatz ohne negativer Libor und Rückzahlungen ab 1.1.2015 ohne WFG Darlehen

**1.67%**

\* Bis 31.12.2015 2.4% da Baukredit 0.3% höher ist + negativer Libor. Swapsatz 1.45%

\* gerrechnet Marge 0.65% Plus kurzfristiger Libor 0.05%, derzeit 0%, bis Ende 2015 +0.3% da höherer Baukredit

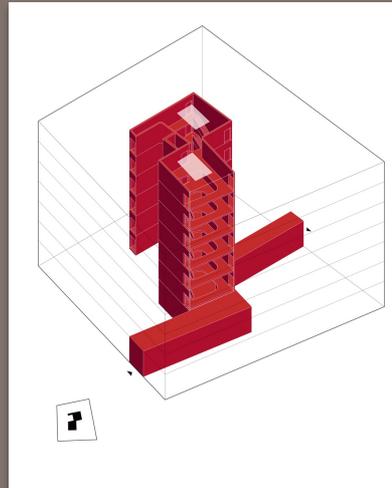
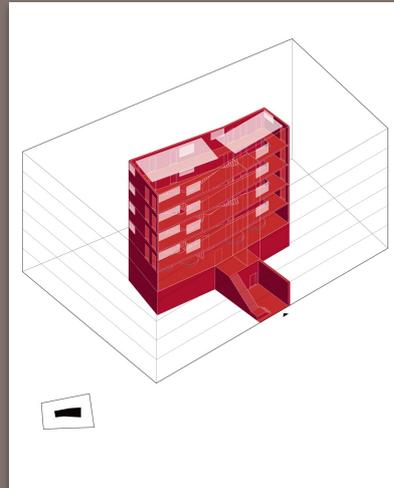
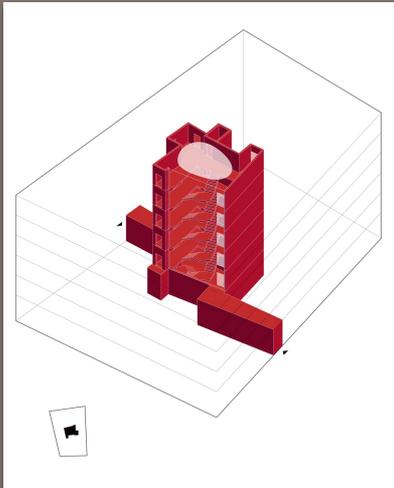
# 5. Schulden

		<b>CHF</b>	<b>in %</b>	<b>interest rate</b>	<b>loan period</b>
Share equity	Corporate entities	2,400,000	1.22%	0.75%	unlimited
	City of Zurich	1,100,000	0.56%	0.75%	unlimited
	Residents	8,881,490	4.53%	0.75%	unlimited
<b>Eigenkapital</b>			<b>6,32 %</b>		
Loans from public lenders: 33%	Fonds de Roulement	13,260,000	6.77%	1.00%	20 years
	Canton of Zurich	8,178,510	4.17%	0.00%	20 years
	City of Zurich	8,180,000	4.17%	0.00%	30 years
	Emissionszentrale (EGW)	35,000,000	17.86%	1.40%	15 years
Loans	Pension fund City of Zurich (PKZH)	10,000,000	5.10%	1.25%	variable
	Bank consortium (UBS, ZKB, Migrosbank, ABS)	100,000,000	51.02%	2.10%	phased until 2032
	Bank consortium Libor (UBS, ZKB, Migrosbank, ABS)	9,000,000	4.59%	0.65%	short term
<b>Schulden</b>			<b>93,68 %</b>		
<b>Total financing</b>		<b>196,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>1.67%</b>	

Projektfinanzierung Hunziker Areal, 2015

Quelle Finanzierung: Abschlussbericht Bundesamt für Wohnungswesen

# Atrium Stiegehäuser im Hunziker Areal



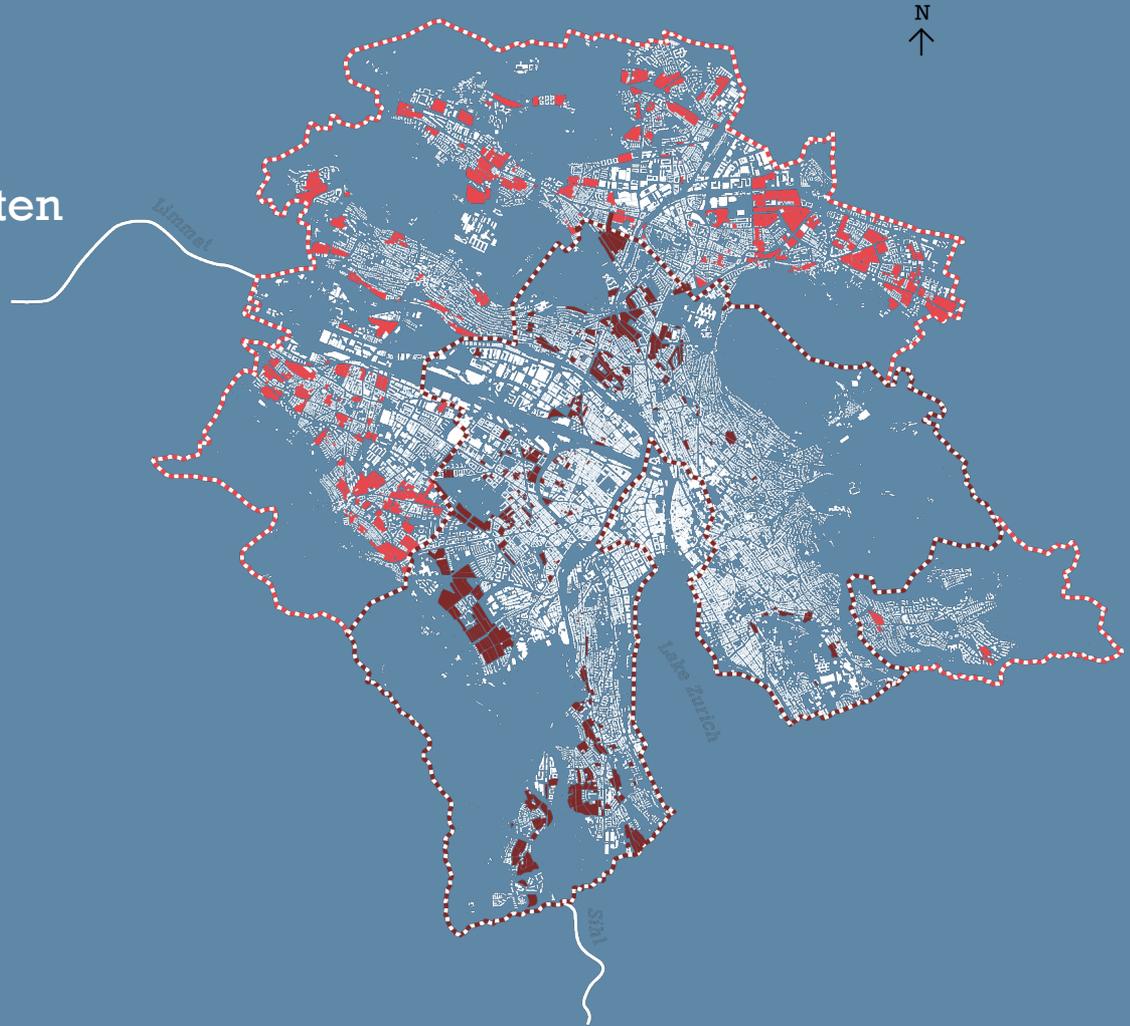
Fotos:  
Mitte und rechts: Anne Kockelkorn, 2022  
Links: Anna Derriks, 2020

Zeichnungen: Hsiu-Ju Chang, 2022

# 6. Land

## Landbesitz der Genossenschaften Baurecht auf städtischem Land

- First urban expansion, 1893
- Cooperative land (ownership and leasehold)
- Second urban expansion, 1934
- Cooperative land (ownership and leasehold)



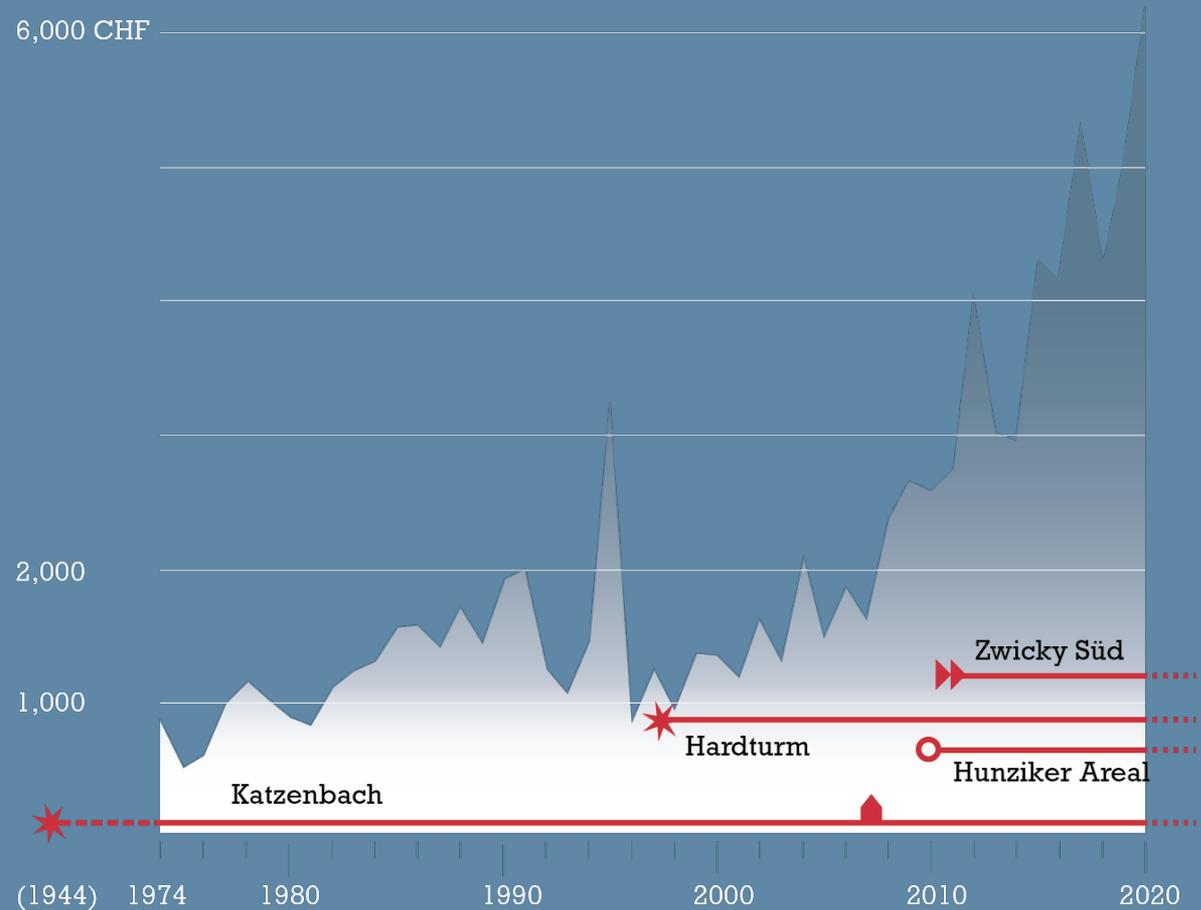
Genossenschaftliches Land in Zürich, 2020

Visualisierung: Monobloque / Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich



# 6. Land

- ▲ Average price per m<sup>2</sup> for residential land in the City of Zurich
- Land value in the cooperative balance sheets
- \* Land purchase on the private market
- ▶▶ Land purchase beyond the city borders
- Land lease from the City of Zurich
- 🏠 Redevelopment on cooperatively owned land



Strategien von Genossenschaften angesichts steigender Bodenpreise in der Stadt Zürich, 1974–2020

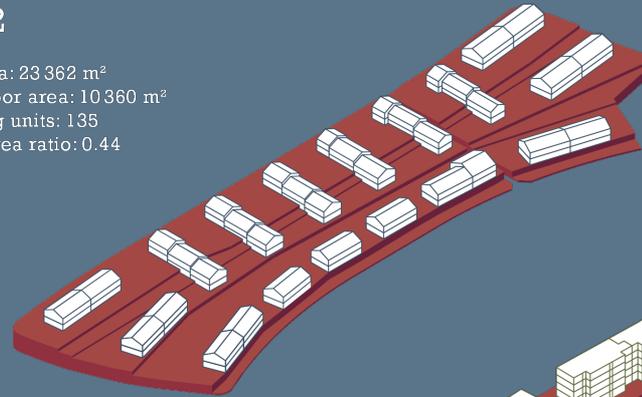
# 7. Zonierung

Arealüberbauung  
Ausnutzungsziffer

Mehrwertausgleich und Gestaltungsplan

1932

Site area: 23 362 m<sup>2</sup>  
Total floor area: 10 360 m<sup>2</sup>  
Housing units: 135  
Floor area ratio: 0.44



0 50 100 m

2017

Site area: 23 362 m<sup>2</sup>  
Total floor area: 30 727 m<sup>2</sup>  
Housing units: 213  
Floor area ratio: 1.2

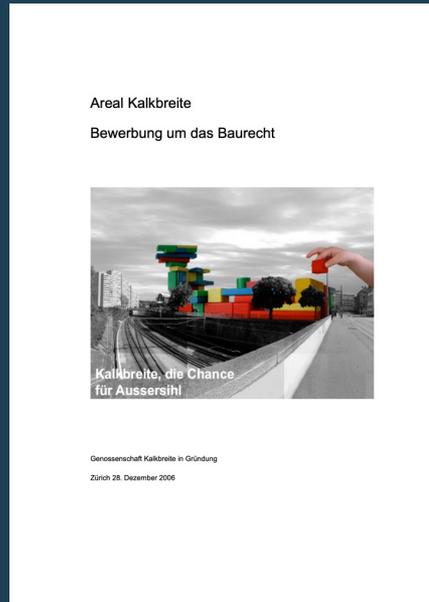


*Arealüberbauung Siedlung Entlisberg, ABZ*

Visualisierung: Sarah Hummel-Smit, Olga Rausch and Monobloque

# 8. Der Wettbewerb

## Der Architekturwettbewerb Das Wettbewerbsprogramm Der Baurechtswettbewerb



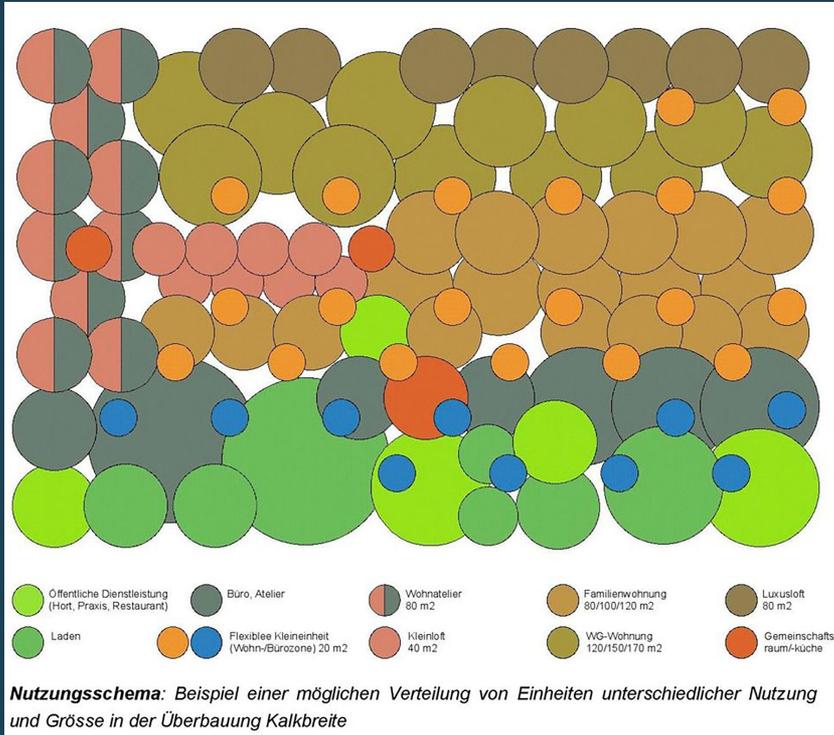
Wettbewerb Baurecht, Bewerbung  
Genossenschaft Kalkbreite in Gründung,  
2006/07



Offener Architekturwettbewerb, ausgelobt von Stadt Zürich  
und Genossenschaft Kalkbreite, Programm und Jurybericht,  
2008/09



# 8. Der Wettbewerb



Nutzungsschema, Baurechtswettbewerb, 2006/07

Visualisierung: Genossenschaft Kalkbreite in Gründung



Siegerprojekt, Architekturwettbewerb, 2008/09

Plan: Müller Sigrist Architekten