

Liebe Kolleginnen und Kollegen

Ein für unsere Branche ereignisreiches Jahr neigt sich dem Ende zu. Allein in den letzten drei Monaten war der SVW auf verschiedensten Gebieten aktiv, wie der (unvollständige) Überblick auf dieser Seite zeigt. Aus direkten Kontakten und aus unserer Mitgliederbefragung ergab sich, dass wir den politischen Auftrag des SVW noch stärker wahrnehmen sollen. Das haben wir beispielsweise im Vorfeld der unten beschriebenen, erfolgreichen Abstimmungen getan.

Viele unserer Mitglieder sind sehr aktiv, und interessante Projekte sind auf gutem Weg. Ihre Tatbeweise sind die beste Werbung für uns! In diesem Sinn dankt das SVW-Team allen Aktiven unserer Bewegung für ihr Engagement im zu Ende gehenden Jahr und wünscht ihnen schöne und erholsame Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.

Euer SVW Zürich

Das macht(e) der SVW für Sie ...

Im Herbst hat sich der SVW Zürich unter anderem mit folgenden Aktivitäten für seine Mitglieder eingesetzt:

- Besichtigungen von Neubauten in Affoltern am 17. September („Klee“ der GBMZ und der BG Hagenbrünneli) und in Seebach am 1. Oktober (Gewobag, BG Glattal, Marketing der ASIG)
- Fachtagung vom 3. Dezember aus Anlass des Jubiläums der Förderstelle (Seite 2)
- Einsatz für ein Ja zur Parkplatzverordnung. Leitfaden für ein Mobilitätskonzept (Seite 2)
- Unterstützung für wohnpolitische Vorlagen in Seegemeinden (Hintergrundgespräche, Teilnahme an Veranstaltungen, Interviews, Lesebriefe)
- Leitfaden zur Mietzinsgestaltung von Genossenschaften (Seite 2)
- Merkblatt Nachhaltigkeit im Büro (Seite 2)

Und das macht er in nächster Zeit ...

Noch im Dezember erhalten Sie per E-Mail unsere Agenda der Anlässe 2011. Wir freuen uns auf Sie!

28. November: Ein Abstimmungs- wochenende mit Signalcharakter

Die Stimmberechtigten in drei Seegemeinden haben am 28. November die kommunalen Anstrengungen für preiswertes Wohnen und eine bessere soziale Durchmischung unterstützt. Diese Entscheide haben Signalcharakter. In der Stadt Zürich gab es ein Ja zur neuen Parkplatzverordnung, die der SVW aktiv unterstützt hatte.

In den Exekutiven vieler Gemeinden wächst die Einsicht, dass sie sich wohnungspolitisch engagieren müssen, soll nicht die Zusammensetzung der Bevölkerung immer einseitiger werden. Jetzt haben auch die Stimmberechtigten diese Haltung klar unterstützt und drei entsprechenden Vorlagen zugestimmt:

Küsnacht sagte im Verhältnis 2 zu 1 Ja zum Baurecht für 70 Wohnungen der Baugenossenschaft Zurlinden.

Erlenbachs Stimmberechtigte gewährten einen Baukredit für 24 preisgünstige Wohnungen im „Sandfelsen“.

Wädenswils Souverän genehmigte den Kauf zweier Mehrfamilienhäuser, die damit der Spekulation entzogen werden und Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung eines benachbarten Areals geben. Auch die Option, die Liegenschaft im Baurecht an eine Genossenschaft abzugeben, ist offen.

Neuigkeiten vom SVW Zürich

Leitfaden zur Mietzinsgestaltung

Der SVW Zürich wird demnächst einen Leitfaden für die Festlegung und Anpassung der Mieten von Genossenschaften, die dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unterstehen, publizieren. Er soll helfen, auch gegenüber den Mietern Transparenz herzustellen und spätere Konflikte zu vermeiden. Der Leitfaden, der viele Tipps enthält, kann ab dem neuen Jahr auf www.svw-zh.ch heruntergeladen oder im Sekretariat angefordert werden.

Leitfaden für ein Mobilitätskonzept

Der SVW hat die neue Parkplatzverordnung der Stadt Zürich aktiv unterstützt und begrüsst deren Annahme. Er wird sich aber wie versprochen für eine sinnvollere Regelung für die Veloparkplätze einsetzen. Die Verordnung erlaubt autoarmes Wohnen, sofern ein entsprechendes Konzept vorliegt. In den vergangenen Monaten hat der SVW einen praktischen Leitfaden mit detaillierten Anregungen zur Erarbeitung eines solchen Konzepts entwickelt. Der Leitfaden wird im Januar publiziert und ist dann auf www.svw-zh.ch zugänglich.

Neu beim SVW Zürich: Felix Bosshard und Priska Ronner

Ab Januar 2011 werden zwei ausgewiesene Fachleute den SVW Zürich bei der Baulandakquisition und dem Aufbau von Partnerschaften mit Gemeinden unterstützen: Felix Bosshard wird mit einem Pensum von 35% die Leitung des Projekts *Wohnen für alle* übernehmen, das Manuel Knuchel aufgebaut hat. Als langjähriger Präsident der sehr aktiven Genossenschaft GBMZ ist er mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau bestens vertraut. Und als bisheriger Leiter des kantonalen Wahlbüros im Statistischen Amt kennt er jede Gemeinde und fast jeden Gemeindeglied im Kanton Zürich. Das wird ihm die Aufgabe, Partnerschaften von Genossenschaften und Gemeinden in Gang zu setzen, sehr erleichtern.

Priska Ronner wird mit einem Pensum von 60% als Projektassistentin für den Bereich Immobilienentwicklung (Förderstelle, Wohnen für alle und neues wohnen) arbeiten. Sie hat an der Hochschule Rapperswil Raumplanung und Städtebau studiert und in mehreren Architektur- und Planungsbüros erste praktische Berufserfahrung gesammelt.

Nachhaltigkeit im Genossenschaftsbüro

Riccarda Häseli vom Team des SVW Zürich hat das neueste Merkblatt des SVW verfasst: Nachhaltigkeit im Büro. Es ist wie alle anderen Merkblätter abrufbar auf www.svw.ch → Fachpublikationen

3. Dezember: Erfolgreiche Fachtagung zum 10-Jahre-Jubiläum der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Genossenschafter diskutierten den Trend zu grösseren Wohnflächen, höheren Standards und teureren Mieten

Fast 200 Vertreter von Zürcher Wohnbaugenossenschaften, der Stadtverwaltung und interessierter Unternehmen haben am 3. Dezember Trends und Perspektiven im genossenschaftlichen Wohnungsbau diskutiert. Sie stellten fest, dass die Erneuerungstätigkeit der Genossenschaften wohl zugenommen hat. Mit dem Abbruch von jährlich nur 0.25% des Bestandes in den vergangenen fünf Jahren ist die Ersatzneubau-tätigkeit allerdings immer noch gering. Die genossenschaftlichen Neubauten haben einen wesentlich höheren Standard als die klassischen Siedlungen aus der Gründerzeit. Gibt es Grenzen für diesen Standard?

„Heute könnten Sie jedes Vogelhäuschen vermieten“

„In Zürich könnten Sie heute jedes Vogelhäuschen vermieten“ stellte Stadtrat Martin Vollenwyder in der anschliessenden Podiumsdiskussion fest. Umgekehrt bereitet auch die Vermietung oder der Verkauf von Wohnungen mit höheren Standards und Kosten im Raum Zürich wenig Probleme. Doch die Genossenschaften wollen sich durch diese Marktsituation nicht verführen lassen. „Für uns gibt es da klare Grenzen“, sagte stellvertretend der Präsident der gemeinnützigen Unternahmergenossenschaft Zurlinden. Auch andere Votanten bestätigten, dass die Wohnfläche einer 4 1/2-Zimmerwohnung in der Regel nicht über 105 m² betragen solle, oder dass zwei Nasszellen bei 3 1/2 Zimmern nicht in Frage kommen. Bewusste Ausnahmen seien denkbar, wenn dadurch preisgünstiger Wohnraum frei werde und gute Genossenschafter gehalten würden.

Appell an die Verantwortung der Öffentlichen Hand

„Wir tragen Verantwortung“ resümierte der Präsident des SVW, Peter Schmid. „Die Verantwortung, für den Mittelstand zu bauen, und die Verantwortung, unseren heutigen Bewohnenden auch in Neubauten ein bezahlbares Angebot zu machen.“ Dazu gehöre es, auch die Möglichkeiten der Wohnbauförderung zu nutzen. Die öffentliche Hand, auch und vor allem in den Gemeinden der Agglomeration trage die Verantwortung, die nötigen Rahmenbedingungen für die Genossenschaften zu schaffen, indem beispielsweise Zonen-Anteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen werden.

Die Referate und Diskussionen der Tagung werden in Kürze in einem Tagungsband publiziert.

Stadtrat Winterthur verspricht Areale für Genossenschaften

Auch Winterthurs Stadtrat will sich wieder aktiv für genossenschaftliche Neubauten einsetzen.

Am 6. Dezember präsentierte er eine Zwischenbilanz zur Wohnungspolitik und kündigte an, er werde Areale in Wülflingen und beim Busdepot Deutweg in Mattenbach an Wohnbaugenossenschaften abgeben.

Ferner will er sich dafür einsetzen, dass der Kanton ein sehr grosses Areal bei Gotzenwil (Seen) nicht von der Reserve- in die Freihaltezone umteilt, sondern die Option einer Überbauung offen lässt. Winterthurer Genossenschaften besitzen in diesem Quartier grössere Landreserven.

Schliesslich plant der Stadtrat die Umzonung eines wenig genutzten Familiengartenareals zugunsten eines Neubaus der benachbarten Genossenschaft GWG.

Neuigkeiten von Mitgliedern des SVW

Gesundes Wohnen MCS bewilligt Baukredit

Die ausserordentliche GV der WBG gesundes Wohnen MCS hat einen Baukredit von 6 Mio. Franken für ihr Projekt in Leimbach beschlossen. Bereits haben mehrere Wohnbaugenossenschaften Spenden zugesagt, damit die Mietzinsen trotz der besonderen Bauweise des Pilotprojekts zahlbar werden. Weitere Spenden sind nötig. Siehe www.gesundes-wohnen-mcs.ch

BSH Höngg beschliesst Planungskredit

Die ausserordentliche GV hat am 5. November einen Planungskredit über 3,6 Mio. bewilligt, um das Projekt der Architekten Geschwentener & Steib baureif zu machen. Ab 2012 sollen die heute 94 Wohnungen der Siedlung Bombach (Frankental) in Etappen durch Neubauten ersetzt werden. www.bsh-zuerich.ch

Sihlbogen kann gebaut werden

Das Verwaltungsgericht hat den Entscheid der Baurekurskommission bestätigt und die Baubewilligung für das Projekt Sihlbogen der BG Zurlinden für rechtens erklärt. Geplant sind 200 Wohnungen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. www.bgzurlinden.ch

Stadt Zürich wurde Mitglied des SVW

Die Stadt Zürich ist als assoziiertes Mitglied dem SVW Zürich beigetreten. Diese Form der Mitgliedschaft gilt für Organisationen, deren Hauptzweck nicht der gemeinnützige Wohnungsbau ist. Der SVW freut sich über diese wichtige Geste der Stadt.

ZINSTRENDS

Refinanzierungssätze vom 3.12.2010, informativ

	Zinssätze aktuell	Veränderung seit Sept. 2010*	Prognose 12 Monate
Geldmarkt			
1 Monat	0.14%		
3 Monate	0.17%		
Kapitalmarkt			
3 Jahre	0.77%		
5 Jahre	1.31%		
8 Jahre	1.86%		
Quelle: HypothekenBörse AG			
Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger finden Sie unter www.eaw-ccl.ch und www.hypotheckenmanagement.ch Finanzberatung für gemeinnützige Wohnbauträger unter www.svw-zh.ch → Leistungen			
* Letzte Ausgabe SVW Zürich Aktuell			

EGW-Anleihe erneut knapp unter 2 Prozent

Die Emissionszentrale EGW konnte am 6. Oktober für 53 Wohnbauträger zwei Emissionen mit einem Volumen von über 145 Millionen Franken platzieren: Die öffentliche Anleihe der Serie 39 hat eine Laufzeit von 10 Jahren für all-in-costs von 1,999 Prozent. Die Serie 40 läuft über 15 Jahre und kostet 2,178 Prozent.

Der Rahmenkredit für die Verbürgung von EGW-Anleihen kommt in den Ständerat

Nach Redaktionsschluss dieses „Aktuell“ fiel am 13. Dezember der Entscheid des Nationalrats für einen neuen Rahmenkredit zur Verbürgung der EGW-Anleihen. Auf jeden Fall wird darüber in der Frühlingssession auch der Ständerat befinden. Weil für den Kredit die Ausgabenbremse gilt, kommt es auf jede Ja-Stimme an.

Ein Dossier mit Unterlagen zu diesem Geschäft finden Sie auf der Startseite von www.wohnbund.ch.

Die SVW-Agenda für die erste Jahreshälfte 2011 wird noch im Dezember per Mail verschickt und auf www.svw-zh.ch aufgeschaltet.

Impressum:

SVW Zürich aktuell richtet sich an alle Wohnbaugenossenschaften und übrigen Mitglieder der Sektion. Es erscheint 4 bis 6 Mal jährlich.
Auflage: 1480 Exemplare
Herausgeber: Vorstand der SVW-Sektion Zürich
Redaktion: Hans Conrad Daeniker
044 994 32 71 / hansconrad.daeniker@svw-zh.ch
Versand und Adressen: SVW Zürich
043 204 06 33 / info@svw-zh.ch

Neues von Wohn.plus

Ab Januar 2011 wird sich eine vierköpfige Kommission von Fachleuten um die Themen von Wohn.plus kümmern: Ursula Rütimann (Sozialzentrum Selnau, Vorstandsmitglied SVW), Silvia Egli (Sozialarbeiterin der BEP), Michael Rüegg (Baugenossenschaft „Stadt und Land“) und Daniel Maerki (Geschäftsführer SVW Zürich). Wohn.plus ist die kompetente Anlaufstelle für soziale und genossenschaftliche Anliegen im SVW. Also zum Beispiel: Partizipatives Planen und Projektieren, Sozialverträgliche Angebote bei Ersatzneubauten, Organisation von Foren zu sozialen Themen.

Kontaktaufnahme mit Wohn.plus über Telefon 043/20406 33 oder wohn.plus@svw-zh.ch

Zu den Themen von Wohn.plus gibt es immer wieder neue, anregende Merkblätter. Diese können auf www.svw.ch Fachpublikationen gratis herunter geladen werden.

Der „Tag der Nachbarn“ des kommenden Jahres findet am Dienstag, 31. Mai 2011 statt.



Fachtagung vom 3. Dezember: Dichtes Programm und gut besetzte Reihen im Verwaltungszentrum Werd am 3. Dezember (siehe Bericht auf Seite 2).

In der ersten Reihe links der neue Projektleiter „Wohnen für alle“, Felix Bosshard. In der zweiten Reihe rechts die künftige Projektassistentin des SVW, Priska Ronner.

Weitere bekannte Gesichter in der ersten Reihe: Finanzstadtrat Martin Vollenwyder und AL-Gemeinderat Niklaus Scherr. Sie diskutierten mit Martina Ullmann (ABZ), Adrian Rehmann (ex PWG) und Urs Frei (BG Zurlinden) über Zielpublikum und Standards der Genossenschaften.