

Starker Wirtschaftsfaktor	Seite 2/3
Verantwortungsvolle Erneuerung	Seite 4/5
Ökologisch vorbildlich	Seite 6/7
Dauerhaft preisgünstig	Seite 8/9
Gemeinschaftlich und sozial	Seite 12/13
Nützlich und förderndwert	Seite 16/17

Mai 2005

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen  
Sektion Zürich

Dachorganisation der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften

SVW Zürich

Foto: d. signsolution, Markus Galzinski

# Gemeinnütziger Wohnungsbau: Nutzen für Alle

Liebe Leserin, lieber Leser

Der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Zürich hat in den fast 100 Jahren seines Bestehens viel erreicht. Es ist nicht nur die eindrückliche Zahl von rund 92'000 Wohnungen, sondern es kommen viele weitere Vorteile dazu, auf die wir stolz sein dürfen. Wir erbringen vielfältigen Nutzen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner und Genossenschaftsmitglieder, für die Gesellschaft und damit auch für die öffentliche Hand.

Bewusst präsentieren wir in dieser Informationsschrift vorwiegend Projekte, Menschen und Stellungnahmen rund um den Zürichsee. Denn allein in den zürcherischen Seegemeinden (ohne die Stadt) gibt es rund 5'000 Genossenschaftswohnungen. Mit Porträts einzelner See-Genossenschaften und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner unterstreichen wir, wie stark und innovationsfreudig der gemeinnützige Wohnungsbau auch in einer Region ist, wo man es nicht unbedingt erwartet. Und Statements von Behördenmitgliedern bringen zum Ausdruck, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gerade auch für wohlhabende Gemeinden ein nützlicher und förderungswerter Partner ist.

Entsprechend lautet das Motto des SVW für das Jahr 2005, das seinen Höhepunkt an der Generalversammlung vom 23. Mai auf dem Zürichsee findet:

**Der gemeinnützige Wohnungsbau – volle Kraft voraus!**

Es steckt eine grosse Kraft in unserer Bewegung, die es für die Zukunft zu nutzen und in die es zu investieren gilt: Für zahlbaren Wohnraum und Lebensqualität, für die Förderung des Wirtschaftsraums Zürich und für die Entlastung der öffentlichen Hand.

Ich wünsche Ihnen viele Aha-Erlebnisse bei der Lektüre!



Peter Schmid  
Präsident SVW Zürich

# Starker Wirtschaftsfaktor

SVW Zürich

Über 200'000 Menschen in rund 92'000 Wohnungen profitieren zur Zeit im Kanton Zürich von den Vorteilen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zwei Drittel dieser Wohnungen gehören Genossenschaften, der Rest Stiftungen, Vereinen, gemeinnützigen Aktiengesellschaften und Gemeinden.

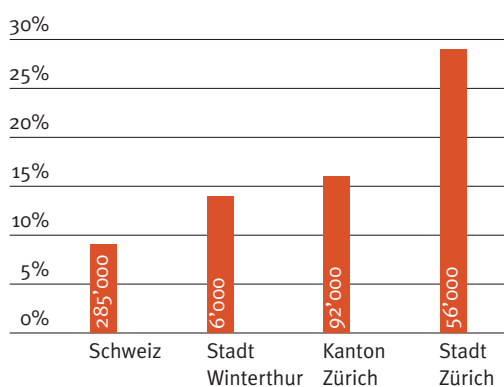
Kraftwerk 1 im Bau,  
Februar 2000

## Jährliche Ausgaben der gemeinnützigen Bauträger im Kanton Zürich:

	Fr. pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Total Fr.
Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen	2'700	92'000	248'400'000
Durchschnittliche Renovationskosten	2'500	92'000	230'000'000
Durchschnittskosten für Neubauten	350'000	530	185'500'000
<b>Total Unterhalt, Renovation und Neubau</b>			<b>663'900'000</b>

(Stat. Amt des Kantons Zürich, Neubautätigkeit 2002/03; Erfahrungszahlen und Kostenstatistik SVW)

## Anteil der Wohnungen gemeinnütziger Bauträger am gesamten Wohnungsbestand, 2004



(Volkszählung 2000, ergänzt um die geschätzte Entwicklung bis 2004)

## Und diese Zahlen sind im Wachsen begriffen:

2002 und 2003 wurden im Kanton allein von Genossenschaften jährlich 530 Wohnungen neu erstellt. 2005 sind in Neubauprojekten mehr als 1000 Wohnungen in Ausführung oder Planung. Die in der Interessengemeinschaft neues wohnen zürich zusammengeschlossenen Baugenossenschaften versuchen zudem, weitere grössere Bauprojekte für die Zukunft einzufädeln.

Die gemeinnützigen Bauträger sind deshalb ein wesentlicher **Wirtschaftsfaktor**. Sie schaffen und helfen Arbeitsplätze zu erhalten, besonders auch beim lokalen Gewerbe. So gehen pro Jahr gegen 250 Mio. Franken allein in den Unterhalt der Liegenschaften, auf den die gemeinnützigen Bauträger traditionell grossen Wert legen. Im Ganzen investieren sie jährlich über 600 Mio Franken und bevorzugen dabei als lokal verwurzelte Bauherrschaften gerne die lokale Wirtschaft.

Auch für den Wirtschafts- und Forschungsstandort Zürich ist der gemeinnützige Wohnungsbau von grosser Bedeutung. Denn einer der wichtigsten **Standortfaktoren** ist die Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen für jüngere Wirtschafts- und Forschungskräfte mit Familien. Und nicht zuletzt bedeuten tiefere Mietzinse **mehr verfügbare Mittel für den Konsum**. Deshalb ist es volkswirtschaftlich von grosser Bedeutung, dass eine vergleichbare Genossenschaftswohnung im Kanton Zürich im Durchschnitt 300 Franken weniger Monatsmiete kostet als der Schnitt aller Wohnungen.

## Der gemeinnützige Wohnungsbau ist von volkswirtschaftlich grosser Bedeutung.



Martin Arnold, Oberrieden, Geschäftsführer des kantonalen Gewerbeverbands.

*Die genossenschaftlich organisierten Bauträger haben auch im Kanton Zürich eine nicht zu unterschätzende wirtschaftliche Bedeutung. Als Auftraggeber für das lokale Gewerbe in den Bereichen Neubau, Renovation und Unterhalt, aber auch als Anbieter von Wohnraum, der auch für den einfachen „Büezer“ bezahlbar ist, nehmen diese Organisationen eine wichtige Rolle ein.*

*Grundsätzlich sind auch Wohnbaugenossenschaften den Kräften des Marktes ausgesetzt. Sie achten jedoch beim Neubau darauf, dass die Mieten auch für Haushalte mit tiefem und mittlerem Einkommen noch erschwinglich bleiben. Für eine gesunde Bevölkerungsstruktur und eine effektive, zielgerichtete Familienförderung eine sinnvolle und kostengünstige Massnahme.*

*Soweit dieser Wohnraum möglichst ohne Gelder der öffentlichen Hand realisiert wird, ist auch aus bürgerlicher und liberaler Sicht nichts gegen diese Form des Wohnungsbaus einzuwenden. Andererseits sollte aber der Stab über den Beiträgen der öffentlichen Hand auch nicht vorschnell gebrochen werden. Angesichts der Grössenordnungen und der Auswirkungen eines vollständigen Verzichts könnte eine Kostenverlagerung hin zu den Sozialwerken nicht ausgeschlossen werden. Die Lehren aus verfehlten Entwicklungen und Programmen sind hingegen zu ziehen (z.B. WEG-Modelle) und für die Zukunft konsequent auszuschliessen.*

*Der gemeinnützige Wohnungsbau ist also unter verschiedenen Gesichtspunkten ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und von volkswirtschaftlich grosser Bedeutung.*

# Innovatives Bauen unterstützen wir mit innovativ tiefen Zinsen.

**Die Minergiehypothek der Bank Coop bringt Ihnen bis zu 0,75%\* Zinsvergünstigung.**

Bank Coop AG, Uraniastrasse 6, 8001 Zürich, Tel. 044 218 63 11

\* Gültig für Liegenschaften im Minergie-P-Standard bis CHF 250 000.– und mit einer Laufzeit von maximal 5 Jahren.

Eine anständige Bank

**bank coop**

# Verantwortungsvolle Erneuerung

SVW Zürich

Sehr viele Genossenschaftswohnungen sind gegen Ende und nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Diese Ballung von Bauten mit einer oft problematischen Bausubstanz, mangelhaftem Schallschutz, schlechten energetischen Werten und einem Überhang kleiner Dreizimmerwohnungen ruft heute, 50 bis 60 Jahre später, nach einer überlegten Strategie. Viele Baugenossenschaften haben diese Aufgabe in den letzten Jahren angepackt. Sie machen sich daran, ihre alten Bestände schrittweise und langfristig zu erneuern mit dem Ziel einer ausgewogeneren „Alterspyramide“. So wird vermieden, dass ein grosser Bestand gleichzeitig zum Sanierungsfall wird.

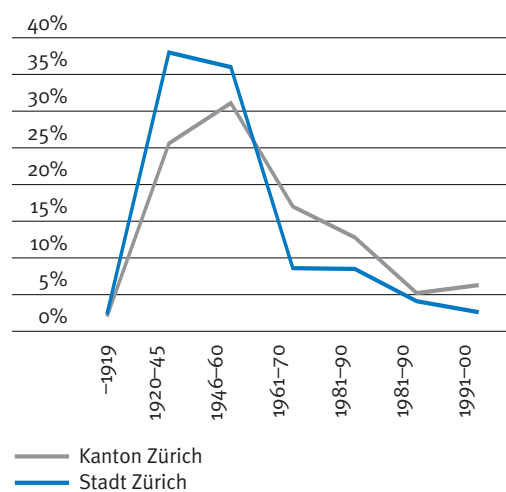
Siedlung Zelgli,  
GWG Winterthur

allem gibt es mehr zahlbare Familienwohnungen nach modernen Standards.

**Genossenschaftsdemokratie zwingt zu Qualität.** Fast alle Genossenschaften im SVW müssen ihre weit reichenden Planungen den Mitgliedern zum Entscheid vorlegen. Von den in der Tabelle aufgeführten GV-Entscheiden war jedoch nur ein einziger heiss umstritten. Die Genossenschaftsdemokratie zwingt zu einem sorgfältigen Vorgehen und zu guten Begründungen.

**Der SVW hilft.** Die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau berät seit fünf Jahren die Mitglieder des SVW unabhängig zu strategischen Fragen. Ihre Dienstleistungen werden intensiv genutzt. Deshalb wurde das Angebot soeben um weitere drei Jahre verlängert und personell ausgebaut. Der SVW hat 2004 ausserdem Empfehlungen zur Entscheidungsfindung und zur Kommunikation bei tiefgreifenden Erneuerungsvorhaben formuliert. Mit Dokumentationen, Besichtigungen gelungener Projekte und Vernetzungsangeboten unterstützt er seine Mitglieder.

## Bauperioden der Genossenschaftssiedlungen in Stadt und Kanton Zürich



(Volkszählung 2000)

## Eine grössere Vielfalt

Sowohl Neubauten wie Ersatzneubauten sind auch deshalb wichtig, weil dadurch das Angebot verbreitert wird. Günstige Wohnungen werden damit frei für jene, die es wirklich nötig haben, es werden altersgerechte Angebote möglich, und vor

## Auswahl von Entscheiden von Generalversammlungen zur Baustrategie und für Ersatzneubauten seit 2004

BG der Strassenbahner	Ersatzneubauten für die Siedlungen Entlisberg 1 und 3
BG Brunnenhof	Ersatzneubau in der Stammsiedlung (Oberstrass), 1. Etappe
BG Sonnengarten	Ausarbeitung eines Vorprojekts für Ersatzneubauten im Triemli
ASIG	Zustimmung zum strategischen Vorgehen des Vorstandes für Siedlungen in Schwamendingen und Seebach
ABS Wädenswil	Zustimmung zur Strategie Ersatzneubau für eine der beiden Siedlungen
BG Glattal	Ersatzneubau Katzenbach (Seebach), 1. Etappe
BG Hofgarten	Projektierungskredit für einen Ersatzneubau in Leimbach
Familienheim-genossenschaft FGZ	Zustimmung zur langfristigen Erneuerungsstrategie für die ganze FGZ
BG Kleeweid	Ersatzneubau in Leimbach
BG Zentralstrasse	Ersatzneubauten und Wohnungsvergrösserungen Schwamendingen
BG für neuzeitliches Wohnen	Zustimmung zur strategischen Planung
BG Graphika	Ersatzneubau in Altstetten

Diese (unvollständige) Tabelle vermittelt einen Eindruck, wie viele Baugenossenschaften grundlegende Entscheide zum Umgang mit der bestehenden Bausubstanz fällen. Mit einer Ausnahme sind alle diese Entscheide nach intensiver Information und Diskussion mit grossen Mehrheiten erfolgt.

## Häufig wird die Erneuerung nicht radikal genug gestaltet



Hannes Wüest,  
Wüest und Partner,  
wuest@wuestpartner.com

### Kuppelstrasse 30, Thalwil: Von 2 auf 22 Kinder innert einem Jahr...

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil wurde 1924 gegründet. Die meisten ihrer Liegenschaften mit 229 Wohnungen stammen aus der Gründerzeit. Die Wohnflächen sind entsprechend bescheiden, die Mietzinse tief. Der Anteil Familien



ist kontinuierlich gesunken. Deshalb beschloss die Genossenschaft mit grossem Mehr, an der Kuppelstrasse ein Haus mit sechs Wohnungen abzubauen. Den Betroffenen wurden innerhalb der Genossenschaft Ausweichangebote gemacht. Das Projekt für den Ersatzneubau mit 9 grosszügigen, zeitgemässen Wohnungen wurde in einem Studienwettbewerb entwickelt und die Wohnungen im Frühjahr 2004 bezogen. Die Vermietung war problemlos, weil die Mieten für den Standort Thalwil vergleichsweise günstig sind. Heute leben hier 9 Familien mit 19 Kindern und 3 Jugendlichen!

Aufgrund dieser sehr positiven Erfahrung hat der Vorstand beschlossen, ein weiteres Erneuerungsprojekt in Angriff zu nehmen. Der Entscheid über die Erneuerung von vier 6-Familienhäusern ist für die GV 2005 traktandiert. In Etappen sollen hier 42 neue Wohnungen erstellt werden.

*Im Wohnungsmarkt findet eine «Abstimmung mit den Füessen» statt: Die Leute ziehen dahin, wo sie ein Objekt finden, das mehr oder weniger ihren qualitativen, quantitativen und monetären Vorstellungen entspricht. In Zeiten von liquiden Märkten kommt dieser Sachverhalt mehr zum Tragen als in knappen Zeiten.*

*Die Frage „Wie viel Erneuerung braucht eine Wohnung, ein Gebäude oder ein Quartier?“ muss sich primär an diesem Sachverhalt orientieren. Erneuerung ist somit keineswegs der freien Interpretation der Eigentümer überlassen. Auch jede Genossenschaft ist angehalten, sich auf strategischer Ebene mit dem Erneuerungsthema zu befassen.*

*Welches sind nun Orientierungsmarken, an denen sich die Erneuerungsleistung – ich rede lieber umfassender von Innovationsleistung – auszurichten hat?*

*Um Intensität, Ausmass und Notwendigkeit einer Erneuerung zu bestimmen, wird häufig das bautechnische Alter bemüht. Dies greift viel zu kurz und ignoriert weitere, wesentliche Orientierungsmarken, die für die Innovationsrate im Wohnungsmarkt bestimmend sind:*

- Das erneuerte Produkt Wohnen muss sich massgeblich an den Vorstellungen der aktuell aktiven Nachfrager orientieren.
- Eine weitere Orientierungsmarke ist die Marktstellung des Objekts – hinsichtlich Standard, Grösse, Wohnumfeldqualitäten, etc.
- Die Erneuerung muss profitabel sein auch bei Genossenschaften. Damit meine ich nicht grosse Gewinnausschüttungen. Profitabilität heisst, dass mit der Miete die zusätzlichen Investitionen auch finanziert werden können.

*Häufig wird die Erneuerung nicht radikal genug, zuwenig konsequent und nachfrageadäquat gestaltet. Erneuern ohne Verdichten rechnet sich meist nicht, Ersatzneubau ist angesagt.*



Innenrenovationen • Energetische Sanierungen • Balkonanbauten  
Mit Primobau bauen auf Referenzen bauen!

PRIMOBÄU AG

Seestrasse 520, 8038 Zürich  
Tel. 044/482 83 83  
Fax 044/482 83 88

# Ökologisch vorbildlich

Foto: d signsolution, Markus Galitzinski

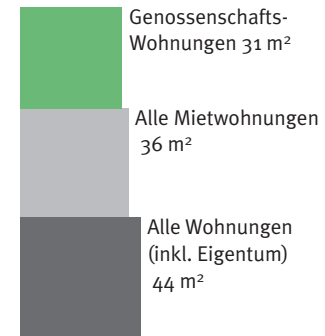
Wohn- und Siedlungs-  
genossenschaft WSK,  
Küsnacht

SVW Zürich



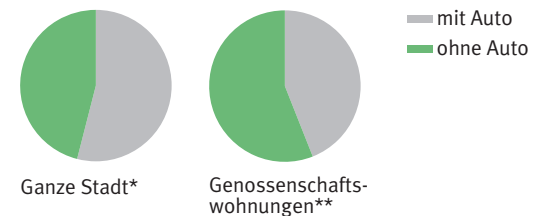
Genossenschaftsbauten machen in Sachen Ökologie nur selten Schlagzeilen mit modellhaften und Aufsehen erregenden Projekten. Bei genauerer Betrachtung erweisen sie sich aber als wegweisend und wirksam, indem sie in zahlreichen Gebieten vorbildlich agieren.

## Wohnfläche pro Person im Jahr 2000, ganze Schweiz



(Volkzählung 2000)

## Haushalte ohne Auto, Stadt Zürich



(\*Volkzählung 2000/\*\*Geogr. Institut der Uni Zürich, 2003)

### Baugenossenschaften, welche zwischen 1999 und 2004 Gesuche für Solaranlagen gestellt haben. Die Liste ist nicht abschliessend, da u.U. auch Anlagen ohne Fördergelder realisiert wurden.

Baugenossenschaft	Solarthermie	Photovoltaik
ABZ	x	x
Hofgarten	x	
Waidmatt	x	x
Freiblick	x	
Milchbuck*	x	
Zurlinden	x	x
Oberstrass	x	
Burgmatte	x	
Sonnengarten	x	
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft	x	
Gemeinnützige BG		
Zürich 7	x	
Gemeinnützige BG		
Wiedinghof	x	
Hagenbrünneli	x	
Im Gut	x	
ASIG		x

(Quelle: EWZ)

\* Ausgezeichnet mit dem Schweizer Solarpreis 2003

48 Prozent der vom EWZ in dieser Zeit unterstützten Kollektorflächen wurden von Baugenossenschaften realisiert!

Im Einzelnen sind die folgenden Fakten oft nicht spektakulär. In der Summe jedoch leisten die Baugenossenschaften einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Bauen und zur Reduktion der Immissionen:

- Haushälterischer Umgang mit Boden. Der relativ kleine Wohnflächenbedarf pro BewohnerIn wird aufgewogen durch gemeinschaftliche Einrichtungen.
- Unterdurchschnittlicher Bestand an Motorfahrzeugen. Stattdessen verkehrsberuhigte Siedlungen und zahlreiche Mobility-Standorte.
- Naturnahe und gemeinschaftsfördernde Gestaltung der Aussenräume.
- Fast die Hälfte aller Solarenergieflächen in der Stadt Zürich wurde auf Genossenschaftsbauten errichtet. Viele Wohnbaugenossenschaften setzen weitere erneuerbare Energien ein (Wärmetauscher, Holz) und richten sich nach dem Minergie-Standard.

### Boglerenstrasse Küsnacht: Ökologie-Vorbild an der Goldküste



18 Wohnungen zwischen 1 1/2 und 5 Zimmern hat die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft WSK Küsnacht 1993 realisiert. Die Gemeinde gab ein günstiges Baurecht und einen Beitrag à fonds perdu. So kostet die teuerste Wohnung 1800 Franken monatlich netto, und einige Wohnungen sind für Mietende mit tiefen Einkommen zusätzlich mittels Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung vergünstigt.

So weit also ein ganz gewöhnlicher zeitgemässer Genossenschaftsbau. Was ihn speziell auszeichnet, ist die attraktive Architektur und ganz besonders die konsequente Optimierung nach ökologischen Prinzipien. Die WSK hat vorgemacht, dass so etwas überhaupt kein Luxus ist, wenn man schon beim Konzept der Siedlung daran denkt:

- Die Planung war eine Gemeinschaftsarbeit zwischen Architekturbüro und Genossenschaftsmitgliedern, das heisst künftigen Bewohnenden. Sie waren sich bald einig über das Prinzip „Lieber mehr und bessere Räume als ein teurer Ausbau“.
- Die Aussenwände nach Osten, Norden und Westen sind weitgehend geschlossen, jene nach Süden hingegen offen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Sonnenkollektoren zur Warmwasser-Erzeugung, Dachwassernutzung für die WC-Spülung und den Garten.
- Anschlüsse für ein bis zwei private Holzöfen in jeder Wohnung.
- Heizungsleitungen, Kamine und Elektroinstallationen werden nicht versteckt, sondern bewusst gemacht und als Gestaltungselemente eingesetzt. So sind sie auch einfacher zugänglich für Reparaturen und Änderungen.



Hansruedi Preisig,  
dipl. Architekt SIA,  
Professor an der HFW.  
[www.hansruedipreisig.ch](http://www.hansruedipreisig.ch)

## Die Weichen werden bei den ersten Entwurfsschritten gestellt.

Die Fakten auf dieser Seite bestätigen meine Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften. Es ist ja nicht selbstverständlich, dass ein Bauträger bereit ist, nebst der finanziellen auch die soziale und ökologische Verantwortung zu übernehmen. Diese drei Bereiche gehören unmittelbar zusammen und sind die Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung, wie sie in der Bundesverfassung und in der dazu gehörenden Strategie festgeschrieben ist.

Beeindruckend ist die niedrige Wohnfläche von 31m<sup>2</sup> pro Person in den Genossenschaftswohnungen. Diese Reduktion von fast einem Drittel gegenüber dem schweizerischen Durchschnitt aller Wohnungen hat direkten Einfluss auf viele Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung: Der Ressourcenverbrauch für Erstellung und Betrieb ist wesentlich geringer; die Umwelt wird geschont. Weniger hoch sind auch die Lebens-

zykluskosten, d.h. die Kosten für Erstellung, Instandhaltung und Instandsetzung. Für letztere zwei werden uns künftige Generationen danken. Weniger Wohnfläche heisst aber nicht a priori weniger Lebensqualität. Manche Genossenschaftssiedlungen zeichnen sich durch grosszügige Gemeinschaftsräume aus, die eine Vielzahl von Aktivitäten ermöglichen, Kontakte fördern und zu einer hohen Identifikation führen – ein weiterer wichtiger Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung.

Die wichtigsten Weichen werden bei den ersten Entwurfsschritten eines Projektes gestellt. Bereits dann gilt es, nebst den städtebaulichen und architektonischen Kriterien auch die Forderungen der Umwelt (Bauökologie) zu berücksichtigen.



**Sanitär, Heizung,  
Lüftung, Klima, Service,  
Steil-/Flachdach,  
Bauspenglerei, Fassaden**

SADA Aktiengesellschaft  
Gebäudetechnik  
Zeughausstrasse 43  
8004 Zürich

Telefon 044 297 97 97  
Telefax 044 297 97 77  
[www.sada.ch](http://www.sada.ch)  
[sada@sada.ch](mailto:sada@sada.ch)

# Dauerhaft preisgünstig

SVW Zürich

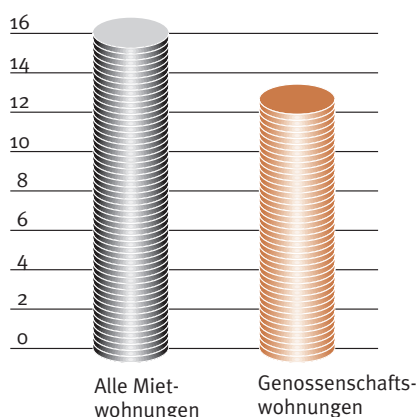
Das Geheimnis der günstigen gemeinnützigen Wohnungen heisst **Kostenmiete**: Über die Jahre hinweg werden Neubauten unter den Bedingungen der Kostenmiete immer günstiger. Ersatzneubauten profitieren von den ehemals tiefen Landpreisen, was sie von Anfang an preiswerter macht.

Buchenrain, Genossenschaft Herrlibau, Herrliberg.

Wenn Genossenschaften ganz neu bauen, kochen sie mit dem selben Wasser wie andere Investoren; aber sie achten meist konsequent darauf, günstig – jedoch nicht billig auf Kosten nachhaltiger Qualität! – zu bauen, und nutzen dazu vermehrt professionelles Know how.

zugestimmt. Damit wurde auf einen Schlag ein grosser Bestand von preisgünstigen Wohnungen an attraktiver Lage dauerhaft gesichert. Mit einem Fest hat die ABZ die bisherigen Mieter und neu Genossenschaftsmitglieder gewordenen Bewohner begrüsst.

## Mietzinse pro Monat und qm in Franken, Kanton Zürich, 2000



(Volkszählung 2000)

So ist heute im Kanton Zürich eine 4 Zimmerwohnung in einer Genossenschaft im Mittel 25 Prozent günstiger als der Durchschnitt. Auch umgerechnet auf Quadratmeter sind es 20 Prozent weniger. In der Stadt Zürich sind die Differenzen noch grösser.

### 533 preisgünstige Wohnungen in Horgen dauerhaft gesichert und erneuert

Im Jahr 2003 hat die Generalversammlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) dem Kauf von 533 Wohnungen aus dem Portefeuille der Horgner Industrie-Pensionskassen

Im April 2004 begann die ABZ mit der Sanierung der ersten Etappe (Bild): 164 Wohnungen bekamen neue Küchen und Bäder und wurden mit kontrollierter Wohnungslüftung und solarer Warmwasservorwärmung ausgerüstet. Anschliessend wurden die 148 Balkone vergrössert. Im Frühling 2005 begannen die Sanierungsarbeiten für die letzte Etappe mit 170 Wohnungen. Die Kosten der Sanierung gehen teils zu Lasten des Erneuerungsfonds; so resultiert eine Erhöhung der Mieten um nur rund 15 Prozent. Eine sanierte 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> kostet damit neu etwa 900 Franken netto pro Monat mit deutlich besseren Energiewerten.

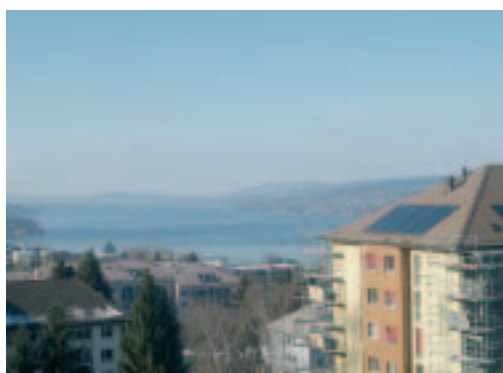


Foto: Tres Camenzind

# Der vermeintlich Billigste ist am Ende nicht der Günstigste



Karl Dudler (CEO Halter Generalunternehmung).  
k.dudler@halter-gu.ch

*In der Schweiz zu bauen, ist immer noch vergleichsweise teuer. Zum einen ist dies auf die hohen Grundstückspreise zurückzuführen, zum anderen auf die stetig wachsenden, oft sehr individuellen Ansprüche von Bauherren und Mietern.*

*Unsere Bewilligungsverfahren sind kompliziert und führen über Rekurse zu kostspieligen Verzögerungen. Die bautechnischen Anforderungen aus Gesetzen und Normen sind viel höher als im Ausland und werden wesentlich rigider umgesetzt.*

*Selbstverständlich lässt sich auch in der Schweiz preisbewusst bauen. Dabei kommt es entscheidend darauf an, wie gross die Wohnung ist, welchen Ausbaustandard sie haben soll und wie rationell gebaut werden kann. Grundsätzlich gilt: Je individueller die Wünsche, desto teurer der Bau... Aber auch durch die Wahl der Verfahren und der Partner lassen sich Kosten deutlich senken.*

*Das beste Vorgehen ist unserer Meinung nach, einen Gesamtleistungswettbewerb mit drei bis vier Teams aus Architekten und Generalunternehmungen zu veranstalten – und dies auf der Basis eines klar formulierten Anforderungsprogramms. Auch wenn bereits ein Projekt vorhanden ist, empfiehlt sich ein Preiswettbewerb mit drei bis vier GU. Sehr wichtig ist, dass während der Realisierungsphase nicht mehr geändert wird, weil dies erfahrungsgemäss zu unverhältnismässigen Kostensteigerungen führt.*

*Das Bauen mit einem GU setzt Vertrauen voraus. Der vermeintlich Billigste ist am Ende nicht der Günstigste. Bei der Wahl sollten also Seriosität, Bonität und Professionalität berücksichtigt werden.*

*Die Baubranche wird sich auch in Zukunft einem harten Preiswettbewerb aussetzen müssen, wobei die Talsohle bei den Preisen überschritten ist. In der Umsetzung wird die Neubautätigkeit*

*aus ressourcetechnischen Gründen weiter zurückgehen. Die Renovation oder Umnutzung bestehender Bausubstanz wird einen höheren Stellenwert erhalten. Kurz: Die Zukunft liegt im Umbaumarkt.*



**SANIERUNG  
ENGINEERING  
TOTALUNTERNEHMUNG  
HAUSTECHNIK**

**GENERALUNTERNEHMUNG  
PROJEKTMANAGEMENT  
PROJEKTENTWICKLUNG  
UMBAU/RENOVATIONEN  
FINANZIERUNG**

  
**ZSCHOKKE**  
GENERALUNTERNEHMUNG

[www.zschokke-gu.ch](http://www.zschokke-gu.ch)

Zschokke Generalunternehmung AG · Industriestrasse 24 · 8305 Dietlikon · Tel. 044 805 44 11  
Aarau, Balzers, Basel, Bern, Chur, Dietlikon-Zürich, Frauenfeld, Freiburg, Genf, Lugano, Luzern,  
Neuenburg, Neuhausen a. Rhf., Renens-Lausanne, Sitten, St. Gallen, Zug

Eine Spur persönlicher –  
mit Sicherheit!

ZÜRICH NORD › In unmittelbarer Nachbarschaft zum Zürcher Hallenstadion realisierte die Halter Generalunternehmung AG, Zürich in enger Zusammenarbeit mit der GISA Baugenossenschaft eine neue markante Siedlung – das «Wohnstadion».

**halter**  
GENERALUNTERNEHMUNG

Halter Generalunternehmung AG  
Hardturmstrasse 134  
8005 Zürich  
T 044 438 28 28

[www.halter-gu.ch](http://www.halter-gu.ch)



# Genossenschaftlicher Wohn

P F A N

Zollikon: 505 Whg.

Zumikon: 186 Whg.

Küsnacht: 425 Whg.

Erlenbach: 101 Whg.

Herrliberg: 20 Whg.

Meilen: 124 Whg.

Uetikon: 70 Whg.

Kilchberg: 129 Whg.

Rüschlikon: 37 Whg.

Thalwil: 682 Whg.

Oberrieden: 72 Whg.

Horgen: 1152 Whg.

## Mitglieder des SVW in Zürichseegemeinden, ohne Stadt Zürich

Genossenschaft	Ort	Wohnungen
Gemeinnützige Baugenossenschaft	Erlenbach	105
Genossenschaft Herrlibau	Herrliberg	5
Baugenossenschaft Hombrechtikon	Hombrechtikon	30
Wohnbaugenossenschaft Sunehalde	Hombrechtikon	72
Wohngenossenschaft zur Erle	Hombrechtikon	9
ABZ	Horgen	533
Baugenossenschaft Alpenblick Horgen	Horgen	93
Baugenossenschaft Heubach	Horgen	100
Baugenossenschaft Tannenbach	Horgen	54

Genossenschaft	Ort	Wohnungen
Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen	Horgen	1152
Neue Baugenossenschaft Horgen	Horgen	10
Siedlungsgenossenschaft Sunneheim	Horgen	10
Genossenschaft Wohnsinn!	Horgen	10
Baugenossenschaft Zürichsee	Küsnacht	10
Wohn- u. Siedlungsgen. WSK	Küsnacht	10
Wohnbaugen. für das Bundespersonal	Küsnacht	10
Baugenossenschaft Uf Dorf	Männedorf	10
Baugenossenschaft Hasenacker	Männedorf	10

### Quellen:

- Genossenschaftwohnungen am Zürichsee: Bundesamt für Statistik, Volkszählung 2000
- Tabelle SVW-Mitglieder: Daten aus Jahresberichten

# Wohnungsbau am Zürichsee

## N E N S T I E L



Im Mai 2005 hat der SVW Zürich seine Generalversammlung mit einer Schifffahrt auf dem Zürichsee verbracht. Das Essen wurde auf diesem Tischset serviert.

Wohnungen	Genossenschaft	Ort	Wohnungen	Genossenschaft	Ort	Wohnungen
73	Genossenschaft Rothus-Wies	Männedorf	24	WMS-Wohnbaugenossenschaft	Stäfa	24
58	Wohnbau-Genossenschaft Fischotter	Männedorf	8	Baugenossenschaft Bänklen	Thalwil	36
28	Baugenossenschaft Pfannenstiel	Meilen	45	Baugenossenschaft SVEA	Thalwil	803
16	Gemein. Wohnbau Meilen AG GEWOMAG	Meilen	77	Gemeinn. Baugenossenschaft Thalwil	Thalwil	229
232	Baugenossenschaft Im Fälmis	Richterswil	72	Genossenschaft ARWO	Thalwil	22
18	Wohngenossenschaft Casa Cammur	Richterswil	3	Wohnbaugenossenschaft Thalwil	Thalwil	33
16	Baugenossenschaft Rüslikon	Rüslikon	37	Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil	Wädenswil	323
46	Gewo Züri Ost	Stäfa	7	Wohnbaugenossenschaft Sandhof	Wädenswil	54
27	Hausgenossenschaft Rössli	Stäfa	1			

# Gemeinschaftlich und sozial

Foto: d. sign solution, Matjus Gailzinski

SVW Zürich



Wohnbaugenossenschaften bieten ihrer Bewohnerschaft viel mehr als nur preisgünstigen Wohnraum. In einer Befragung aller schweizerischen Baugenossenschaften wurde diese Feststellung im Jahr 2004 auch statistisch erhärtet. Ihr Resultat war sogar für Kenner überraschend: Von den über 100'000 Wohnungen, für welche die Umfrage beantwortet wurde, kommen 91 Prozent in den Genuss von Zusatzangeboten verschiedenster Art!



Die Tabelle zeigt Art und Vielfalt dieser Angebote. Die Prozentzahl sagt aus, wie viele Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich davon profitieren:

Zumietbare Bastelräume	83%
Gemeinschaftliche Anlässe, Feste, Ausflüge	71%
Depositenkasse o.ä.	66%
Gemeinschaftsräume	66%
Finanzielle Hilfe in Notlagen	56%
Internes Info-Bulletin	51%
Gemeinschaftskompost	44%
Lehrlingsausbildung	42%
Zumietbarer Garten	41%
Gratis-Verbandszeitschrift	31%
Eigener Sozialdienst	27%
Nachbarschaftshilfe	26%
Krankenbesuche	24%
Mittagstische	21%

Ein messbarer Nutzen lässt sich auch für die öffentliche Hand nachweisen. Sie profitiert nicht nur davon, dass in Siedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus grosse Leistungen bei der sozialen und kulturellen Integration erbracht werden. Die Staats- und Gemeindekassen profitieren auch ganz direkt von den tiefen Mietzinsen, indem sie jährlich Millionenbeträge an direkten Sozialleistungen einsparen. Deshalb ist es sogar ein lohnendes Geschäft, den gemeinnützigen Wohnungsbau gezielt zu fördern. Dies hat im Jahr 2000 eine Studie nachgewiesen, welche im Auftrag der Zürcher Volkswirtschaftsdirektion erstellt wurde.

## Wohnbauförderung ist ein win-win-Geschäft

Beispiel Kanton Zürich, 2000

	Aufwand	Ertrag
Jährlicher Gesamtaufwand für Wohnbauförderung durch Bund, Kanton und Gemeinden	25 Mio	

## Fiskalischer Nutzen für die öffentliche Hand

Jährliche Einsparungen bei Sozialhilfe und Zusatzleistungen AHV/IV	22 Mio
Zusätzliche MwSt-Einnahmen auf dem ausgelösten Bauvolumen	7,5 Mio

## Nutzen für die MieterInnen

Mietzinsersparnis im Vergleich zu den Bestandesmieten	34 Mio
---	--------

(Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich. Statistik-Info 17/2001, S. 6,8)

### Die Baugenossenschaft Rothuswies Männedorf: 27 Jahre lebendig und integrativ

Die Siedlung wurde 1978 gebaut. In den 24 unterschiedlich grossen Wohnungen leben 39 Erwachsene und 38 Kinder. Gemeinschaftsförderung und Integration sind tragende Prinzipien, die vielfältig zum Ausdruck kommen:

- Zahlreiche Gemeinschaftsräume vom Wein- und Gemüse Keller über Billardraum und Werkstatt bis zum Sitzungszimmer und einem grossen Vielzweckraum mit Küche. Auch die grosse Wiese und ein Nutzgarten sind für vielfältige Bedürfnisse angelegt.
- Zur Siedlung gehören Gewerberäume, die teils von Bewohnenden, teils von Dritten genutzt werden: Gemeinschaftspraxis, Joga-Studio, Büro des Vereins für Sozialpsychiatrie Zürich-Oberland, Textilatelier, Kinderkrippe ...
- Gemeinsame jährliche Aktionstage im Garten, zum Putzen und zum Holzen (jede Wohnung hat einen kleinen Holzofen).

In der Rothuswies findet Gesellschaft, wer sie sucht, und wird in Ruhe gelassen, wer es wünscht. Ein respektvoller Umgang prägt das Zusammenleben.

Eine Vermietungskommission wählt neue Mieter/innen aus, aber alle Genosschafter/innen dürfen mitreden. Die Neuen werden sorgfältig in das Siedlungsleben eingeführt, an der Anschlagtafel mit Namen und Bild vorgestellt und auch an der Generalversammlung nochmals persönlich begrüsst.



Foto: d signsolution, Markus Galizinski

In der Rothuswies gibt es auch eine betreute Wohngemeinschaft des Vereins für Sozialpsychiatrie. Neun Jahre lang hat z.B. Theres Kilchhofer (oben) hier gewohnt, bis sie sich im Frühling 2005 stark genug fühlte, um ganz selbständig zu werden.



Martin Bornhauser,  
Stadtrat und Vorsteher  
des Sozialamts Uster.  
born-m@bluewin.ch

## Beide Partner können in hohem Masse von einander profitieren.

*Die Beziehung zwischen steigenden Mietzinsen und steigender Zahl von SozialhilfebezügerInnen ist offensichtlich. Da bei der Berechnung des sozialen Existenzminimums die Wohnkosten – bis zu einem gewissen Limit – voll angerechnet werden, liegt günstiger Wohnraum ganz und gar im Interesse der öffentlichen Hand. Je tiefer die Wohnkosten, desto tiefer die Sozialhilfeaufgaben.*

*Der eigentliche Gewinn des genossenschaftlichen Wohnungsbaus liegt aber auf einer anderen Ebene. Es geht um die Integration älterer, sozial und finanziell benachteiligter und ausländischer Menschen. Dies ist von grosser Bedeutung für den sozialen Frieden und die soziale Sicherheit. Da der genossenschaftliche Wohnungsbau gemeinschaftliche Einrichtungen weit überdurchschnittlich fördert, die Aussenräume gemeinschaftsfördernd gestaltet*

*und gemeinschaftliche Aktivitäten anbietet, leistet er einen sozialpolitisch nicht hoch genug zu schätzenden Beitrag. Dabei muss man aber sorgsam auf eine ausgeglichene Verteilung von integrativen und zu integrierenden Personen achten – wie dies in Uster zum Beispiel vorbildlich in der Überbauung „Im Werk“ geschah.*

*Was liegt also für ein Gemeinwesen näher, als den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, sei es durch Abgabe von eigenem Land, sei es durch eine enge Zusammenarbeit zwischen den Verwaltungen der Wohnbaugenossenschaften und der Stadtverwaltung. Beide Partner können in hohem Masse von einander profitieren.*



Zürich

Bern

Basel

Luzern

St. Moritz

St. Gallen

Lausanne

Genf

alles war besser



**alles wird besser**

RENOVATIONEN & UMBAUTEN

Mit dem Respekt gegenüber der Kultur und der schützenswerten Bausubstanz und mit umfassenden Konzepten für die rentable Nutzung von Liegenschaften erhalten wir Ihre Gebäude lebendig, schützen Ihre Investition und... **alles wird besser**

[www.unirenova.ch](http://www.unirenova.ch)

**unirenova**

EIN UNTERNEHMENSBEREICH DER KARL STEINER AG

Der halbe Kanton Zürich  
geht bei uns ein und aus.

www.zkb.ch

Die nahe Bank  **Zürcher  
Kantonalbank**



**Hobel**  
Genossenschaft  
für Möbel  
und Innenausbau

Aargauerstr. 251  
8048 Zürich  
Tel. 044 431 88 88  
Fax 044 431 88 89

**Die gute Adresse  
unter Schreinereien**

Möbel  
Innenausbau  
Küchen  
Restaurationen  
Displays  
Reparaturen  
Türen

www.hobel.ch Die Schreinerei mit dem  
info@hobel.ch Laden am Neumarkt 8 in Zürich

## Hauswart – Psychologe im Treppenhaus?

### Kommunikationstraining für Hauswartinnen und Hauswarte

Sie lernen verschiedene Möglichkeiten kennen um Konflikte zu lösen, ohne selber Partei zu werden und erhalten Tipps für eine positive Kommunikation. Sie lernen Ihre Kompetenzen und Grenzen richtig einzuschätzen und wissen, wann Sie Hilfe von aussen in Anspruch nehmen müssen.

Tageskurse: 7. Juni 05, 10. November 2005  
Kursort: Zürich  
Kosten: Fr. 410.– inkl. Mittagessen und Pausengetränke  
Fr. 385.– für Vereinsmitglieder Domicil und SWW  
Veranstalterin: Stiftung Domicil, Zürich, in Zusammenarbeit mit dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen

Anmeldung und Auskunft:  
Stiftung Domicil  
Kanzleistrasse 80, 8004 Zürich  
Telefon 01 245 90 35, Fax 01 245 90 39,  
ad@domicilwohnen.ch, www.domicilwohnen.ch

Projektentwicklung  
Neubau  
Umbau  
Renovation

**allreal**

**schaft Werte**

Tel 044 319 11 11, www.allreal.ch

*Erste Adresse für die Beratung und Prüfung  
von KMU und Non-Profit-Organisationen.*



- Wirtschaftsprüfung
- Treuhand und Immobilien
- Steuer- und Rechtsberatung
- Unternehmensberatung und Informatik

**BDO Visura**  
Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich  
Telefon 044 444 35 55, Fax 044 444 35 35  
zo@bdo.ch, www.bdo.ch

**IBDO**  
BDO Visura



#### TRENDS ERKENNEN – STRATEGIEN ENTWICKLEN

... Zukunftssicher agieren – mit der Immobilienwirtschaftlichen Kompetenz der Aareon Schweiz AG

... Umfassendes Immobilienmanagement heisst für uns: Den Dingen auf den Grund gehen

... Alles aus einer Hand: ERP-Consulting, IT-Consulting und ASP

**rino r4** **blue eagle** **consulting**  
Das Software-System Die Beratung

Aareon Schweiz AG  
Feldstrasse 99  
8180 Bülach

Tel: + 41 44 864 32 00  
e-Mail: sales-ch@aareon.com  
www.aareon.ch

# Wir wohnen genossenschaftlich am Zürichsee



Fotos: d signsolution, Markus Gallizinski

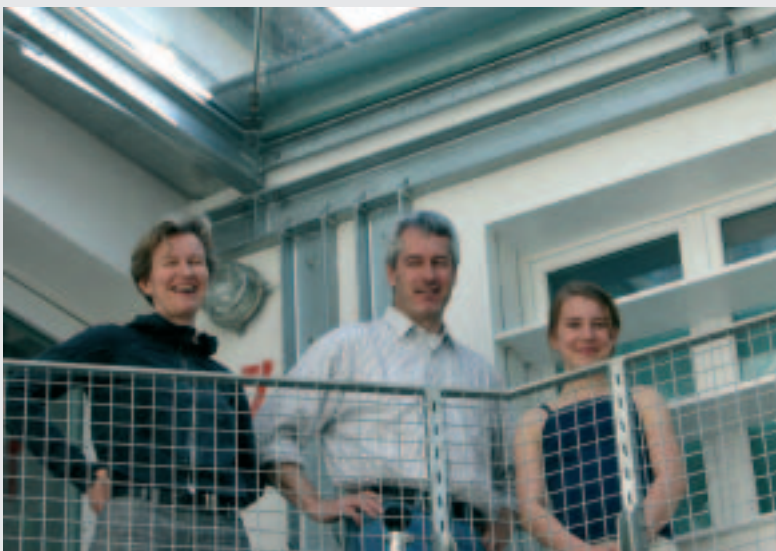
Vidi, Ozzy und Vasco: „In unserer Siedlung helfen alle einander. Bei uns darf man auch neue Ideen haben. Wir möchten zum Beispiel eine Skater-Rampe bauen, und die Erwachsenen helfen uns dabei.“



Dora und Bruno Diener (78): Schon sein Grossvater war Genossenschafter. „Von ihm haben wir die Anteilscheine übernommen und wohnen jetzt seit zwei Jahren hier. Uns gefällt, dass wir viele Menschen kennen, dass man sich aber auch in Ruhe lässt. Unsere 3-Zimmer-Wohnung kostet 945 Franken pro Monat.“



Nadarajak Nanthahumar (28) lebt mit seiner Frau seit fünf Jahren in einer 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnung für 710 Franken pro Monat; Vor kurzem kam ihr Sohn zur Welt. Am meisten schätzt er an der genossenschaftlichen Wohnform: „Es ist, wie wenn man ein eigenes Haus hätte, man schaut miteinander zu Allem gut“.



Berna Arnold (47), Sepp Gisler (49) und Tochter Lena (12) gehören zu den Mitbegründerinnen ihrer Genossenschaftssiedlung. Sie bewohnen eine 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnung für 1920 Franken pro Monat. „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Eigenverantwortlichkeit sind uns wichtig. Die Kinder wachsen damit auf, dass man nicht nur fordern, sondern seine Anliegen miteinander besprechen und aushandeln kann.“



Andrea Gloor (44) ist allein erziehend und wohnt mit Sohn Oliver (9<sup>1</sup>/<sub>2</sub>) seit neun Jahren genossenschaftlich. Sie ist froh um die günstige 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnung, aber vor allem um die Nachbarschaft: „Ich schätze den Kontakt, die Feste – und sogar den gemeinsamen Siedlungsputz!“

# Nützlich und förderungswert



Mit dieser Informationsschrift legt der Schweizerische Verband für Wohnungswesen ein beeindruckendes Zeugnis ab über die Entwicklung und Innovationskraft seiner Mitglieder im Kanton Zürich.

Dass die „Gemeinnützigen“ so stark sind, ist nicht allein ihr eigenes Verdienst. **Seit dem Beginn des letzten Jahrhunderts haben Gemeinden und Staat nicht nur den Bau von Eigentum sondern auch von Genossenschaftswohnungen tatkräftig gefördert.** Sei dies zum Bau von Wohnungen für Familien, für Ältere, Behinderte, Studenten oder auch für die eigenen Angestellten, deren Einkommen keine grossen Sprünge erlaubt. **Dieses Engagement hat eine nachhaltige Wirkung** und führte dazu, dass sich heute im Kanton Zürich 15 Prozent der Bevölkerung über sehr günstige Mieten, vielfältige gemeinschaftsfördernde und soziale Zusatzleistungen, einen erhöhten Kündigungsschutz und häufig über Mitbestimmungsrechte freuen können. Und das Gute daran ist, dass diese Wirkungen auch über das Auslaufen der Wohnbauförderung hinaus bestehen bleiben.

**Aber nicht nur 15 Prozent Glückliche, sondern die ganze Gesellschaft profitiert vielfältig vom gemeinnützigen Wohnungsbau.** In dieser Informationsschrift haben wir viele Beispiele dafür aufgeführt:

- Grosse Ersparnisse bei Fürsorge- und Ergänzungsleistungen
- Bessere soziale Durchmischung von Quartieren und Gemeinden
- Soziale und gemeinschaftliche Zusatzangebote
- Hohe Standort- und Quartierverbundenheit der Bewohnenden
- Mehr für die Öffentlichkeit nutzbare Freiräume
- Überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität der Siedlungen
- Haushälterische Nutzung von Boden, Energie und weiteren Ressourcen
- Aufträge, Investitionen, Arbeitsplätze für das lokale Gewerbe.

Unser Kanton und unsere Gemeinden können stolz darauf sein, dass es diesen gemeinnützigen Wohnungsbau gibt. Aber sie müssen diese Pflanze weiter hegen. Denn immer mehr Menschen und insbesondere Familien müssen mit weniger Geld auskommen. Die Zahl der Working-Poor nimmt zu. Deshalb wird es den gemeinnützigen Wohnungsbau auch im langfristigen Interesse der öffentlichen Hand und der Gesellschaft weiterhin und überall brauchen.

Viele Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich sind bereit, nicht nur ihren Bestand zu erneuern, sondern weitere neue Siedlungen zu erstellen. Sie sind erfahrene und zuverlässige Partner ihrer Standortgemeinden und bieten Gewähr, dass ihr Wohnraum auch denen zur Verfügung steht, die darauf angewiesen sind.

Deshalb ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf allen politischen Ebenen mit ihren je besonderen Möglichkeiten weiterhin eine Notwendigkeit. Ganz besonders sind die Wohnbaugenossenschaften dabei auf bezahlbares Land angewiesen. Und hier können die Gemeinden mithelfen, sei es durch Vermittlung, durch Verkauf eigenen Landes oder durch die Abgabe von Land im Baurecht.

**Der SVW freut sich, dass das Verständnis für seine Bedeutung in zahlreichen Gemeinden wächst. Die nachfolgenden Aussagen legen Zeugnis davon ab:**

**Dr. Ursula Gut-Winterberger, Gemeindepäsidentin Küsnacht**

*Küsnacht bietet eine aussergewöhnliche Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Stadt Zürich. Die Lage am See, die landschaftlich reizvollen Gebiete, das vielfältige Dienstleistungs- und Gewerbeangebot und die gut ausgebaute Infrastruktur machen die Gemeinde vor allem als Wohnort sehr attraktiv. Für eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft ist eine soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung sehr bedeutend. Gerade für Küsnacht ist in diesem Zusammenhang der grosse Anteil an genossenschaftlichem Wohnungsbau äusserst wichtig.*

*Es ist deshalb Ziel des Gemeinderates Küsnacht, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erhalten und zu fördern und die vorhandenen Genossenschaftswohnungen möglichst auf junge Familien auszurichten. Dieses Anliegen hat der Gemeinderat Küsnacht in die Politischen Richtlinien für die nächsten vier Jahre aufgenommen. Genossenschaftswohnungen bieten beste Voraussetzungen für eine vielfältige Bevölkerungsstruktur und ein gemütliches Zuhause.*



**Walter Bosshard,  
Gemeindepäsident Horgen**

*Horgen, ursprünglich eine typische Industriege-  
meinde, steht voll im Umbruch in Richtung attrak-  
tive Wohngemeinde am See und Zentrum von  
Dienstleistungsbetrieben. Mit über 18'200 Ein-  
wohnern aus rund 100 Nationen und 6'000  
Arbeitsplätzen ist dies eine grosse Herausforde-  
rung. Horgen möchte auch in Zukunft Wohn- und  
Arbeitsort sein und sich nicht in Richtung exklus-  
ive Wohngemeinde entwickeln. Wir möchten  
attraktiv sein für eine sozial durchmischte Bevöl-  
kerung.*

*Zur Attraktivität einer Gemeinde gehört zweifels-  
frei der verfügbare Wohnraum. Trotz grosser Pro-  
duktion in den vergangenen Jahren – vor allem im  
mittleren und hohen Preissegment – gibt es prak-  
tisch keine Leerwohnungen. Das gilt vor allem für  
preisgünstige, aber auch für teure Wohnungen.  
Das Anbieten von bezahlbarem Wohnraum wird  
zur gesellschaftlichen Herausforderung. In Hor-  
gen beispielsweise werden von den rund 7'000  
Wohnungen deren 1'100 von Wohnbaugenossen-  
schaften angeboten. Sie haben in unserer  
Gemeinde eine langjährige Tradition. Ihr Angebot  
ist wesentlich grösser als in anderen vergleichba-  
ren Gemeinden. Dank den Wohnbaugenossen-  
schaften haben wir auch ein attraktives Angebot  
im unteren Preissegment.*

*Ich bin überzeugt, dass der gemeinnützige Woh-  
nungsbau nicht nur eine Tradition, sondern auch  
eine Zukunft hat. Horgen zählt auch weiterhin auf  
aktive gemeinnützige Wohnbauträger.*



**Rolf Jenny,  
Gemeindepäsident Herrliberg**

*In den letzten 10 Jahren hat in Herrliberg die Ein-  
wohnerzahl um rund 20 Prozent zugenommen.  
Kaum eine andere Seegemeinde hatte prozentual  
ein grösseres Wachstum. Diese positive Entwick-  
lung hat Auswirkungen auf die Bevölkerungs-  
struktur. Bei den Neubauten dominieren teure  
Eigentumswohnungen. Dem Gemeinderat ist es  
ein grosses Anliegen, die soziale Durchmischung  
beizubehalten. Verschiedene kleine Genossen-  
schaften haben neben dem Wohnungsangebot  
der Gemeinde dazu beigetragen.*

*Die grosse Nachfrage nach günstigen Familien-  
wohnungen kann aber seit einigen Jahren nicht  
mehr erfüllt werden. Junge Familien müssen weg-  
ziehen oder haben keine Chance, eine Wohnung  
zu einem erschwinglichen Mietzins zu finden.  
Eine intakte Gemeinde ist genau auf solche Leute  
angewiesen, welche das Dorfleben in den Verei-  
nen, den politischen Parteien, den Gewerbebe-  
trieben und in der Feuerwehr prägen. Die zuneh-  
mende Überalterung könnte leicht gebremst wer-  
den.*

*Auf Bauland der Gemeinde soll deshalb im genos-  
senschaftlichen Wohnungsbau eine Siedlung ent-  
stehen. Dieses Ziel wird in den nächsten Jahren  
konsequent angestrebt.*



**Bruno Sauter,  
Gemeindepäsident Maur**

*In Maur hat die Zusammenarbeit mit Wohnbauge-  
nossenschaften eine lange Tradition. Angesichts  
unserer Bevölkerungsstruktur und der Landpreise  
mussten wir uns jedoch auch bezüglich Neubau-  
ten Gedanken machen. Zwar könnte man auch  
versuchen, mit verschiedenen kleinen Massnah-  
men eine besser durchmischte Bevölkerung zu  
erreichen. Doch wir entschieden uns zu einem  
klaren und eindeutigen Bekenntnis für die Erstel-  
lung von günstigem Wohnraum. Das war nicht  
ohne politische Offenheit und ohne eine ausga-  
benwirksame Massnahme zu haben, zu der auch  
die Gemeindeversammlung Ja sagen musste.  
Wir entschieden uns zwar, nicht selber zu bauen,  
sondern das Land einer Wohnbaugenossenschaft  
"günstig" abzugeben. Doch das löste weitere  
politische Hürden aus: Wie geht eine „fremde“  
Wohnbaugenossenschaft mit den Erwartungen  
der Bevölkerung an gutes Bauen um? Wie pflegt  
und lebt sie den Kontakt zur Bevölkerung? Wie  
kann man die eigenen Interessen wahrnehmen?*

*Nach einer öffentlichen Ausschreibung entschie-  
den wir uns für eine Genossenschaft, die sich als  
kompetente und geeignete Partnerin erwies – im  
Umgang sowohl mit Behörden und Bevölkerung  
als auch mit der Verwaltung. Auch die moderne  
und doch klassische Architektur findet in unserer  
Gemeinde Zuspruch.*

*So war und ist die Zusammenarbeit mit Wohn-  
genossenschaften eine Bereicherung für Maur.*

**NEUHEIT**



## Fenster-Renovation

4B präsentiert exklusiv das neue 4B Renovations-Fenster. Dank der patentierten 4B Modul-Technologie ist das Fenster in nur einer Stunde eingebaut - sauber und staubfrei. Die kompetente Renovation erfolgt aus einer Hand: Maurer, Gipser und Maler werden nicht mehr benötigt. Verlangen Sie detaillierte Unterlagen per Telefon **0848 800 404**.



4B Fenster AG, Zürichstrasse 81, 8134 Adliswil. Telefon 044 712 66 66  
Weitere grosse Ausstellungen in Brüttsellen, Hochdorf, Bern und Reinach BL. [4b-fenster.ch](http://4b-fenster.ch)

Das neue Küchenortnarr von ZUG



## Jetzt freut mich der Applaus von Gästen.



Marina Hingis schenkt am neuen Credi-Stein SL von ZUG vor allem das schonende, vitaminerhaltende Garen («Meine Gäste und ich sind gesundheitsbewusst»). Am neuen Microbraun SLP hat es ihr das praktische Menu-Memory besonders angetan («Da kann nichts misslingen!»). Die vielen weiteren Stärken haben sie auch überzeugt. Und dass man die beiden eleganten Spitzengeräte als Doppel einsetzen kann, ist ihr natürlich besonders sympathisch.

**V-ZUG AG**  
Industriestrasse 66, Postfach 59, 6201 Zug  
Tel. 041 767 67 67, Fax 041 767 61 67  
[zug@vzug.ch](mailto:zug@vzug.ch)  
[www.kescheheld.ch](http://www.kescheheld.ch)  
[www.vzug.ch](http://www.vzug.ch)



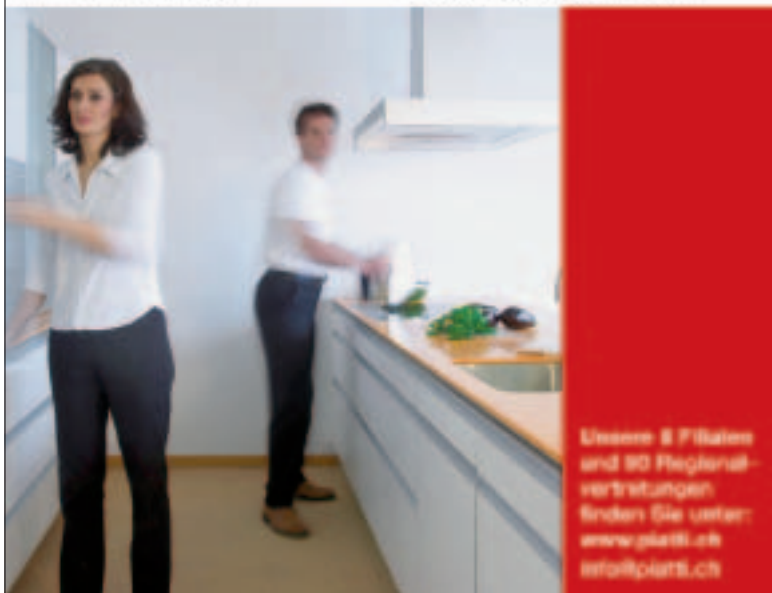
Filialen in Köln und Weissenhof

**LP Piatti**  
Feine Küchen aus frischen Ideen.

## FRISCH: SCHWEIZER KÜCHEN ABGELAUFEN: MADE IN IRGENDWO

Piatti setzt konsequent auf eine Produktion in der Schweiz. Denn nur dank Qualität sind wir zum klaren Marktführer geworden. Wir kennen die individuellen Bedürfnisse und können flexibel auf die einheimischen Vorlieben eingehen.

Ohne Mehrkosten. Im Gegenteil: Dank intelligenter Fertigung bieten Piatti-Küchen das beste Preis-Leistungs-Verhältnis. Bestellen Sie jetzt den frischen Katalog. Telefon 0844 08 08 08 oder [www.piatti.ch](http://www.piatti.ch)



Unsere 8 Filialen und 90 Regionalvertretungen finden Sie unter: [www.piatti.ch](http://www.piatti.ch) [info@piatti.ch](mailto:info@piatti.ch)



Ihr Partner für gelungene kostengünstige Tragwerkstrukturen

**HÖLTSCI: SCHURTER**  
DIPL. ING. ETH/SIA · AG  
Schulstrasse 40  
8050 Zürich  
Tel. 044 313 01 13  
Fax 044 313 01 40  
[office@hoeltschi-schurter.ch](mailto:office@hoeltschi-schurter.ch)

GISA Baugenossenschaft, Überbauung in Oerlikon

# Über den SVW

**Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW vertritt schweizweit 900 gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften) mit rund 130'000 Wohnungen.**

**Die Sektion Zürich ist mit aktuell 218 Mitgliedern und 58'000 Wohnungen die grösste Sektion des Verbandes. Sie umfasst den Kanton Zürich ohne den Bezirk Winterthur. Die kleinste Genossenschaft verfügt über 3 Wohnungen, die grösste über rund 4200.**

Der SVW erbringt folgende Dienstleistungen für seine Mitglieder:

- Beratung
- Weiterbildung
- Vernetzung
- Interessenvertretung
- Medienarbeit und Politik

Zur Information dienen die Homepage [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch), die Fachzeitschrift Wohnen und die Mitglieder-Information SVW Zürich aktuell.

Der SVW Zürich betreibt für seine Mitglieder zudem die folgenden Projekte, teils in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich:

#### **wohn.plus**

Fördern des Bewusstseins für ein genossenschaftliches, das heisst auch soziales und nachbarschaftliches Engagement in Vorständen, Verwaltungen und bei der Bewohnerschaft. Beratende und konkrete Unterstützung bei der Gemeinschaftsförderung. Vermittlung von Fachpersonen bei sozialen Problemstellungen

#### **Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Begleitung und Unterstützung gemeinnütziger Bauträger bei der Vorbereitung von Erneuerungen und Aufwertungen, bei der Entwicklung ihrer strategischen Planung und anschliessend bei Informationsveranstaltungen und Generalversammlungen. Mitarbeit bei Studienaufträgen.

#### **IG neues wohnen zürich**

Akquisition, Promotion, Vermittlung und Entwicklung von Grossprojekten, die von mehreren gemeinnützigen Bauträgern gemeinsam getragen werden.

So finden Sie uns:

SVW Zürich  
Geschäftsstelle  
Monika Sprecher  
044 462 06 33  
[info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch)  
[www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)

wohn.plus  
Esther Frei, Projektleiterin  
043 311 98 00  
[wohn.plus@svw-zh.ch](mailto:wohn.plus@svw-zh.ch)

Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau  
Markus Zimmemann, Marianne Dutli  
044 462 06 79  
[foerderstelle@svw-zh.ch](mailto:foerderstelle@svw-zh.ch)

IG neues wohnen zürich  
Markus Zimmermann  
044 462 06 79  
[nwz@svw-zh.ch](mailto:nwz@svw-zh.ch)

**Unsere Postadresse ab 1.7.2005:  
Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich**

Impressum:  
Diese Informationsschrift erscheint aus Anlass der GV 2005 des SVW Zürich. Sie ergänzt den formellen Jahresbericht, welcher separat publiziert wird.  
Mai 2005  
Redaktion: H.C. Daeniker  
Gestaltung: d signsolution  
Druck: Zimmermann Uster

SVW Zürich  
Die Wohnbaugenossenschaften  
wirtschaftlich, ökologisch, sozial

[www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)



SVW Zürich

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen  
Sektion Zürich

Dachorganisation der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften

Telefon 044 462 06 33  
Telefax 044 462 06 77  
[info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch)  
[www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)