

## **Fragen und Antworten zum Kälin Areal (Stand 27.11.18)**

### **Warum will mehr als wohnen weitere Überbauungen realisieren?**

mehr als wohnen ist als Innovations- und Lernplattform gegründet worden. Unsere Grundanliegen sind nachhaltiges Bauen und Wohnen, Raum für verschiedene Wohnformen, die Förderung von Selbstorganisation und preisgünstiger, der Spekulation entzogener Wohnraum. Mit dem Hunziker Areal haben wir unser erstes Projekt realisiert, in dem wir wichtige Erfahrungen sammeln konnten in Planung, Bau und Betrieb. In unserem Leitbild und unserer Strategie ist die Weiterentwicklung unserer Visionen in weiteren Bauprojekten verankert. Mit weiteren innovativen Bauprojekten können wir unsere Erfahrungen einbringen, Neues lernen und einen weiteren Beitrag für den gemeinnützigen Wohnungsbau der Zukunft leisten.

### **Warum Winterthur? Sind wir nicht eine Zürcher Baugenossenschaft?**

In Zürich gibt es kaum mehr grössere Landreserven. Wollen wir weitere Arealüberbauungen planen, ist es ratsam, über den städtischen Tellerrand zu schauen. Mit dem Kälin Areal in Oberwinterthur (Quartier Hegmatten) haben wir zudem einen urbanen Standort gefunden, der uns in vielerlei Hinsicht vertraut ist. Hegmatten ist ein sich wandelndes Industriequartier in Oberwinterthur. Was Leutschenbach für Zürich ist, ist Hegmatten für Winterthur. Das Kälin Areal ist hervorragend an den ÖV angebunden, unmittelbar beim Bahnhof Oberwinterthur, und es fliesst sogar ein Riedbach neben dem Areal.

### **In Winterthur wird viel gebaut. Braucht es uns da? Gehen wir nicht unnötige Risiken ein?**

Es besteht zu Beginn immer ein gewisses Vermietungsrisiko, besonders wenn viele Wohnungen innerhalb eines kurzen Zeitraums zu vermieten sind. Im Budget ist ein Leerstandsrisiko eingerechnet. Winterthur weist zudem einen langjährigen tiefen Wohnungsleerstand auf, auch in Jahren mit hoher Bauaktivität. mehr als wohnen hat das Erfahrungswissen und den Mut für eine zweite integrale Arealüberbauung. Auch der Regionalverband Winterthur unterstützt dieses Vorhaben.

### **Was ist dann mit dem Haus 14? Kommt das und wann?**

Wenn das Kälin Areal kommt, stehen wir in der Verantwortung, haushälterisch mit unseren Ressourcen umzugehen. Das Haus 14, das wir auf der Brache beim Robinsonspielplatz realisieren könnten, würde daher mit dem neuen Projekt zurückgestellt. Mit einem Start der Planungsphase für das Haus 14 wäre daher frühestens in drei Jahren, d.h. 2021 zu rechnen. Die Brache mit ihren temporären Nutzungen bliebe in der Zeit bestehen.

### **Was ist mit allfälligen Baurechtsarealen der Stadt Zürich? Verbauen wir uns da nicht Chancen?**

Nein. Wir prüfen aber auch weiterhin Areale in der Nachbarschaft und würden bei Interesse die Genossenschafter/innen frühzeitig einbeziehen. Zurzeit ist das städtische Areal Thurgauerstrasse West im Gespräch. Grundsätzlich wäre das Areal für mehr als wohnen interessant. Der Zeitplan ist jedoch ungewiss, auch ob wir dort zum Zug kämen. Deswegen ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Areal Thurgauerstrasse derzeit noch nicht möglich.

### **Mit einem zweiten Projekt wandeln wir uns zur „Mehrsiedlungsgenossenschaft“. Was bedeutet das für die Zukunft von mehr als wohnen (Chancen/ Risiken)?**

Viele Genossenschaft entwickeln sich über die Zeit von einem Standort bzw. einer Siedlung zu einer sog. Mehrsiedlungsgenossenschaft: Eine Genossenschaft, mehrere Standorte. Es ergeben sich damit vielfältige Synergieeffekte auf verschiedenen Ebenen: So können die einzelnen Siedlungen bzw. Überbauungen voneinander lernen. Relativ gesehen sinken die Betriebskosten, auch wenn ein neuer Standort Investitionen ins Personal erfordert.

### **Werden die Ressourcen der Geschäftsstelle für das Hunziker Areal geschmälert durch das Projekt?**

Der Vorstand steht zu den mit dem Strategieprozess definierten Zielen für das Hunziker Areal und will diese wie geplant umsetzen. Für die Begleitung, die Steuerung und den Betrieb eines neuen Projektes würden zusätzliche Strukturen und neue Ressourcen zur Verfügung gestellt, beispielsweise eine Baukommission oder in der Partizipation.

### **Wird es eine zweite Geschäftsstelle geben?**

Das Kälin Areal wird nicht gross genug sein für eine gesamte zweite Geschäftsstelle. Dies macht organisatorisch auch wenig Sinn. Es gibt aber sicher Platz für Gästezimmer und andere Dienstleistungsangebote, die im Prozess noch definiert werden. Für die Begleitung, die Steuerung und den Betrieb eines neuen Projektes würden zusätzliche Ressourcen geschaffen. Wie diese organisiert werden, ist noch offen.

### **Was wird in partizipativen Prozessen entwickelt?**

Sollte die GV «Ja» zum Kälin Areal sagen, findet Anfang 2019 ein erster Echoraum mit den Genossenschaftler/innen statt. Dieser dient der Auseinandersetzung mit dem Projekt, mit dessen Zielen und mit der Gestaltung des Prozesses. Die erste Etappe mit den Häusern A und B ist weitgehend fertig entwickelt. Die Planung dieser Gebäude erfordert noch Anpassungen bezüglich des Wohnungsmix und der Wohnungsgrössen, aber dann kann die erste Bau-Etappe starten. Ideen braucht es daher vor allem für die zweite Bau-Etappe der Häuser C, D und E, die Hallen sowie für die Gestaltung des Aussenraums. Wir werden dazu eine ganze Reihe von Workshops veranstalten. Begleitgruppen zu verschiedenen Themen können den Prozess flankieren.

### **Reichen die Ressourcen Partizipation für einen solchen Prozess? Braucht es eine zweite Partizipationsstelle mit Fokus Winterthur?**

Die heutigen Ressourcen Partizipation reichen nicht aus, um auch diese Prozesse in der notwendigen Zeit zu bewältigen. Nach einer positiven Entscheidung der GV wird es daher notwendig sein, für Winterthur weitere Personalressourcen bereitzustellen.

### **Was wird eine Wohnung auf dem Kälin Areal kosten?**

Nach den heutigen Berechnungen wird eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> gemäss Kostenmiete Modell Zürich monatlich rund 1850.- (exkl. NK, die zusätzlich etwa 10% ausmachen) kosten, eine 2.5-Zimmer-Wohnung mit 60 m<sup>2</sup> rund 1280.- (exkl. NK). Wir planen ausserdem, wie auf dem Hunziker Areal einen Anteil von ca. 20% an subventionierten Wohnungen (durch Stadt und Kanton) zu realisieren.

### **Warum sind die Wohnungen teurer als auf dem Hunziker Areal?**

Die Mieten im Kälin Areal werden ca. 10% höher sein als jene heute auf dem Hunziker Areal. Ein Hauptunterschied ist, dass wir auf dem Hunziker Areal das Land im (günstigen) Baurecht der Stadt Zürich nutzen. Für das Kälin Areal würde mehr als wohnen das Land kaufen. Da sich der Landpreis beim Baurecht jedoch der Teuerung anpasst und beim gekauften Land nicht, wird die Differenz der Mieten mit den Jahren kleiner werden. Ein zweiter Grund ist, dass wir auf dem Hunziker Areal dank der massiven Häuser kostengünstiger bauen konnten. Auf dem Kälin Areal wird diese Bauweise aufgrund des schon bewilligten Gestaltungsplans nicht möglich sein. Die Kostenlimiten des Kantons verpflichten mehr als wohnen aber auch auf dem Kälin Areal dazu, kostengünstig zu bauen.

### **Sind die Wohnungen auf dem Areal überhaupt noch preisgünstiger Wohnraum?**

Eine Studie der UBS geht für Neubaumietwohnungen in Winterthur von Marktmieten für 4.5 Zimmerwohnungen im Bereich von CHF 260 pro m<sup>2</sup> und Jahr aus. Diese sind auf dem Markt meist 110 m<sup>2</sup> gross und kosten rund 2'740 pro Wohnung (inkl. NK). Wir bauen kleinere Wohnungen und kommen bei unserer Kalkulation bei einer 4.5 Zimmerwohnung auf CHF 222 pro m<sup>2</sup>. Das macht dann mit Nebenkosten rund 2'040 aus (1'850 ohne NK). Damit sind unsere Wohnungen dank der Kostenmiete bereits bei Bezug deutlich günstiger als auf dem Markt. Dies ist ein passabler Anfang.

Es ist davon auszugehen, dass die Mieten auf dem Kälin Areal langfristig im Vergleich zu den steigenden Marktmieten günstiger werden. Um auch kurzfristig tiefere Mieten anbieten zu können, bemühen wir uns zudem um die Subventionierung von Wohnungen durch die Stadt Winterthur und den Kanton Zürich. Dies könnte die Miete bei einem Teil der Wohnungen um ca. 15% -20% reduzieren.

#### **Ist der Landpreis angemessen? Oder zahlen wir zu viel fürs Land?**

Wir zahlen für das Land rund CHF 2'340 pro m<sup>2</sup>. Rechnet man die Abbruch- und die Notariats- sowie weiteren Kaufkosten von ca. CHF 1.5 Mio. dazu, kommt man auf total CHF 37.5 Mio. Landkosten. Auch die Flächen der Halle sowie des Gebäudes des alten Hobelwerks, die wir nicht wirtschaftlich nutzen können, gehen in die Berechnung ein. Die Landpreisschätzungen des Raumentwicklungsbüros Fahrländer und Partner zeigen, dass sich der Landpreis im unteren marktüblichen Rahmen bewegt.

#### **Welchen Einfluss hat das Projekt auf die Mieten auf dem Hunziker Areal? Wird es eine Quersubventionierung geben?**

Die Kostenmiete wird für jedes Areal nach dem Kostenmodell der Stadt Zürich unabhängig berechnet. Jedes Areal muss sich selbst tragen. Die Mieten im Hunziker Areal bleiben dieselben und werden nicht beeinflusst. Es ist keine Quersubventionierung vorgesehen.

#### **Wie kann mehr als wohnen das Projekt finanzieren?**

Die Finanzierung in Winterthur ist etwas schwieriger als in Zürich, da mehr Eigenkapital verlangt wird. Auch die Banken sind heute zurückhaltender, würden aber gemäss ersten Gesprächen rund 75% der Finanzierung decken. 10% könnten wir mit Anteilkapital von künftigen Mieter/innen aber auch von unseren juristischen Mitgliedern und mit bereits erwirtschafteten eigenen Mitteln finanzieren. Für den Rest werden wir Gesuche für Bundesdarlehen (Fonds de roulement) stellen, Darlehen aus einem Fonds der Stadt Winterthur sowie Wohnbauförderungsdarlehen von Kanton und Stadt beantragen. Zudem haben wir bereits ein sehr günstiges Darlehen auf 15 Jahre erhalten, das uns hilft allfällige Ausfälle dieser Soll-Finanzierung aufzufangen.

#### **Was sind die finanziellen Risiken? Was geschieht, wenn die Zinsen steigen?**

Ein grosses finanzielles Risiko sind die Baukosten. Um diese zu steuern, würde die bestehende Planung optimiert und auf unsere Kostenziele hin ausgerichtet werden. Dazu würden unabhängige Kostenplaner/innen einbezogen werden. Langfristig besteht das Risiko, dass die Zinsen steigen, die wir für das Fremdkapital zahlen. Dieses Risiko federn wir ab, indem wir mindestens die Hälfte des Bankkapitals langfristig absichern.

#### **Wie gehen wir mit dem Vermietungsrisiko «Leerstand» um? Sind Reserven vorhanden?**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Winterthur und Umgebung ist konstant hoch und der Wohnungsleerstand stetig tief. Es besteht zu Beginn immer ein gewisses Vermietungsrisiko, besonders wenn viele Wohnungen innerhalb eines kurzen Zeitraums zu vermieten sind. Im Budget ist ein Leerstandsrisiko eingerechnet. Auch die Rückzahlung von Darlehen würde so gestaffelt, dass unvermietete Flächen in den ersten Jahren tragbar sind.

#### **Wie geht es weiter mit der Siewerdstrasse?**

Zur Planung der weiteren Schritte wurden eine Gebäudeanalyse sowie eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Vorstand und Geschäftsführung werden nach der Auswertung die mittelfristige Strategie für die Umnutzung erarbeiten und den Mitgliedern vorstellen. Die Einnahmen aus den bestehenden Vermietungen decken zurzeit die laufenden Ausgaben der Siewerdstrasse. Es gibt weder ein Defizit noch eine Quersubventionierung durch das Hunziker Areal. Wir konnten zwar etwas weniger abschreiben als geplant, da wir aber Reserven eingerechnet hatten, reicht es bisher aus.

### **Für das Kälin Areal besteht bereits ein Gestaltungsplan. Kann dieser auf unsere Bedürfnisse angepasst werden?**

Der bewilligte Gestaltungsplan ist noch 3.5 Jahre in Kraft. Wir könnten die letzten Gebäude theoretisch zurückstellen und dann einen neuen Gestaltungsplan nach unseren Bedürfnissen erstellen. Der bestehende Gestaltungsplan bietet allerdings Spielraum insbesondere für Nutzungen und Anpassungen innerhalb der Gebäudevolumen.

### **Stärkt das Projekt unseren Auftrag als Innovationsplattform? Wodurch?**

mehr als wohnen versteht sich auch mit einem neuen Areal weiterhin als Lern- und Innovationsplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch auf dem Kälin Areal sollen 1% der Mieteinnahmen in Forschung und Innovation investiert werden. Vieles, was wir auf dem Hunziker Areal gelernt haben, kann auf dem Kälin Areal Anwendung finden oder weiter entwickelt werden. Wir erhalten neue Vergleichswerte an einem anderen Standort.

### **Können wir unsere hohen ökologischen Standards (2000 Watt Areal im Betrieb) auch in Winterthur erreichen?**

Ja, das können wir. Wir werden 2000-Watt kompatibel bauen und eine Arealzertifizierung prüfen. Auch das Kälin Areal soll autoarm werden. Dies ergibt sich aus der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus sollen dort kompakte Wohnungen realisiert werden. Unsere Belegungsvorschriften unterstützen uns dabei, den Energiekonsum pro Person in Bau und Betrieb zu senken. Auch das Solar-Potential soll vollständig ausgeschöpft werden. Zudem wird die Anbindung an ein lokales Energienetz geprüft. Wichtig ist jedoch vor allem, das Kälin Areal langfristig frei von fossilen Energien zu denken und nachhaltigen Konsum vor Ort zu unterstützen.

## **Zusatzfragen FAO «Hobelwerk»**

### **Ist die Finanzierung im Detail gesichert? Und wie konkret?**

Der Kauf des Landes ist gesichert. Wir sind nun dabei, die gesamte Finanzierung des Projekts zu organisieren. Einige Gesuche können jedoch erst nach erfolgter Projektierung der ersten Etappe eingegeben werden. Erst dann werden die definitiven Zusagen der Banken gemacht werden können. Der Vorstand informiert an der GV über den konkreten Stand.

### **Ein neues Projekt braucht mehr Ressourcen. Wie möchte mehr als wohnen damit umgehen, und wann wird diese Frage geklärt werden?**

Es stimmt, ein solches Projekt erfordert zusätzliche Ressourcen. Dies wird auch Veränderungen in der Geschäftsstelle zur Folge haben – wie, ist derzeit noch offen. Allenfalls wäre ein Geschäftsstellenzweig in Winterthur denkbar. Unsere Stärke ist es, mit dem Aufbau der Genossenschaft und dem Hunziker Areal schon viele Erfahrungen gemacht zu haben. Darauf können wir jetzt aufbauen; wir fangen nicht bei Null an, weder personell noch strukturell. Der Aufwand wird deshalb geringer sein wird als beim letzten Bau. Dazu kommt, dass wir im Vorstand (VS) Personen mit grosser Erfahrung und Fachkompetenz haben. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Aufbau einer eigenen Projektorganisation, in der auch VS-Mitglieder Projekt-Aufgaben übernehmen
- Rekrutierung einer externen Projektleitung für die partizipativen Prozesse
- Erhöhung der Stellenprozente in der Geschäftsstelle zur Entlastung der GF und der sonstiger Mitarbeitenden

Der Vorstand hat versprochen, dass die für das Hunziker Areal gesetzten Ziele und geplanten partizipativen Prozesse durch das neue Projekt nicht in Frage gestellt werden. Diese werden wie geplant durchgeführt, mit Ausnahme von Haus 14, dessen Planung durch das Projekt voraussichtlich um etwa 2-3 Jahre nach hinten geschoben würde.

### **Wieso will mehr als wohnen ein neues Projekt aufbauen, während es Leerstand an der Siewerdstrasse gibt?**

Es ist richtig, dass es an der Siewerdstrasse Leerstand gibt. Da geplant ist, einen partizipativen Prozess zur Entwicklung des Hauses durchzuführen, konnten keine langfristigen Verträge mit neuen Mieter/innen abgeschlossen werden - ein Grund für unvermietete Flächen. Das Haus trägt sich aber nach wie vor selbst. mehr als wohnen hat nun eine Gebäuediagnose erstellt und erste Machbarkeitsstudien machen lassen als Grundlage für konzeptuelle Fragen. Diese werden im Dezember/Januar im Vorstand diskutiert. Dann wird das weitere Vorgehen inklusive des partizipativen Prozesses angegangen. Wichtig ist, die Situation an der Siewerdstrasse bald geklärt zu haben und damit eine sichere Grundlage für die Vermietung zu haben, um das Problem des Leerstands zu beheben.

### **Der Anteil gemeinschaftlicher/öffentlicher Flächen auf dem Kälin Areal (Halle Z/ und Hobelwerk) scheint im Verhältnis zur vermietbaren Fläche recht hoch - wie wird das finanziert? Welche Kosten für Investition und Betrieb fallen an?**

Die Halle ist in einem guten Zustand und deckt einen Gemeinschaftsplatz. Die Halle muss allenfalls (mit eher geringen Kosten verbunden) renoviert werden. Der Vorstand rechnet mit überschaubaren Investitionskosten. Mehr Investitionen werden der Erhalt und die Umnutzung des Hobelwerks erfordern. In einer ersten Kalkulation rechnet der Vorstand mit Kosten von CHF 1.8 Mio. für eine Renovation der Halle und des Hobelwerks. Die Betriebskosten selbst wiederum hängen vom tatsächlichen Betrieb ab, der ja noch konzeptualisiert und entwickelt werden muss.

Ideen dafür gibt es einige, weitere werden im partizipativen Prozess gesucht. So könnte das Hobelwerk als Gewerbefläche vermietet werden. Generiert die Vermietung einen Ertrag, könnten z.B. die Wohnungsmieten niedriger kalkuliert werden. Bei einer kulturellen Nutzung der Halle könnten Kosten aber auch durch externe Gelder und Beiträge sowie allenfalls teilweise durch den Genossenschafts- und Solidaritätsfonds des Standorts getragen werden. Auch der Solidaritätsfonds des Verbandes oder Stiftungen könnten dafür angefragt werden. Um jedoch seriös Auskunft über die Finanzierung der öffentlichen/ gemeinschaftlichen Flächen geben zu können, müssen erst konkrete Nutzungsszenarien vorliegen – und an dem Punkt ist mehr als wohnen noch nicht.

### **Wie viele Güterzüge passieren in der Nacht das Kälin Areal?**

Es handelt sich bei der Bahnstrecke nicht um einen Güterkorridor. Ein Gleis ist ein Rangier- und Abstellgleis für die Waschanlagen ca. 2 Kilometer weiter im Norden. Die Bahnlinie geht nach Frauenfeld bis Kreuzlingen. Es gibt somit nur lokalen Güterverkehr. Derzeit recherchiert mehr als wohnen die Details. Der Vorstand hofft, alsbald darüber informieren zu können.

### **Welches Risiko besteht für das eigene Anteilkapital?**

Geht eine Firma in Konkurs, muss das Eigenkapital meist abgeschrieben werden, weil es an letzter Stelle kommt. Dies wäre theoretisch auch der Fall bei Baugenossenschaften. Dieses Risiko ist für die Mieter/innen der Wohnbaugenossenschaften jedoch sehr gering. Dem Verband ist in den letzten Jahrzehnten kein Fall bekannt geworden, in dem eine Zürcher Genossenschaft in Konkurs gegangen wäre.

Selbst wenn dieses unwahrscheinliche Ereignis einträte: Die Branche und die öffentliche Hand hätten ein Interesse daran und die Mittel, einen Konkurs zu verhindern. Zum Beispiel könnten günstige Sanierungsdarlehen die Situation entspannen, da Banken ihrerseits bei Schieflagen die Zinsen erhöhen (wegen höherer Risiken). Dann könnte jedoch das Anteilkapital nicht verzinst werden. Zudem kann die Genossenschaft meist rasch Abschreibungen vornehmen und Fremdkapital zurückzahlen. Auch das hilft, zusammen mit der Abfederung von Zinsveränderungsrisiken (siehe Risiken). Wie gesagt: Das Eintreten eines Konkurses ist jedoch höchst unwahrscheinlich.

### **Ist mehr als wohnen verpflichtet, mit den beiden anderen Architekturbüros zu arbeiten?**

Für die Entwicklung des Areals wurde ein Architekturwettbewerb für die zweite Etappe durchgeführt. Die Baufelder C und D hat das Büro Ramser Schmid gewonnen. Das Zürcher Büro bringt grosse Erfahrung im Wohnungsbau mit. Sieger auf Baufeld D ist das junge Büro Pascal Flammer. Der Vorstand sieht hier einen Partner für die Entwicklung von experimentellen Wohnformen. mehr als wohnen ist vertraglich verpflichtet, die Architekturverträge zu übernehmen. Es wurde jedoch den Vorbehalt eingebracht, dass die Planung sich unseren Zielen unterordnen muss. Sollte die Zusammenarbeit nicht zufriedenstellend funktionieren, können die Verträge aufgelöst werden. Da noch keine Projektierungsaufträge vergeben sind, wäre das nicht mit hohen Zusatzkosten verbunden.

### **Was passiert in der 1. Etappe des Projekts?**

Die Häuser A und B werden von pool Architekten geplant, seit Mitte November liegt eine Baubewilligung vor. Beide Gebäude würden nach den Vorgaben mehr als wohnens angepasst: Reduktion der Wohnflächen, Anpassen des Wohnungsmixes, Stärkung gemeinschaftsfördernder Elemente. Für Haus A besteht das Potenzial, als Mehrgenerationenhaus mit gemeinschaftlichem Innenhof genutzt zu werden. Das Haus B könnte den Schwerpunkt Familienwohnen bekommen.

### **Wie soll die Mitwirkung in der 2. Etappe aussehen?**

Für die zweite Etappe sind viele Fragen zu klären, die sich auch für partizipative Prozesse eignen, wie zum Beispiel:

- Konzept Erdgeschossnutzungen, Allmenden
- Neue Wohn- und Lebensformen, Weiterentwicklung Cluster
- Klimaschutzmassnahmen
- Umgebungsgestaltung
- Organisationsfragen (Eigene Allmendkommission, Aufgabenteilung GV und Bewohner/innenversammlung, etc.)
- ...

Der Vorstand wird sich bald nach der GV mit der Frage beschäftigen, wie ein Zeitplan und ein Prozess aussehen könnten. Anfang des neuen Jahres soll dann ein Echoraum stattfinden, an dem diese präsentiert und zur Diskussion gestellt werden. Wo es sinnvoll ist, können auch Arbeitsgruppen eingesetzt werden. Wichtig ist auf jeden Fall, neben den bestehenden Genossenschaftler/innen Anspruchsgruppen in Winterthur wie zum Beispiel künftige Mietinteressent/innen (wie damals mit dem Hunziker Areal) in den Prozess einzubeziehen.

### **Warum wird in Winterthur ein höheres Eigenkapital benötigt?**

In der Stadt Zürich wird die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Vergleich zum Rest der Schweiz stärker gefördert. So verlangt die Stadt Zürich nur 6% Eigenkapital. Sie verbürgt zudem Zweithypothecken der Pensionskasse der Stadt Zürich, welche diese mit bis zu 94% vergeben kann. Zusätzlich zeichnet sie von diesen 6% noch 10% selbst, so dass die Mieter/innen nur noch 5.4% der Anlagekosten bringen müssen. Zudem muss mit dem Baurecht das Eigenkapital nur auf den Baukosten (ohne Land) gerechnet werden.

Ausserhalb der Stadt Zürich sollten Genossenschaften jedoch 10% Eigenkapital einbringen. Wenn sie das Land kaufen, auch auf diesen Betrag. Prinzipiell beteiligen sich alle Genossenschaftler/innen mit gleich viel Anteilkapital. aus Gründen der Gleichbehandlung. Es würde zudem auch zu Vermietungsproblemen führen, wenn ein zu hohes Anteilkapital gefordert würde. Darum muss mehr als wohnen zu zusätzlichem Eigenkapital oder Eigenkapital gleichgestellten Mitteln kommen (siehe nächste Frage).

### **Wie kann zusätzliches Anteilkapital generiert werden? Können Darlehen das Eigenkapital positiv beeinflussen?**

mehr als wohnen verfügt auch über Anteilkapital der juristischen Mitglieder. Dieses hat bereits geholfen, das Hunziker Areal zu bauen. Auch für das Hobelwerk soll es eine Rolle spielen.

Es ist geplant, unsere juristischen Mitglieder zusätzlich anzufragen, ihr Anteilkapital zu erhöhen. Auch neue juristische Mitglieder in Winterthur zu gewinnen, würde das Projekt abstützen. Für die verbleibende Differenz wird mehr als wohnen auch schon aus eigenen Mitteln selbst erarbeitetes Eigenkapital zur Verfügung stellen können. Falls nicht genug zusammenkommt werden wir versuchen, zu nachrangigen Darlehen zu kommen. Diese werden von den Finanzierungspartner/innen als Eigenkapital akzeptiert.

**Um wie viel Prozent (im Durchschnitt) würden sich die jetzigen Mietzinsen erhöhen, wenn die Zinsen steigen würden, zum Beispiel auf eine Höhe von 2.0 bzw. 3.0? Wären die "Belastungen" gleich gross mit dem ausfinanzierten Hobelwerk?**

Generell: Eine Erhöhung des Referenzzinssatzes hat zieht in der Regel eine Erhöhung des Mietzinses nach sich, auch bei Baugenossenschaften. Derzeit liegt der Referenzzinssatz bei 1.5%. Den Referenzzinssatz gibt es seit 2008. Er wird vom Bund publiziert und ist gesamtschweizerisch für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes massgeblich. Da alle jungen Genossenschaften eine eher hohe Fremdkapitalverschuldung haben, wirken sich Zinsschritte eher stark aus. Das ist eines der grössten Risiken, das mehr als wohnen trägt. Darum wurde auch schon beim Hunziker Areal ein grosser Teil mit fixen Zinsen für eine längere Zeitdauer (bis 20 Jahre) angebunden. Damit kann dieses Risiko stark gemildert werden, auch weil der Referenzzins als Durchschnittszinssatz langsamer reagiert als der Marktzins.

Wenn die Zinsen steigen, steigt jedoch auch die Teuerung und das allgemeine Mietzinsniveau. An guten Lagen sind die Marktmieten zudem höher, was mehr als wohnen eine bessere Ausgangslage bei der Vermietung an beiden Standorten gibt. Ein Zinsanstieg mit Teuerung hat nun zwei Auswirkungen. Einerseits steigen die Finanzierungskosten – das könnte für mehr als wohnen eine Zeit lang eine Schwierigkeit darstellen. Andererseits steigen die Werte der Immobilien (Baukosten etc.) auch mit der Teuerung, unsere der Spekulation entzogenen Liegenschaften jedoch nicht. Das heisst, dass zum Beispiel das Land relativ zum Marktpreis günstiger wird, die Immobilien ebenso. Wenn die Teuerung also wieder zurückgeht, kosten unsere Liegenschaften schon deutlich weniger als die Marktmieten.

Bei einem sehr hohen Referenzzinssatz müsste mehr als wohnen ihre Rückstellungen zurückfahren und allenfalls Rückzahlungen von Darlehen oder Hypotheken strecken oder sistieren. Da derzeit über 1/4 der Mieten bei mehr als wohnen für Rückstellungen und Rückzahlungen gebraucht werden, gäbe es hier noch einen Notfallschirm. Eine Hochzinsphase wäre also über ein paar Jahre zu verkraften.

Bei einer Erhöhung des Referenzzinses auf 2% hätten wir eine Erhöhung der Mieten im Hobelwerk um max. 13%, bei einer Erhöhung auf 3% um maximal 35% zu verkraften. Dabei wird berücksichtigt, dass wir bis dahin bereits auch Rückzahlungen leisten konnten. Unsere Sicherungsmassnahmen (Teile langfristig angebunden) würden diesen Effekt jedoch noch deutlich senken.

**Unsere Substanz würde mit dem Projekt langfristig gestärkt. Dem Hunziker Areal würden keine Ressourcen entzogen, steht im Faltblatt. Doch bei der Auflistung der Finanzierung steht, es würden bestehende Mittel von «mehr als wohnen» im Umfang von 4 Mio. eingesetzt. Was bedeutet das?**

Die neuen Berechnungen zeigen, dass es reicht, wenn mehr als wohnen selbst erarbeitetes Eigenkapital von CHF 3 Mio. einschiesst. mehr als wohnen konnte in den letzten Jahren neben den vereinbarten Rückzahlungen einen zusätzlichen Cashflow erarbeiten und hat auch Darlehen von Mitgliedern erhalten. Damit wurden Mittel freigespielt. Diese können nun für die Finanzierung des neuen Projekts eingesetzt werden, es muss also dafür kein Fremdkapital aufgenommen werden. Dieser generelle Mechanismus hilft der Genossenschaftsbewegung weiterzuwachsen. Ältere Genossenschaften nehmen praktisch nie Geld auf für Renovationen oder sogar Käufe, weil ihr Cashflow ausreicht, um das selbst zu finanzieren.

Da die Mieten (und auch der Finanzierungsteil) gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich kalkulatorisch berechnet werden, auf den Anlagenwerten basierend, hat das auch keine Auswirkungen auf die anderen Mieten. Langfristig heisst mit einem Horizont von über 30 Jahren. Im Gegensatz zum Baurechtszins, der mit der Teuerung höher wird (Landwert wird zu 50% der Teuerung angepasst), bleibt das gekaufte Land immer zum gleichen Preis in den Büchern. Je nach Verlauf der Teuerung und der Grundpreise ist das Baurechtsland irgendwann teurer als das Gekaufte. Das Baurecht kann zudem zurückfallen (Heimfall).

Das gekaufte Land wird also relativ zu den Landpreisen auf dem Markt immer günstiger. Das ist auch der Grund, warum heute viele Wohnbaugenossenschaften günstige Ersatzneubauten erstellen können. Das Land wurde vor 80 Jahren gekauft und ist heute vielleicht noch zu 5% vom Marktwert in den Büchern. Damit kann Substanz geschaffen werden (im Gegensatz zum Baurecht). Keine Ressource entzogen meinte, dass es keine Auswirkungen auf die Mieten des Hunziker Areals hat und dass das Personal, das für das Hunziker Areal da ist, auch weiter für dieses da ist und keine personellen Ressourcen abgezogen werden. Das ist das Versprechen des Vorstands.

### **Warum kommt dieses Projekt so kurzfristig?**

Die Eigentümerschaft hat über die Akquisitionsstelle des Verbandes nur drei Bauträger anfragen und das Projekt nicht öffentlich ausschreiben wollen. Über sein eigenes Netzwerk erfuhr mehr als wohnen davon und konnte einbezogen werden. In der Verhandlungsphase bestand jedoch eine Vertraulichkeitspflicht. Der Vorstand durfte nichts öffentlich machen, weil den Verkäufer/innen verschiedene Offerten vorlagen. Zudem war ursprünglich nur der Verkauf eines Hauses geplant. Der Vorstand konnte dann die Verkäufer/innen davon überzeugen, dass es Sinn macht, das Gelände und das Projekt als Ganzes abzugeben und insbesondere auch auf Eigentumswohnungen zu verzichten. Die grundsätzliche Zusage der Verkäufer/innen dazu erfolgte zu Beginn der Herbstferien. In den folgenden zwei Wochen wurden dann die wichtigsten Fragen geklärt und die Information für die Mitglieder vorbereitet.

### **Warum warten wir nicht auf eine Möglichkeit, im günstigeren Baurecht ein Projekt realisieren zu können?**

Die Chancen für ein günstiges Baurecht in Zürich sind äusserst gering. In der Stadt Zürich buhlen viele Wohnbaugenossenschaften um die letzten noch freien Areale. Die Bodenpreise in der Stadt Zürich sind zudem in den letzten Jahren stark gestiegen und werden auf hohem Niveau bleiben. Die Chancen zum Kauf von grösseren Flächen sind ebenso gering. Baurechte werden in der Regel an die lokalen Genossenschaften vergeben. Es ist also ein Glücksfall, dass mehr als wohnen die Chance hat, ein Areal in Winterthur zu realisieren. In Oberwinterthur sind die Bodenpreise glücklicherweise auf einem Niveau, das es mehr als wohnen erlaubt, günstigere Wohnungen als der Markt zu erstellen, und unsere Genossenschaft weiter zu entwickeln. Für den Landkauf spricht zudem, dass Baurecht zu Beginn zwar günstiger ist, langfristig jedoch nicht.

### **Wurden externe Expertisen zur Marktsituation in Winterthur (Wohnungsnachfrage, Landkosten etc.) in Auftrag gegeben oder verlassen wir uns auf die Fachkenntnisse der Vorstands- und Geschäftsleitungsmitglieder?**

Marktabklärungen gehören zu einer seriösen Abklärung, auch bei einer Wohnbaugenossenschaft. Dem Vorstand lagen zuerst Markteinschätzungen der Verkäuferschaft vor. Dazu wurden dann Marktdaten von Wüest & Partner sowie von Fahrländer & Partner eingeholt, und die ausgeschriebenen Mieten in der Umgebung analysiert, aber auch die Bodenpreise verifiziert. Als Letztes hat die federführende Bank unseres Finanzierungskonsortiums eine erste Marktschätzung vorgenommen. Sie gehen für eine 4.5 Zimmerwohnung von einem Marktpreis von CHF 260 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr aus. Wenn mehr als wohnen das Projekt «Hobelwerk» realisiert, rechnen wir bei für eine 4-Zimmerwohnung mit einer Kostenmiete von CHF 220-225 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem bauen wir kleinere Wohnungen als auf dem Markt womit unsere Mieten Netto noch günstiger werden. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass bei den Marktmieten höhere Nebenkosten dazu kommen als bei der Kostenmiete (in der vieles in der Miete schon inbegriffen ist).