

Der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich...

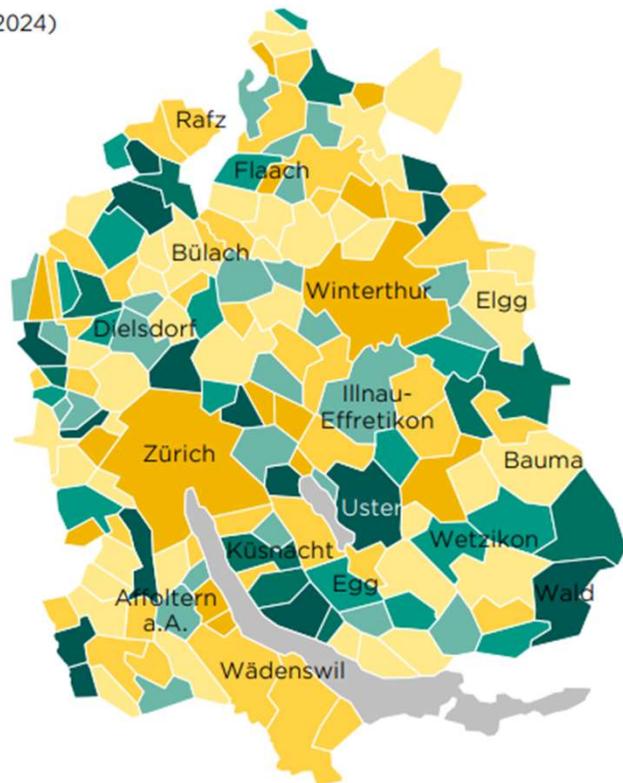
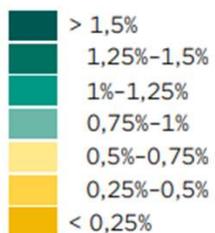
**...seine Rolle im Zürcher
Wohnungsmarkt...**

...Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich.

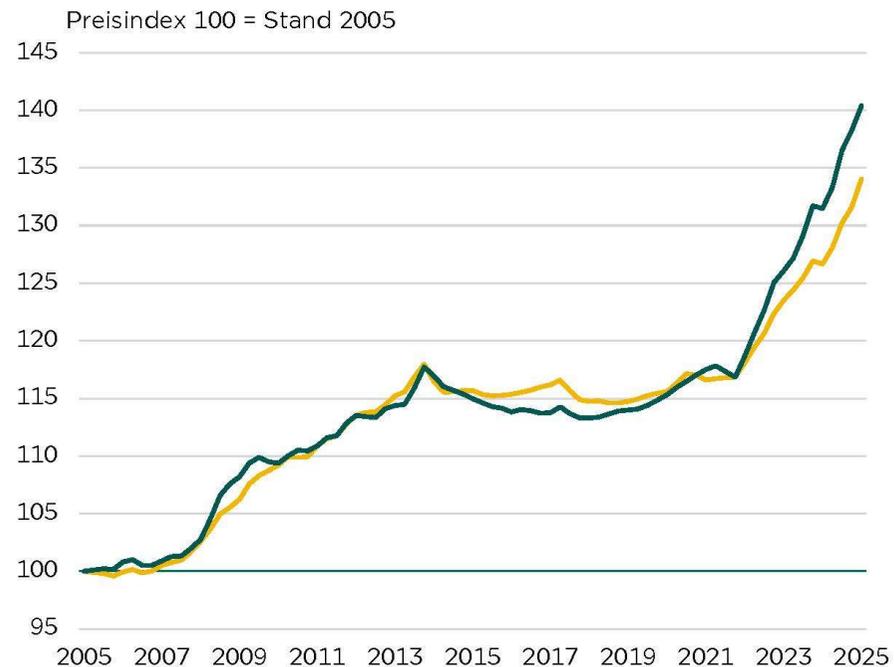


Leerwohnungsziffer und Mietpreise

Leerwohnungsziffer (2024)

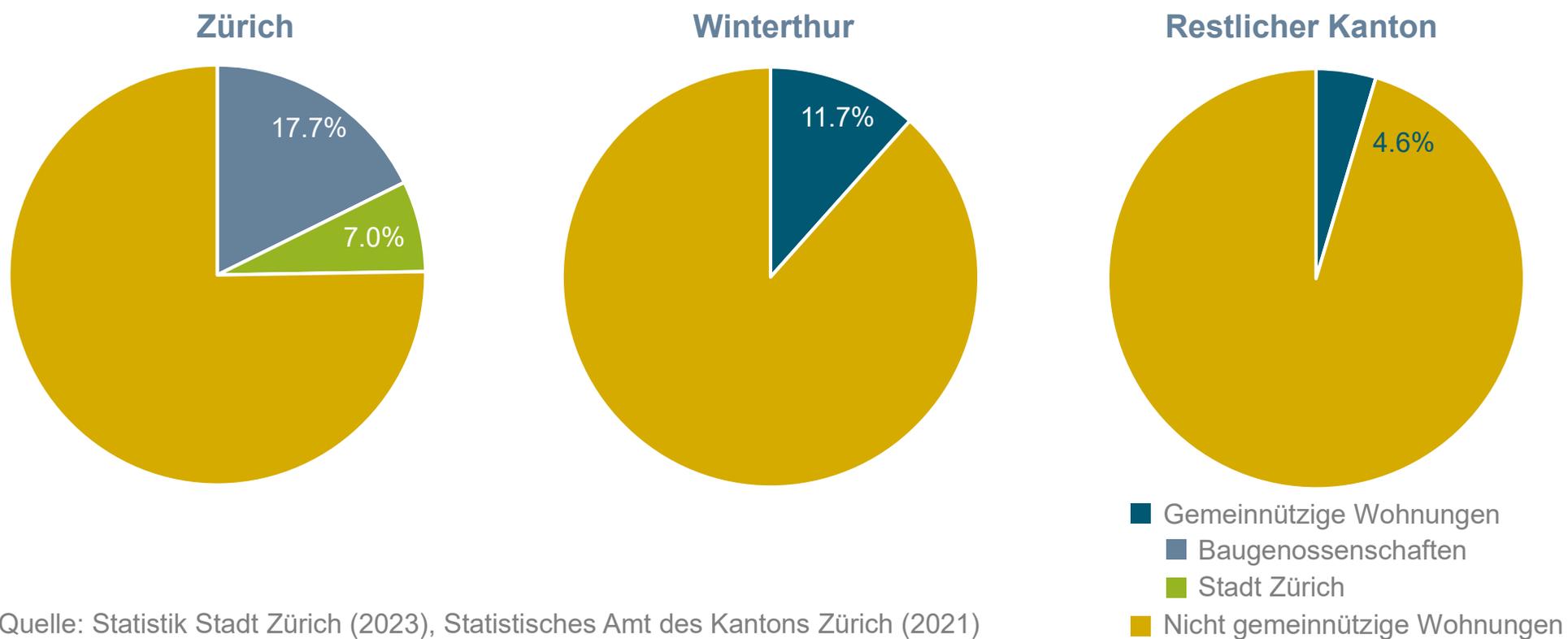


Mietpreise Kanton Zürich Mietpreise Schweiz

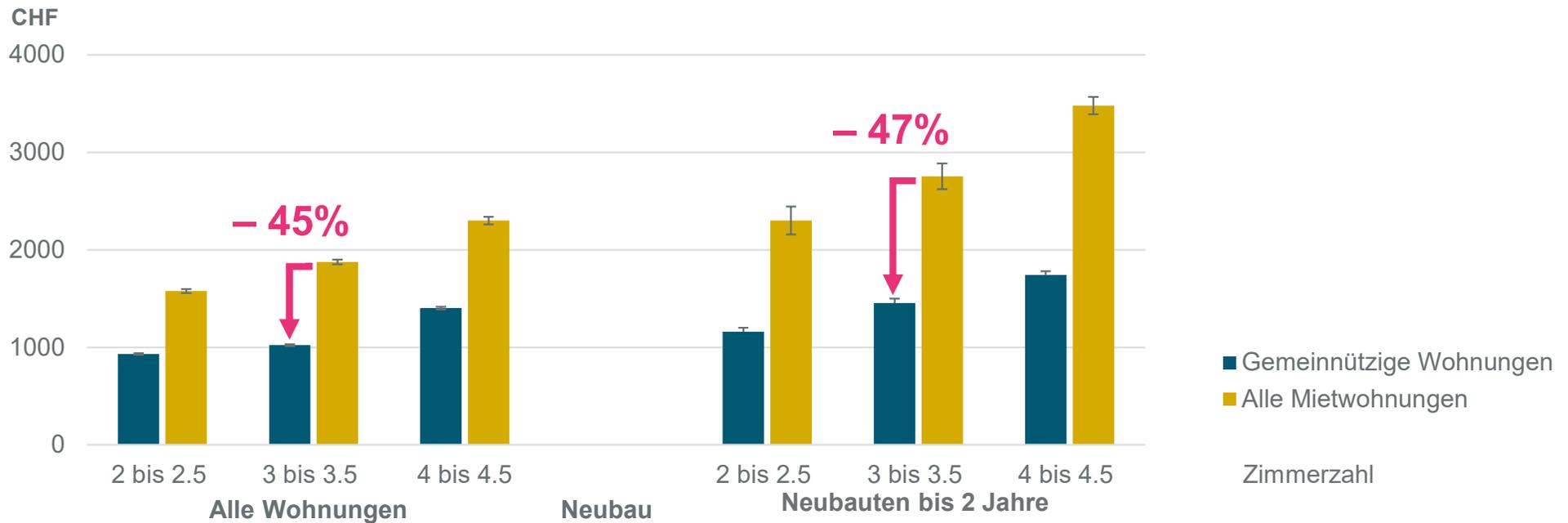


Quelle: ZKB 2024

Gemeinnütziges Wohnen im Kanton Zürich



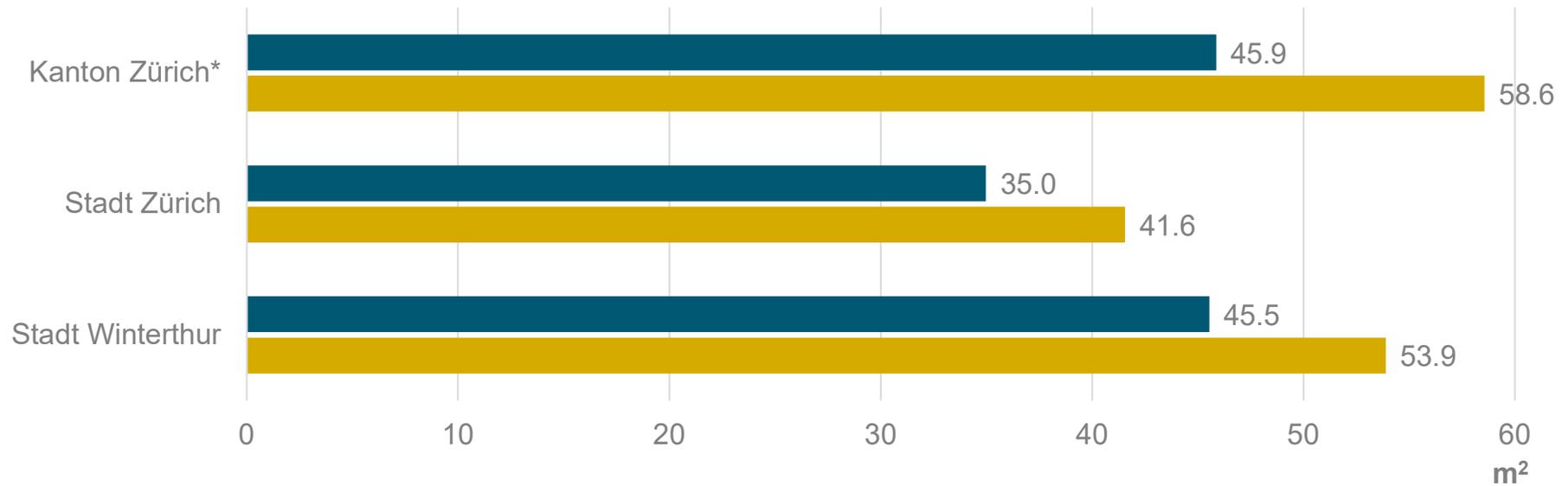
Netto-Bestandsmieten in der Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich. Mietpreiserhebung 2024. Medianwerte für 2 bis 4.5-Zimmerwohnungen



Wohnflächenverbrauch



* Ohne Städte Zürich und Winterthur

Quelle: Statistik Stadt Zürich (2019), Statistisches Amt des Kantons Zürich (2019)

■ Gemeinnützige Wohnungen
■ Nicht gemeinnützige Wohnungen



Der Regionalverband auf einen Blick

- Verband der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich (ohne Bezirke Winterthur, Andelfingen und Pfäffikon)
- 269 Mitglieder (Genossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige AG) mit über 71'096 Wohnungen, davon rund 40'000 in der Stadt Zürich
- Grösster Regionalverband von Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Breites Dienstleistungsangebot und politische Interessenvertretung für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Geschäftsstelle mit 18 Mitarbeitenden (12,2 Vollzeitstellen)



Unsere Mitglieder





Vorstand



Andreas Wirz
Präsident, Präsidiales und Politik (PPK)

- Inhaber Archipel Planung und Innovation GmbH
- Inhaber Architekturbüro Andreas Wirz, Einzelfirma
- Kant. Wohnbaukommission, gewählt vom Regierungsrat für die Amtsdauer 2023 – 2027
- Vorstand Inura – International Network for Urban Research and Action
- Präsident Bürogemeinschaft Kraftwerk1



Valérie Anouk Clapasson
Finanzen und Governance (FGK)

- VR-Mitglied, Vizepräsidentin und Aktionärin von Alternative Bank Schweiz AG
- VR-Mitglied Edith Maryon AG und Equimo AG (beides 100%ige Tochterunternehmen der Stiftung Edith Maryon, Basel)
- Mitglied des Stiftungsrates Stiftung Solinvest
- Inhaberin Clapasson Advisory, Einzelfirma



Jérôme Gaberell
Branchenentwicklung (BREK), Finanzen und Governance (FGK)

- VR-Präsident und Aktionär BFS Gebäude Service AG, inkl. Tochtergesellschaften (Alltrust Clean GmbH, OHW Objektbetreuung & Hauswartungen GmbH, Leo's Home Service GmbH in Liquidation)
- Gesellschafter strategische Führung/Unternehmensentwicklung apropos informatik gmbh, Vorstandsmitglied Sunnige Hof
- Dozent/Prüfungsexperte Management-Lehrgang WBG Schweiz
- Inhaber Gaberell KMU Services, Einzelfirma



Bigi Obrist
Gesellschaft und Soziales (GESKO)

- Inhaberin Bigi Obrist – Transformation im Sozial- und Kulturraum, Einzelfirma
- Präsidentin Alternative Wetzikon



Anita Schlegel
Personelles und Organisation (PERSKO)

- Geschäftsleiterin Wogeno Zürich
- Vorstandsmitglied GBMZ (Finanzkommission und VeKo)



Lukas Schmid
Immobilien und Wachstum (IWK)

- Co-Geschäftsführer/Partner Vetter Schmid Architekten GmbH
- Vorstandsmitglied Siedlungsgenossenschaft Eigengrund



Patrik Suter
Branchenentwicklung (BREK)

- Geschäftsführer Jugendwohnnetz JUWO



Stella Vondra
Personelles und Organisation (PERSKO)

- Co-Präsidentin Baugenossenschaft Freiblick
- Gesellschafterin und Geschäftsführerin vondRAISE GmbH
- Stiftungsrätin Pensionskasse Alvoso
- Vorstandsmitglied Kinderhilfswerk Kovive
- Verwaltungsratsmitglied Schäublin Architekten
- Mitglied Regionalrat Zürich Coop



Geschäftsstelle



Stefan Schneider (80%)
Geschäftsführung



Nhan Huynh (90%)
Mandatsbuchhaltung
Netz Genossenschaften



Lucie Köpfl (50%)
Immobilien und Akquisition
→ Geschäftsführung
Aargauer Heimatschutz
→ Mitglied im Verwaltungsrat Metaloca AG
→ Inhaberin Atelier LAK GmbH



Susanna Schocker-Strotzer (55%)
Immobilien und Gesellschaft
→ Bewohnende und Mitglied
Siedlungskommission
Baugenossenschaft Linth Escher
→ Mitglied Kirchenkreiskommission
Evangelisch-reformierte
Kirchgemeinde Zürich, Kreis 11



Dominik Bastianello (80%)
Immobilien und Akquisition
→ Freischaffender Architekt
und Immobilienbewerter
im Nebenerwerb
→ Dozent und Prüfungsexperte
Management-Lehrgang
WBG Schweiz



Deborah Jann (100%)
Immobilienbewirtschaftung
und Mandatsbuchhaltung
Netz Genossenschaften



Barbara Müller (80%)
Grundlagen
und Gesellschaft



Ambelina Thaqi (100%)
Immobilienbewirtschaftung
Netz Genossenschaften



Seraina Häberli (60%)
Mitglieder- und
Teamadministration



Simone Kaufmann-Rupp (50%)
Immobilienbewirtschaftung
Netz Genossenschaften



Michael Regtien (100%)
Finanzen, IT und Teamleitung
Mandatsbuchhaltung
Netz Genossenschaften



Patrick Tscherrig (70%)
Politik und Öffentlichkeit
→ SP-Gemeinderat Stadt Zürich
→ Stiftungsrat Stiftung Domicil



Jusuf Hasic (100%)
Immobilienbewirtschaftung
Netz Genossenschaften



Almut Kiefer (75%)
Teamleitung Immobilienbewirtschaftung
Netz Genossenschaften
→ Mitglied Vermietungskommission
Familienheim-Genossenschaft
Zürich



Michael Schoch (80%)
Branchenentwicklung und
Leitung Netz Genossenschaften



Stefan Weber Aich (80%)
Kommunikation

Stand: 31.12.2024

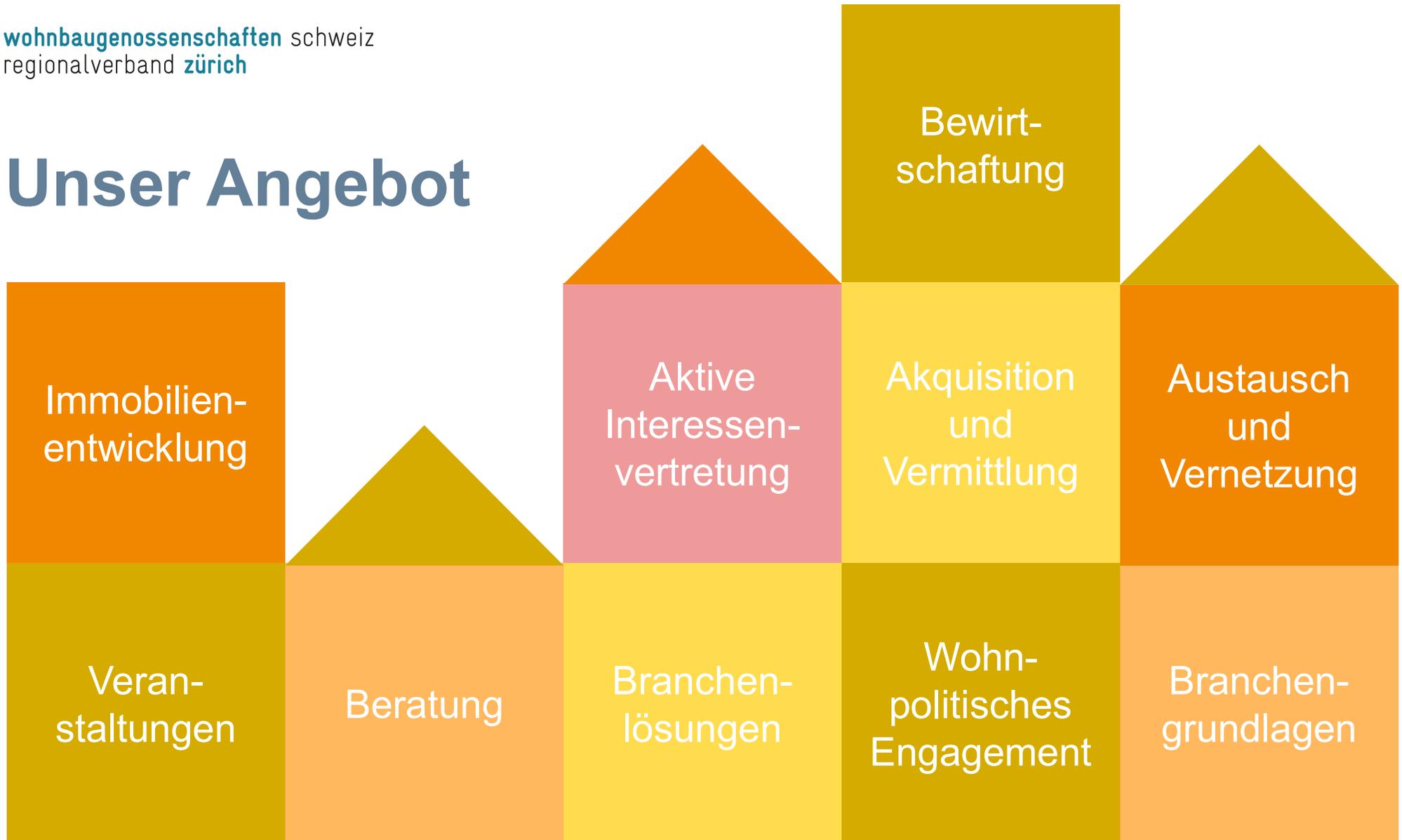


Unsere strategischen Ziele

- **Mehr preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum:** Wir suchen aktiv nach geeigneten Liegenschaften und vermitteln diese an unsere Mitglieder. Wir unterstützen unsere Mitglieder in der sozialverträglichen Bestands-erneuerung und bei der Entwicklung von Bauprojekten.
- **Starke Mitglieder:** Wir stellen unseren Mitgliedern relevante Daten, Grundlagen und Instrumente zur Verfügung, beraten sie und fördern den Erfahrungsaustausch.
- **Aktive Interessenvertretung:** Wir vertreten die Anliegen unserer Mitglieder im politischen Prozess und informieren über die Ziele, Aufgaben und Leistungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.



Unser Angebot





Branchengrundlagen

- Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften: Betriebliche Kennzahlen
- Gemeinnütziges Wohnen: Analysen zur Bewohnerschaft
- Lohnerhebung bei den Zürcher Wohnbaugenossenschaften
- Datenblätter zu Besichtigungen
- Mitgliederzeitschrift «blickpunkt»



Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich



Bericht zur Studie Verdichtungs- und Neubau der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

Marianne Dusi Demoni
Peter Schmid

Schriftreihe WBG, Dokumentationsstelle Forschung und Treviso



Schützenswert

Begleitung für den Umgang mit Wohnsiedlungen im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten, Gärten und Anlagen der Stadt Zürich

November 2020

Kennzahlen zu Wohn
Mieten und Bewohnt



Lundum erneuert: Die Baugenossenschaft Wiedikon • Vorkaufsrecht-Initiative regionalverband • Das Team vom Netz Genossenschaften • Neues Gesicht beim Wohnungsbau • Wohnbaugenossenschaften bei den Erneuerbaren führend • Wichtiges des Glasi-Areals • Hindernisse: Flink-App jetzt noch finker



wohnbau**genossenschaften** schweiz
regionalverband **zürich**

Immobilienentwicklung und Akquisition

- Unabhängige Analyse von Bestandsbauten, Potential und Ressourcen
- Von der einzelnen Liegenschaft bis zur Portfolioanalyse
- Vergleich von Erneuerungsszenarien und Wirtschaftlichkeitsprüfungen
- Suche und Vermittlung von Bauland und Liegenschaften



**Mit gutem
Gefühl
verkaufen?**

Jetzt passende
Genossenschaft finden





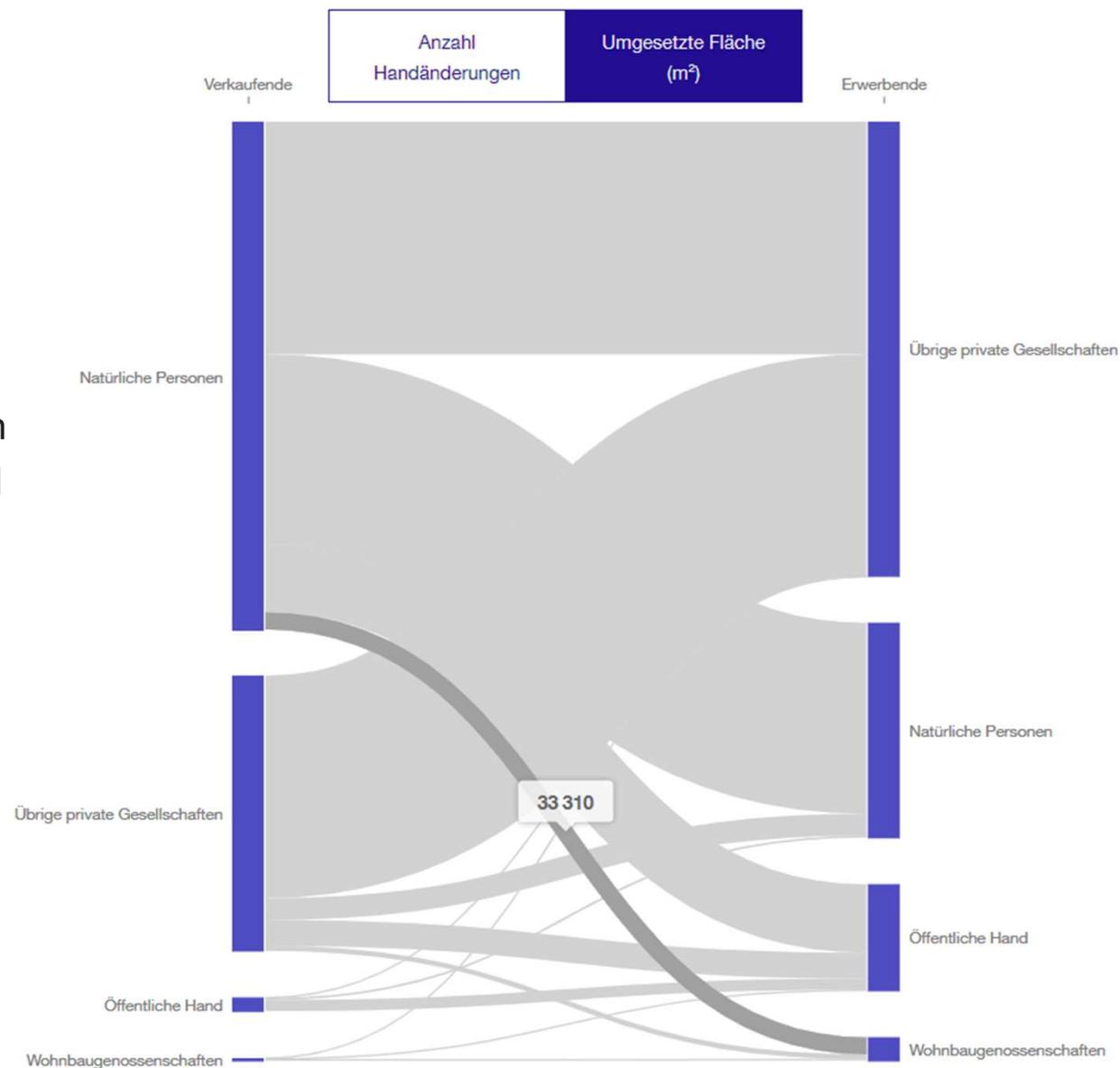
wohnbau**genossenschaften** schweiz
regionalverband **zürich**

27.02.2024 Medienmitteilung,
Statistik, Stadt Zürich

„Im Jahr 2023 wurden in der Stadt Zürich 298 Liegenschaften verkauft. Besonders auffällig war dabei, dass Privatgesellschaften vermehrt Liegenschaften erwerben, während vor allem natürliche Personen veräussern. Der Bodenpreis hat sich stabilisiert, ist aber dreimal so hoch wie vor 15 Jahren.

[...]

Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand konnten sich nur punktuell auf dem Liegenschaftenmarkt engagieren. Die öffentliche Hand erwarb in den letzten Jahren jedoch deutlich mehr Liegenschaften als in den Jahren zuvor.“





wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Interessenvertretung

- Einsatz für gute politische Rahmenbedingungen (Teilnahme an Vernehmlassungen, Vorstösse, Kampagnen)
- Vernetzung der Branche mit Entscheidungsträgern
- Öffentlichkeitsarbeit





Wie arbeitet WBG Zürich mit den Gemeinden, dem Kanton und dem Bund zusammen?

Bund:

- indirekt via den schweizerischen Dachverband (bspw. bei Vernehmlassungen zu nationalen Gesetzen/Verordnungen)

Kanton Zürich:

- **Einsitz in der kantonale Wohnbaukommission** (Präsidium des WBG ZH wird in das Beratungsgremium des Regierungsrats gewählt)
- **Einbezug bei politischen Geschäften** (kant. Vernehmlassungen oder Parlamentsgeschäfte),
- **geschäftsbezogene Zusammenarbeit mit der Fachstelle Wohnbauförderung** (bspw. Update GIS Layer gemeinnütziger Bauträger, Projektbeiträge Netz Genossenschaften)

Gemeinden:

- **Grundsätzlich geschäftsbezogen** (BZO, Gestaltungspläne, Baurechte etc.) und **in der Regel ohne Auftrag/Bezahlung** im Sinne einer aktiven und gemeinnützig orientierten Wohnpolitik
- **Ausnahme: Unterstützungsbeiträge der Stadt Zürich** (über der Hälfte aller WBG ZH Wohnungen sind auf Stadtgebiet)



Herausforderungen

Hunderte Wohnungssuchende erleben Riechfrust bei
Besichtigung in Zürcher Aussenquartier

**«So etwas habe ich
nie gesehen!»**

Höhere Mieten drohen: Der
hypothekarische Referenzzinssatz steigt
von 1,5 auf 1,75 Prozent

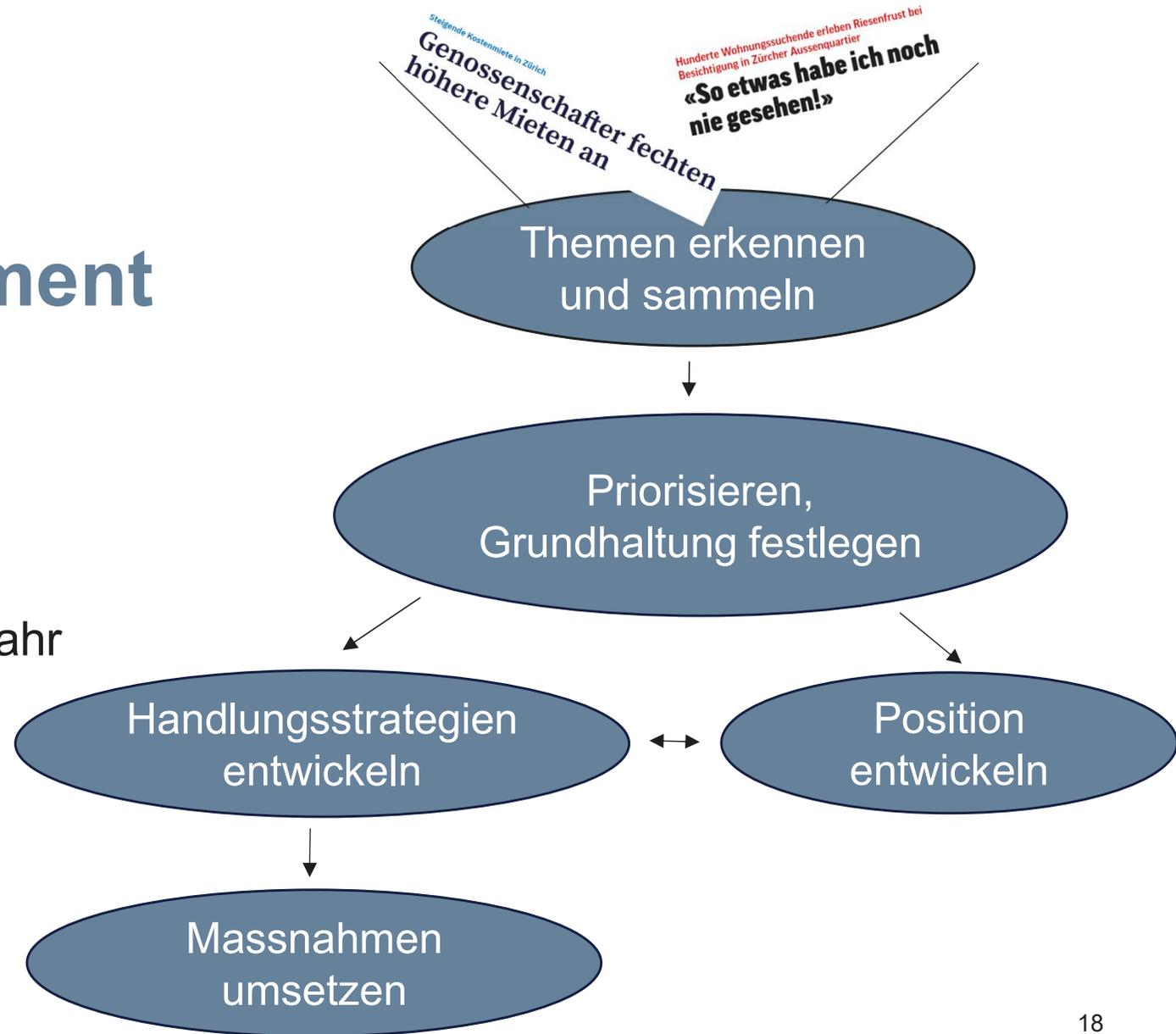
Steigende Kostenmiete in Zürich
Genossenschaftler fechten
höhere Mieten an

Abo Rezepte gegen Verdrängung aus Zürich
Abreissen erschweren oder
Bauen erleichtern?



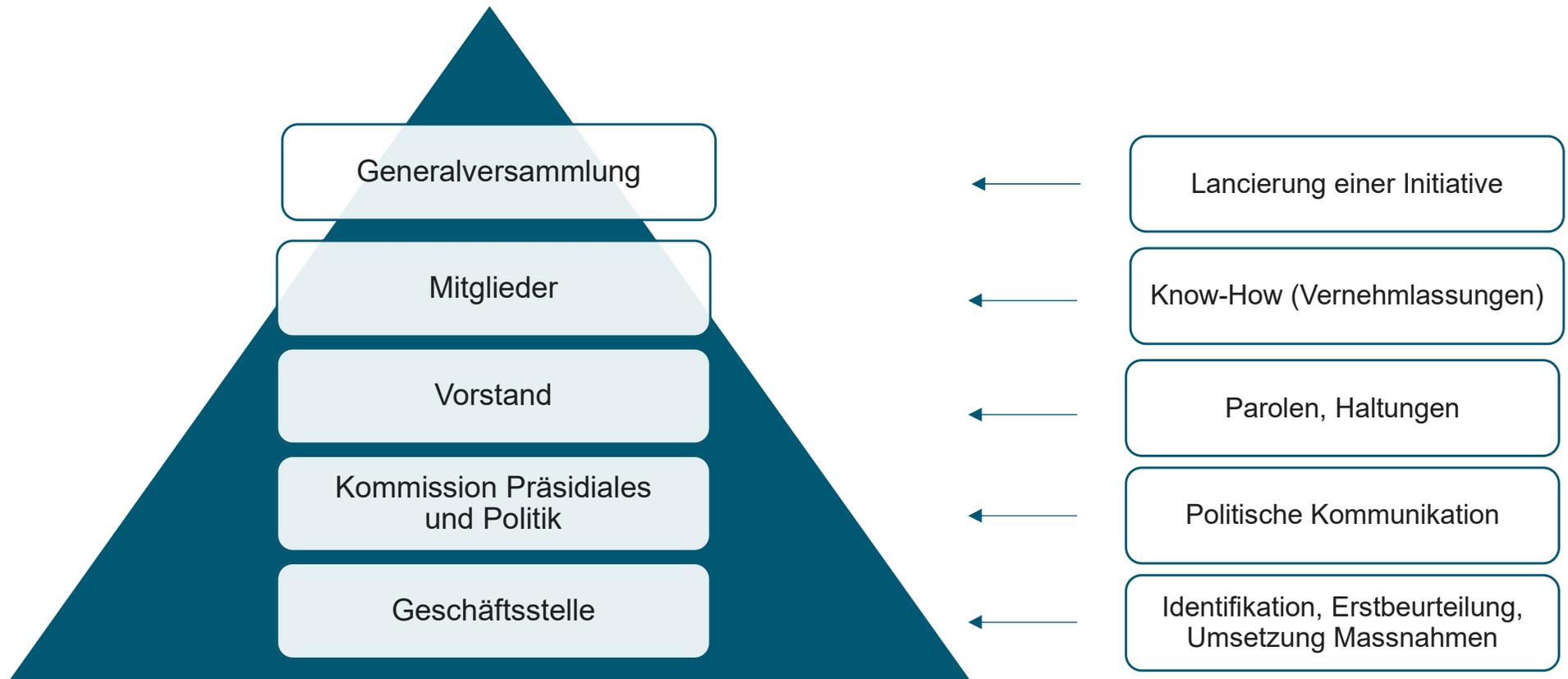
Issue Management

- Seit 2021
- Alle 2 Wochen
- Ca. 300 «Issues» pro Jahr





Wer wird wann einbezogen werden?



Beispiel: Wohnraumfonds Stadt Zürich

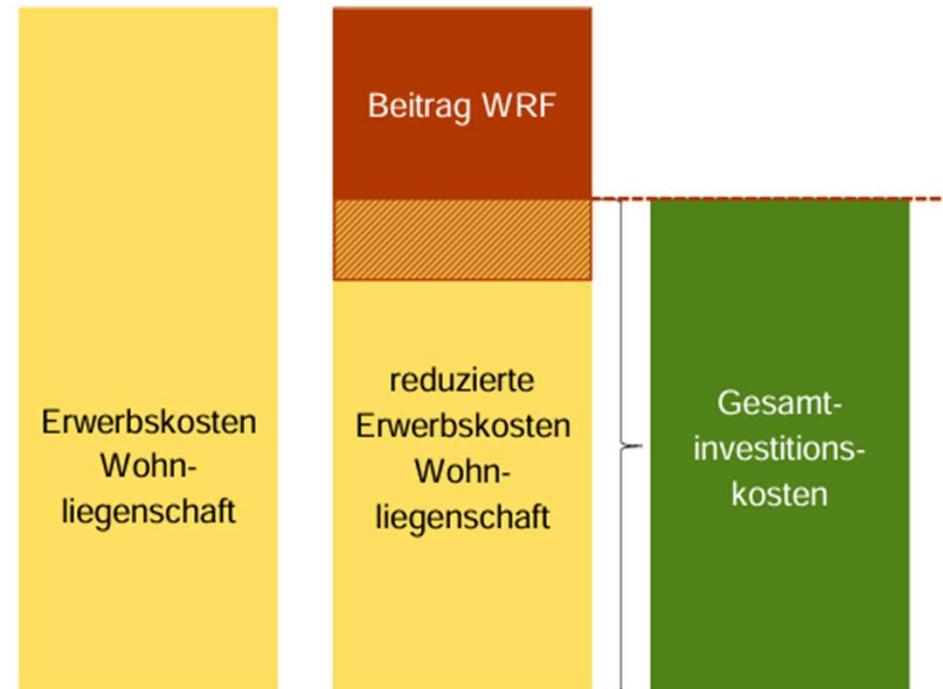
Wirkungsweise: Bsp. Reduktion des Erwerbspreises von Wohnliegenschaften



**MEHR
 GÜNSTIGEN
 WOHNRAUM
 SCHAFFEN**
 2x Ja zum
 Wohnraumfonds
 am 18. Juni

SP GRÜNE GLP AL wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich MV

- Mitinitiiert durch Verband
- 2022 Motion an Stadtrat
- 2023 Abstimmungskampf
- 2024 „Vernehmlassung“ zum Ausführungsreglement
- Seit 2025 Monitoring





Beispiel: Vorkaufsrecht-Initiative Kanton ZH

Wirkungsweise: Initiative ermöglicht Gemeinden, dank einem Vorkaufsrecht Landkäufe zu sichern und so gezielt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

MEHR

BEZAHLBARE

WOHNUNGEN

im Kanton Zürich

- Gespräche mit Parteien
- Diskussion im Vorstand
- 2021 a.o. GV → Diskussion mit Mitgliedern → Lancierung der Initiative und Beteiligung im Komitee
- Unterschriftensammlung → Einreichung → Lobbying im Kantonsrat
- 2024/2025 Vorbereitung/Durchführung Kampagne



wohnbau**genossenschaften** schweiz
regionalverband **zürich**

Kontakt

Andreas Wirz

Präsident

Telefon 044 563 86 83

andreas.wirz@wbg-zh.ch

Stefan Schneider

Geschäftsführer

Telefon 043 204 06 34

stefan.schneider@wbg-zh.ch

Wohnbaugenossenschaften Zürich | Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32 | 8032 Zürich | Telefon +41 43 204 06 33 | info@wbg-zh.ch | www.wbg-zh.ch