

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 2: Küche/Hausgeräte

Rubrik: Verband

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Verstärkung für den Rechtsdienst



Cornelia Fleischli

Der Rechtsdienst wird weiter verstärkt und freut sich auf die Zusammenarbeit mit Rechtsanwältin **Cornelia Fleischli**. Sie steht seit März 2023 für die Beratung und die Rechtsvertretung unserer Mitglieder in einem 60-Prozent-Pensum im Einsatz. Dank ihrer bisherigen Tätigkeit in der Justiz, Advokatur, im Rechtsdienst und bei einer Immobilienverwaltung verfügt sie über ein fundiertes

Fachwissen und eine breite Praxiserfahrung im Bereich des Immobilienrechts. Cornelia Fleischli freut sich besonders auf den persönlichen und lösungsorientierten Kontakt mit unseren Mitgliedern.

Katharina Bossert, die bisher im Team Rechtsdienst Baugenossenschaften beraten hat, wird neu insbesondere als «Verbandsjuristin» den Verband, den Vorstand und die Geschäftsstelle bei juristischen Fragestellungen unterstützen. Wir wünschen den beiden Kolleginnen bei ihren neuen Tätigkeiten viel Erfolg und Freude!



Wir sind die Würze

Mit dem Einbau einer neuen Küche ist es noch nicht getan. Es braucht auch eine gute Köchin oder einen guten Koch, ansonsten bleibt sogar die best-designte Küche kalt. Und wenn wirklich ein gutes Menü entstehen soll, braucht es die entsprechenden Zutaten. Ohne Salz und Pfeffer dürfte es schwierig werden, ein schmackhaftes Gericht zuzubereiten. Dieses Bild kann auch auf den gemeinnützigen Wohnungsbau übertragen werden. Wir können Millionen in Wohnbauten investieren, ohne die richtigen Zutaten entstehen dabei keine lebendigen und lebenswerten Siedlungen.

Das Salz sind in diesem Fall die genossenschaftlichen Werte: Werte, die die Menschen in den Mittelpunkt stellen und die einen Mehrwert für die Bewohnenden erzielen wollen und nicht für einzelne Akteure. In den Genossenschaften braucht es Menschen, die mit dem Salz auch kochen können und diesen Mehrwert für die Bewohnenden im Fokus haben.

Diese Werte passen sehr gut zum aktuellen Zeitgeist: Die Menschen suchen sinnorientierte Arbeitsweisen, sie wollen nicht nur verwalten, sie wollen kreativ gestalten, zu Innovationen beitragen und Mehrwerte schaffen. Genau diese Sinnhaftigkeit, diesen kreativen Spielraum und diese gesellschaftlichen Mehrwerte bieten die gemeinnützigen Wohnbauträger: Sie haben alle diese Zutaten in ihrer DNA.

Auch deshalb wird der gemeinnützige Wohnungsbau künftig an Bedeutung gewinnen. Denn die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen wird zunehmen. Nicht nur, weil die Wohnungsknappheit die Mieten in die Höhe treibt und preisgünstiger Wohnraum Mangelware ist. Sondern auch weil die Wohnbaugenossenschaften die Würze sind, die unsere Gesellschaft braucht.

Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Solidaritätsfonds

In der Freiburger «Ville basse» wird energetisch saniert

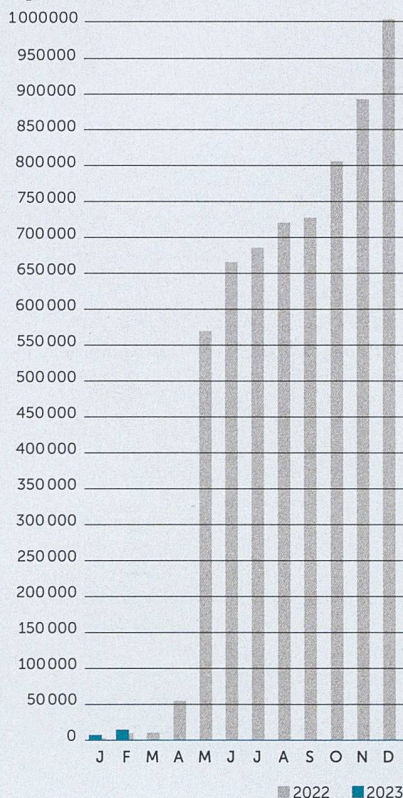
Die «Coopérative d'habitation du quartier de l'Auge» wurde 1981 in Freiburg gegründet. Seither hat sie sechs Mehrfamilienhäuser in der Unterstadt erworben, die zwischen 14. und 19. Jahrhundert erbaut wurden. Ihr Ziel ist es, die Immobilienspekulation zu bekämpfen, um erschwingliche Mieten vor allem für Haushalte in bescheidenen Verhältnissen mit Kindern anzubieten und den Menschen zu ermöglichen, in ihrem Viertel zu bleiben.

Die Genossenschaft erwarb das Gebäude an der Rue de la Samaritaine im Jahr 1995. Es handelt sich um ein Gebäude, dessen erste Überreste aus dem 13. Jahrhundert stammen. Im Laufe seiner Geschichte war es Gegenstand verschiedener baulicher Eingriffe. 2015 führte die Genossenschaft umfangreiche strukturelle Sanierungsarbeiten durch, um den Teil zur Saane hin, der am Rand der Klippe liegt, zu festigen. Das Gebäude umfasst heute sechs Wohnungen, eine Buchhandlung und einen Gemeinschaftsraum und trägt geschützte Zeugnisse der Pilgerfahrt nach Santiago de Compostela. Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit vermerkt, welche die Genossenschaft dazu verpflichtet, die Statue des Heiligen Jakobus in der Nische der Fassade zu erhalten. Die Statue ist im Eigentum des kantonalen Museums für Kunst und Geschichte.

Die Sanierungsarbeiten umfassen den Ersatz der Öl- durch eine Luftwärmepumpe, die Isolation des Kellerbodens

sowie den teilweisen Ersatz der Fenster. Die Stiftung Solidaritätsfonds unterstützt die Genossenschaft mit einem Darlehen von 300 000 Franken.

Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 044 360 26 57, www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

Weiterhin Wachstum auf solider Basis

Die Wohnbaugenossenschaften in der Region Zürich wachsen und erneuern sich, und auch der Wandel hin zu einer fossilfreien Wärmeversorgung ist in vollem Gang. Das zeigt die aktuelle Branchenstatistik von Wohnbaugenossenschaften Zürich. Im Vergleich mit der letzten Erhebung von 2018 setzen sich die meisten Entwicklungen fort.

Von Barbara Müller

Seit der letzten Branchenstatistik 2018 haben die Zürcher Wohnbaugenossenschaften 1406 neue Wohnungen erstellt und 1010 Wohnungen hinzugekauft. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von etwa 800 Wohnungen. Das Wachstum hat sich gegenüber den Jahren 2017 bis 2018 etwas verlangsamt, scheint in jüngster Zeit aber wieder anzuziehen. Per Ende 2021 waren 2448 Wohnungen im Bau. Im Rahmen von Ersatzneubauten wurden dafür 694 Wohnungen abgebrochen. Der Nettozuwachs wird also 1754 Wohnungen betragen. Die hohen Investitionen in Neubauten und Sanierungen spiegeln sich auch in den durchschnittlichen Anlagewerten pro Wohnung, die seit der letzten Branchenstatistik um 12 Prozent gestiegen sind.

Auch in Zukunft möchten 87 Prozent der befragten Zürcher Genossenschaften weiter wachsen, 79 Prozent haben dafür in den nächsten fünf Jahren konkrete Projekte. Realistische Wachstumschancen sehen die Genossenschaften aber vor allem in einer Verdichtung auf eigenem Land. Die Chancen, ihr Wohnungsangebot durch Neubauten auf zugekauftem Land oder Baurechtsland zu vergrössern oder Liegenschaften hinzuzukaufen, schätzen jeweils mehr als die Hälfte der Befragten als tief ein.

Nach wie vor tiefe Mieten

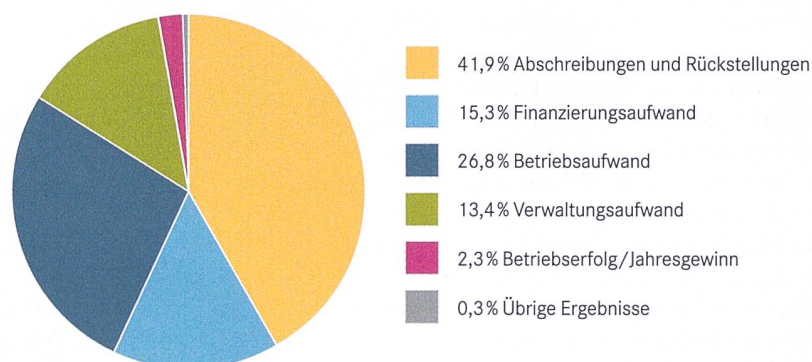
Trotz der Erneuerung gelingt es den Wohnbaugenossenschaften, die Kostenmieten tief zu halten. Die Netto-Miete einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung mit 3,4 Zimmern beträgt 1145 Franken. Zum Vergleich: Eine nicht gemeinnützige Wohnung mit drei Zimmern in der Stadt Zürich kostet durchschnittlich 1856 Franken netto und damit 62 Prozent mehr. Seit der letzten Erhebung sind die Mieten der gemein-

nützigen Wohnungen im Schnitt um drei Prozent gestiegen, was auf die höheren Anlagewerte der neuen und erneuerten Wohnungen zurückzuführen ist. Die Ausnützung der Kostenmiete nach dem

Stadtzürcher Modell ist mit 99,0 Prozent stabil geblieben.

Mit dem Mietfranken lassen sich vereinfacht die Anteile der verschiedenen Kostenarten aufzeigen (Grafik 1). Der

Kostenstruktur anhand des Mietfrankens



Grafik 1: Der Mietfranken veranschaulicht, wie die Wohnbaugenossenschaften die Einnahmen verwenden.

Die Branchenstatistik

Mit der Branchenstatistik erhebt der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich regelmässig Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt und Agglomeration Zürich. Neben Auswertungen zu Bilanzen, Einnahmen und Ausgaben enthält die Branchenstatistik 2021 erstmals Angaben zu Energieversorgung, Belegungsvorgaben und Wachstumsabsichten.

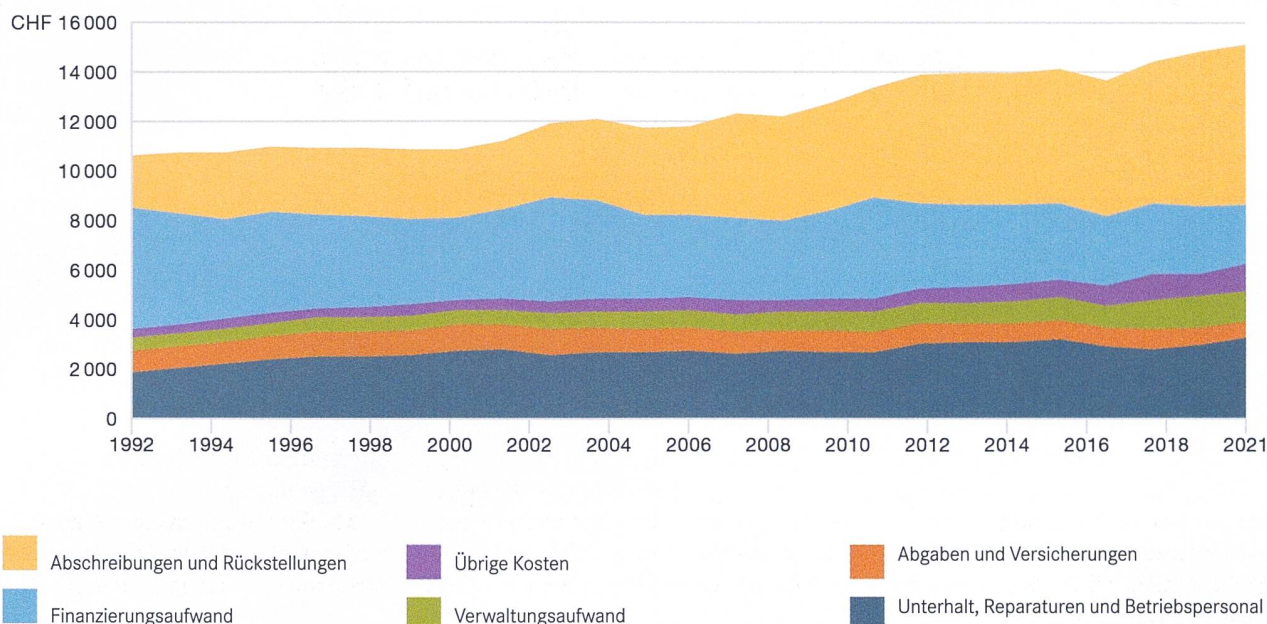
An der Erhebung für das Rechnungsjahr 2021 beteiligten sich 47 Wohnbaugenossenschaften mit 44 421 Wohnungen. Ihr Wohnungsbestand liegt mit 34 463 Einheiten schwerpunktmässig in der Stadt Zürich und entspricht über 80 Prozent aller Genossenschaftswohnungen in der Stadt. Genossenschaften mit mehr als 500 Woh-

nungen beteiligten sich überdurchschnittlich oft an der Branchenstatistik. Die Ergebnisse sind deshalb vor allem repräsentativ für Bauträger in dieser Grössenklasse.

Download und Bestellung

Zur Branchenstatistik erscheint ein gedruckter Bericht mit zahlreichen Tabellen und Grafiken, der auch für Wohnbaugenossenschaften in anderen Regionen interessant ist. Er steht unter www.wbg-zh.ch/dienstleistungen-page/publikationen kostenlos als Download zur Verfügung. Gedruckte Exemplare des Berichts können auch per Mail an info@wbg-zh.ch mit dem Stichwort «Bestellung Branchenstatistik» bestellt werden.

Entwicklung der Kostenstruktur 1992 bis 2021



Grafik 2 zeigt die Anteile der verschiedenen Kostenarten von 1992 bis 2021. Die Gesamtkosten pro Wohnung stiegen in diesem Zeitraum um 43 Prozent auf gut 15 000 Franken.

grösste Teil der Kosten entfällt auf die Abschreibungen der Liegenschaften und die Rückstellungen für künftige Erneuerungen. Sie machen über 40 Prozent der Kosten aus. An zweiter Stelle folgt mit etwa ein Viertel der Betriebsaufwand. Je weniger als ein Sechstel betragen die Ausgaben für die Verwaltung der Liegenschaften und die Finanzierungskosten.

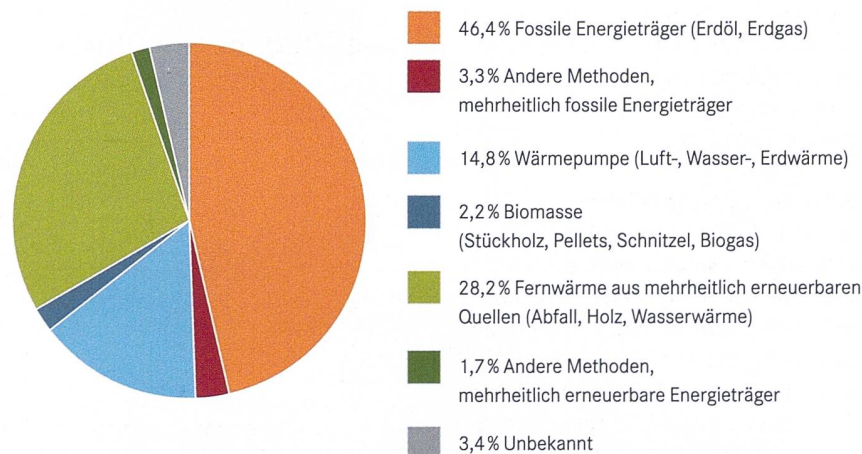
Grafik 2 zeigt die Entwicklung der Kostenstruktur über die letzten dreissig Jahre. Hier fällt auf, dass der Anteil der Finanzierungskosten laufend abnahm. Stellten sie 1992 mit 46 Prozent noch den grössten Ausgabenposten, sank ihr Anteil bis 2021 auf 16 Prozent. Im Gegenzug erhöhten sich die Abschreibungen und Rückstellungen. Mit der gegenwärtigen Zinswende könnte diese Entwicklung an ein vorläufiges Ende kommen. Per Ende 2021 waren die Genossenschaften aber noch sehr günstig finanziert. Sie zahlten durchschnittlich 0,99 Prozent Zins für das aufgenommene Fremdkapital (inklusive Depositenkasse), während es 2018 noch 1,19 Prozent gewesen waren. Die durchschnittliche Zinsbelastung liegt damit unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von derzeit 1,25 Prozent. Das verschafft den Genossenschaften in Zeiten steigender Hypothekarzinsen sehr willkommenen Spielraum.

Fast zur Hälfte fossilfrei

Die befragten Wohnbaugenossenschaften heizen etwa 47 Prozent ihrer Wohnungen mit erneuerbaren Energien, vorwiegend mit Fernwärme und Wärmepumpen (Grafik 3). Bei den neuen Wohnungen (ab Baujahr 2010) machen die fossilfreien Heizungen bereits 86 Prozent aus. Auch die Reduktion des Energie-

verbrauchs gehen die Genossenschaften an: Über 60 Prozent ergreifen bei Bestands- und Neubauten dafür Massnahmen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Auf 18 Prozent aller Siedlungen sind zudem Photovoltaik-Anlagen installiert, die jährlich geschätzte 12,7 Millionen Kilowattstunden Strom produzieren. ■

Wohnungen nach Wärmeerzeugungsmethode



Grafik 3 stellt die Hauptmethode zur Wärmeerzeugung pro Siedlung dar, gewichtet nach Anzahl Wohnungen.

Geschäftsführer:in der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz)



Ab sofort oder nach Vereinbarung, Co-Leitung möglich

Die bhz ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft in Zürich-Altstetten, die preiswerten, gesunden Wohnraum in gepflegter Umgebung anbietet. Die bhz umfasst rund 760 Wohneinheiten.

Ihre Aufgaben bei uns sind:

- Führen der Geschäftsstelle und operative Vertretung der bhz
- Schnittstelle zwischen Vorstand und Geschäftsstelle / Unterstützung des Vorstands in strategischen Angelegenheiten und operative Umsetzung von Konzepten und Projekten
- Projektverantwortung und Drehscheibenfunktion in baulichen, finanziellen sowie mietrechtlichen Angelegenheiten

Ihr Profil / Sie überzeugen uns mit:

- Ihrer Berufserfahrung mit Führungsfunktion eines kleinen Teams
- Ihrem innovativen und unternehmerischen Denken
- Ihrer kommunikativen, offenen und zuverlässigen Art
- Ihrer selbständigen, strukturierten und teamorientierten Arbeit
- Viel Einsatzfreude und -bereitschaft

Unser Angebot / wir bieten Ihnen:

- Eine abwechslungsreiche und sinnstiftende Arbeit
- Spannende Kontakte sowohl mit Mieter:innen als auch mit Partner:innen der bhz
- Faire Entlohnung
- Zeitgemässe Arbeitsbedingungen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie uns Ihre Bewerbung an francesco.ferrara@bg-halde.ch. Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen.



finanzierungsmarkt
wohnbaugenossenschaften
schweiz

Noch nie hat sich Arbeit abgeben so gelohnt.

Geben Sie die
Kreditausschreibung in
die Hände von Profis.

**Sparen Sie
bis zu 50%**

Ihrer Finanzierungskosten

Hier ausprobieren



NEU

Vermittlung von Finanzierungslösungen
für gemeinnützige Wohnbauträger:
www.wbg-finanzierungsmarkt.ch

Küchen als Lebensraum

Ob Umbau oder Neubau, Wohnbaugenossenschaften sind mit mn küchen bestens bedient, weil sie funktional, ästhetisch, qualitativ hochstehend und trotzdem preiswert sind. Davon zeugen viele gemeinsame, erfolgreiche Umsetzungen. Seit über 75 Jahren ist Movanorm AG auf Nachhaltigkeit bezüglich Wahl der Materialien, Verarbeitung und Umweltverträglichkeit ausgerichtet. mn küchen schaffen Lebensraum und ermöglichen erschwingliches, angenehmes Wohnen. Jede mn küche ein Gewinn!

mn küchen
MOVANORM AG

Ausstellungen in Vaduz, St.Gallen,
Chur, Schindellegi und Zürich
movanorm.ch

