

# SVW Zürich Aktuell

## Kanton Zürich: Ersatzneubau und Stockwerkeigentum werden immer wichtiger

Nicht nur in der Stadt Zürich, sondern immer mehr auch „auf dem Land“ gibt es eine wachsende Zahl von Wohnungen in Ersatzneubauten. Innert fünf Jahren sind 9'300 zusätzliche Wohnungen durch Wiederverwertung von überbautem Bauland entstanden. Das sind 25 Prozent aller neu entstandenen Wohnungen. Die übrigen drei Viertel des zusätzlichen Wohnraums entstanden auf unüberbautem Land.

Ein beträchtlicher Teil der abgebrochenen Gebäude stammt aus den 1960er- und 1970er-Jahren, als in der Agglomeration viele energetisch ungünstige Überbauungen entstanden. Durchschnittlich wurde jede abgebrochene Wohnung durch zwei neue ersetzt.

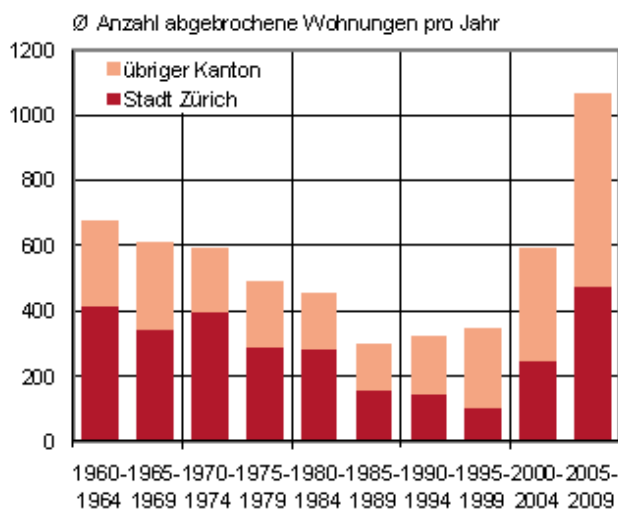
Der Einfamilienhausbau war im untersuchten Zeitraum rückläufig, wurde aber durch die Zunahme des Stockwerkeigentums mehr als kompensiert. Jedes Jahr werden zudem etwa 600 Mietwohnungen in Stockwerkeigentum umgewandelt. Das führte dazu, dass sich die Zürcher Wohneigentumsquote in den letzten fünf Jahren von 27 auf 29 Prozent erhöhte. Gerade an zentralen, früher durch Mietwohnungen geprägten Lagen, gewinnt das Stockwerkeigentum an Bedeutung.

Die Aussagen stammen aus einer Studie des kantonalen Statistischen Amtes: Statistik-Info 3-2010 auf [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch)

→ *Bau und Immobilien*

### Grafik 1: Wohnungsabbruch seit 1960

Jährlicher Durchschnitt, Stadt Zürich und übr. Kanton



Quelle: Statistik der Wohnbautätigkeit.  
Berechnung: Statistisches Amt des Kantons Zürich

## „59'301 Genossenschaftswohnungen sind zu wenig“ – Generalversammlung des SVW Zürich in Dietikon

Die GV des SVW Zürich vom 25. Mai in Dietikon endete mit einem Aufruf an Gemeinden und weitere „staatsnahe“ Landbesitzer (siehe die Zeitungsmeldung, die in zahlreichen „Landzeitungen“ abgedruckt wurde).

Vorgängig hatten die GV-Besucher auf einer kurzen Rundfahrt Dietikon, seine genossenschaftlichen Bauten und seine Entwicklungsgebiete kennen gelernt. Grussadressen des Stadtpräsidenten Otto Müller und des SVW-Präsidenten Louis Schelbert eröffneten die Versammlung. Die GV behandelte danach die üblichen statutarischen Traktanden, beschloss eine Statutenrevision mit der Namensänderung in „SVW-Regionalverband Zürich“ und wählte die neuen Vorstandsmitglieder Andreas Wirz und Thomas Volkart.

Mit einer Ehrung und verdienten Geschenken wurden die abtretenden Vorstandsmitglieder Sonja Anders, Andreas Hofer, Linda Mantovani und Christine Stokar verabschiedet.

### Genossenschaftswohnungen

## Verband fordert mehr

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW), Sektion Zürich, fordert den Bau von mehr Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich. 59 301 solche Wohnungen seien zu wenig, wurde an der Generalversammlung am Dienstagabend festgehalten. Hauptgrund, dass nicht mehr Genossenschaftswohnungen gebaut würden, sei der Mangel an bezahlbarem Bauland, heisst es in der Medienmitteilung vom Mittwoch.

Die Zahl der Wohnungen im Gebiet des Genossenschafts-Dachverbandes SVW Zürich ist im letzten Jahr um ein Prozent gestiegen. Das sei zwar erfreulich, aber zu wenig, um den Marktanteil von rund 10 Prozent der preisgünstigen genossenschaftlichen Wohnungen im Kanton Zürich zu halten, schreibt der Verband. Er ruft deshalb Gemeinden und öffentlich-rechtliche Landbesitzer auf, Gegensteuer zu geben. Mit seinem Projekt «Wohnen für alle» versucht der SVW Zürich, Partnerschaften zwischen Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften zu knüpfen. (sda)

## Neuigkeiten vom SVW Zürich

### Der neu zusammengesetzte Vorstand des SVW Zürich hat sich wie folgt konstituiert:

Peter Schmid (Präsident)  
 Ueli Keller (Vize, Politik)  
 Ursula Rütimann (Soziales)  
 Barbara Thalman (Politik)  
 Urs Erni (Präsidententreff)  
 Andreas Wirz (Siedlungsentwicklung / Akquisition)  
 Thomas Volkart (Finanzen / Mitglieder-Angebote)

Für die Ressort Politik, Siedlungsentwicklung und Soziales werden Kommissionen gebildet, denen auch Drittpersonen angehören können. Die Kommissionen sind jedoch nicht operativ, sondern beratend tätig. Im Ressort *Siedlungsentwicklung / Akquisition* sind die Aktivitäten der *Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau*, der *IG neues wohnen Zürich* und des Projekts *Wohnen für alle* zusammengefasst.

### Neue Mitglieder des SVW Zürich:

Wohnbaugenossenschaft Zeunerstrasse, Zürich (13 Whg)  
 Wohnbaugenossenschaft Josephine, Zürich (16 Whg)

### Neue Fördermitglieder

Caretta + Weidmann Baumanagement AG  
 A. Baltensperger AG, Haustechnik  
 GGL, Genossenschaft für Gesamtleistungen am Bau

### Sponsoring-Vertrag mit der Implenia

Der SVW Zürich konnte per 1. Juli 2010 die Implenia als Kooperationspartnerin für die nächsten 3 Jahre gewinnen. Implenia ist schon heute ein interessanter Partner für manche unserer Mitglieder und sucht als GU eine engere Zusammenarbeit mit den Zürcher Genossenschaften.

### Sponsoring von Leistungsbereichen des SVW Zürich

Der SVW hat ein neues Sponsoringkonzept entwickelt. Wer Interesse an einer Zusammenarbeit bzw. Sponsoring in einem Leistungsbereich des SVW ZH hat, kann sich an die Geschäftsstelle wenden. Konkret geht es um Sponsoring im Bereich der neugeschaffenen Forschungsstelle des gemeinnützigen Wohnungsbaus, von diversen Veranstaltungen etc. Kontaktperson ist der Geschäftsführer: [daniel.maerki@svw-zh.ch](mailto:daniel.maerki@svw-zh.ch)

### Förderstelle vermittelte ein Grundstück in Meilen

Die Gemeinde Meilen hat mit Unterstützung der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau ein Baurechtsgrundstück in Dollikon angeboten. Die **BG Zurlinden** erhielt jetzt aus 5 Bewerbungen den Zuschlag. Sie projektiert 20-25 Wohnungen.

### Prüfungsvorbereitungskurs für KV-Lernende in Genossenschaften

Bei der schriftlichen und mündlichen berufspraktischen Abschlussprüfung für Kaufleute werden vor allem die Branchenkenntnisse getestet. Bei den Baugenossenschaften werden KV-Lernende in der Branche Dienstleistung und Administration oder im Bereich Immobilien/Treuhand ausgebildet. Alle Lernenden bringen aber vor allem fundierte Kenntnisse aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau mit, welche sie an der Prüfung sehr gut anwenden können.

Zur Vorbereitung hat Monika Sprecher vom SVW-Netz der Ausbildungsverantwortlichen einen ersten Kurs für fünf Lernende veranstaltet. Neben vielen allgemeinen Fragen - „Auftritt“ an der Prüfung, Umgang mit Nervosität usw. - diskutierten und übten sie auch mögliche Prüfungssituationen. Alle Lernenden waren voll bei der Sache und sehr motiviert, einen guten Abschluss zu machen.

### Glasfaseranschlussverträge jetzt auch mit swisscom

Die Zürcher Immobilien-Organisationen HEV Zürich, SVIT Zürich, SVW Regionalverband Zürich und VZI begrüßen den von der Swisscom und dem HEV Schweiz gemeinsam erarbeiteten und präsentierten nationalen Mustervertrag für Hausanschlüsse ans Glasfasernetz. Damit haben die bereits im Frühling 2009 formulierten Positionen der Hauseigentümervertreter für die ganze Schweiz Gültigkeit erlangt. Im nationalen Mustervertrag wurden einige Punkte aus dem "Zürcher Mustervertrag" vom ewz.zürinet weiter entwickelt. ewz hat sich bereit erklärt, alle bisher unterzeichneten Verträge durch den neuen nationalen Mustervertrag zu ersetzen und ab dem 1. Juli 2010 ebenfalls das neue Vertragswerk zu verwenden. Somit kommen in den Erschliessungsgebieten von ewz und Swisscom identische Bedingungen zur Anwendung. Medienmitteilung auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) → Aktuelle Meldung vom 30. Juni 2010

### Starkes wohnungspolitisches Signal: Kostenmiete auch für städtische Fiskallegenschaften

Die Initiative "Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich" wurde am 13. Juni mit über 70% Ja-Stimmen sehr deutlich angenommen. Das ist ein wegweisendes Signal der Stimmberechtigten, die auf den gemeinnützigen Wohnungsbau abgestützte Politik der Stadt Zürich noch zu verstärken.

Der SVW Zürich hat die Initiative mit-lanciert und die Abstimmungskampagne gemeinsam mit zahlreichen Baugenossenschaften mit CHF 30'000 unterstützt. Der Einsatz hat sich gelohnt - vielen Dank!

## Neuigkeiten von SVW-Mitgliedern

Die GV der **Wogeno** hat den Projektierungskredit für eine **Ergänzung der Siedlung Bockler (Schwamendingen)** mit Kleinwohnungen beschlossen. [www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch)

Kurt Knobel ist neuer Präsident der **Baugenossenschaft Freiblick**. Er löst Othmar Bucher ab. Knobel hatte bis vor einigen Jahren als Geschäftsführer der Genossenschaft gewirkt.

Die GV der **Gewo Züri Ost** (Uster) wählte das bisherige Vorstandsmitglied Peter Hegelbach zum neuen Präsidenten. Er ersetzt Brigitte Obrist. Die GV bewilligte eine **Aufstockung in Wetzikon** und lehnte nach intensiver Diskussion einen Antrag für ein Moratorium neuer Projekte ab. [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch)

Sven Köhler heisst der neue Präsident der Baugenossenschaft **Waidmatt** in Zürich. Er tritt an die Stelle von Peter Gugger. Ferner gaben die Mitglieder Grünes Licht für die Realisierung des **Ersatzneubauprojekts Furtalstrasse/Bächlerweg**.

Die GV der **BG Zürichsee** bewilligte den **Ersatzneubau Unterfeld 2** mit rund zwanzig Wohnungen.

Die GV der **BEP** beschloss eine Gesamterneuerung ihrer Siedlung **Industrie 2** und stimmte der **Fusion mit der kleinen Eisenbahner-BG Effretikon** zu. [www.bep-zuerich.ch](http://www.bep-zuerich.ch)

Die GV der **Gewobag** hat dem Antrag des Vorstandes zugestimmt, die bestehenden Garagen in der Siedlung **Frankental** zu überbauen und dank dieser Verdichtung mehr Wohnungen zu schaffen. [www.gewobag.ch](http://www.gewobag.ch)

Den **Studienauftrag für ein Wohnhaus für MCS-Betroffene** („Multiple Chemikalien-Sensitivität“) in Zürich-Leimbach gewann der Zürcher Architekt **Andreas Zimmermann** zusammen mit Fachleuten der Baubiologie. Das Projekt für 14 Wohnungen der WBG Gesundes Wohnen MCS auf Baurechtsland hat europaweiten Pilotcharakter. [www.gesundes-wohnen-mcs.ch](http://www.gesundes-wohnen-mcs.ch)

Die GV der **BG Glattal** stimmte der **3. und 4. Etappe Ersatzneubau für die Siedlung Katzenbach** zu. Ferner genehmigte sie die Schaffung eines **Fonds für Landerwerb**. [www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch)

Die GV der **BG Schönaue** sagte sehr deutlich Ja zu einem Studienauftrag, der Vorschläge für die **schrittweise Erneuerung ihrer Stammsiedlung Schönauring** bringen soll. [www.bsz-schoenau.ch](http://www.bsz-schoenau.ch)

Die GV des **KraftWerk** stimmte den Projekten **KraftWerk 3** (Zürich West) und **KraftWerk 4** (Zwicky-Areal Dübendorf) zu. Wenig später sagte die katholische Synode Ja zur **Verlegung der Paulus-Akademie** ins KraftWerk 3. [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

Engelbert Nussbaum ist der neue Präsident der **BG für zeitgemässes Wohnen Uster**. Er folgt auf den verstorbenen Christian Keller.

Die GV der **baugenossenschaft mehr als wohnen** hat den **Grundsatzentscheid zur Realisierung ihres 180-Millionen-Projekts** in Leutschenbach gefällt. Im Juli wird der Gemeinderat über die Erteilung des Baurechts entscheiden, 2011 ist die Baueingabe für das neue Quartier mit rund 450 Wohnungen geplant. Roger Ryffel (Vitasana) und Lorenz Meng (Gewobag) wurden neu in den Vorstand dieser „Genossenschaft der Genossenschaften“ gewählt. [www.mehr-als-wohnen.ch](http://www.mehr-als-wohnen.ch)

Die **Genossenschaft für Mittelstandswohnungen Rüschiikon (GMR) muss aufgeben**. Die Idee, mittels einer Autobahnüberdeckung und einem Landabtausch Platz für mehrere 100 Wohnungen zu schaffen, ist an den ständig kostspieligeren Auflagen des Bundesamts für Strassen gescheitert. Das Projekt war unter anderem an den Grenchner BWO-Fachtagung 2009 vorgestellt worden.

Die **Baurekurskommission hebt die Baubewilligung für den „Ringling“ im Rütihof auf**. Grund für den Entscheid ist aber nicht das Projekt (es wäre bewilligungsfähig) sondern nur die geplante Verkehrserschliessung. Diese hängt in der Luft, solange die dafür von der Stadt geplanten strassenseitigen Massnahmen von der gleichen Gegnerschaft bekämpft werden. [www.wohnen-am-grünwald.ch](http://www.wohnen-am-grünwald.ch)

Die Zürcher Architekten Michael Meier, Marius Hug und Armon Semadeni haben den **Studienauftrag für 20 Alterswohnungen der Gaiwo in Oberwinterthur** für sich entschieden.

Die **Gesewo** hat die Pläne für ihr **Mehrgenerationenhaus mit 146 Wohnungen in Oberwinterthur** aufgelegt. Dem Verein Mehrgenerationenhaus gehören bereits 180 Personen an, die sich für eine Wohnung interessieren. [www.gesewo.ch](http://www.gesewo.ch)

### ZINSTRENDS

Refinanzierungssätze vom 2. Juli 2010, informativ

	Zinssätze aktuell	Veränderung seit Mai 2010*	Prognose 12 Monate
<b>Geldmarkt</b>			
1 Monat	0.07%		
3 Monate	0.12%		
<b>Kapitalmarkt</b>			
3 Jahre	0.88%		
5 Jahre	1.29%		
8 Jahre	1.75%		

Quelle: HypothekenBörse AG

Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger finden Sie unter [www.egw-cci.ch](http://www.egw-cci.ch) und [www.hypothekenmanagement.ch](http://www.hypothekenmanagement.ch)  
Finanzberatung für gemeinnützige Wohnbauträger unter [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) → Leistungen

\* Letzte Ausgabe SVW Zürich Aktuell

## Die SVW-Agenda ab September 2010

---

**Donnerstag, 2. September, 17.00 Uhr:** Netz Zürich Oberland

---

**Freitag, 3. September, 11.30 Uhr:** GeschäftsführerInnen-Lunch.  
Restaurant Lerchenberg

---

**Mittwoch, 8. September, 16.00 Uhr:** Forum Soziales Netz „Mie-  
terinnen mit psychischer Beeinträchtigung“. Zentrum Karl der  
Grosse

---

**Freitag, 17. September, 16-18 Uhr:** Führung in der Überbauung  
Klee (/GBMZ/Hagenbrünneli), Zürich Affoltern

---

**Montag, 27. September, 18.00-19.30 Uhr:** Neu im Vorstand.  
Hotel Walhalla, Zürich

---

**Dienstag, 28. September, 16.00-17.30 Uhr:** Netz Ausbildungs-  
verantwortliche. Hotel Walhalla, Zürich

---

**Freitag, 1. Oktober, 13-17 Uhr:** Besichtigung Ersatzneubauten  
und Baustellenkommunikation in Seebach

---

**Donnerstag, 7. Oktober, 17.00-22.00 Uhr:** ZKB Event für Bauge-  
nossenschaften

---

**Dienstag, 26. Oktober, 18.00 Uhr:** Genossenschafts-Netz Kreis 11

---

**Donnerstag, 4. November:** Präsidententreff. Restaurant  
Schweighof

---

**Freitag, 5. November, 11.30 Uhr:** GeschäftsführerInnen-Lunch.  
Restaurant Lerchenberg

---

**Dienstag, 16. November:** W&W Immotop. Au Premier, Zürich  
Hauptbahnhof

---

**Dienstag, 16. November, 17.00 Uhr:** GeschäftsführerInnen Jah-  
resabschluss. Restaurant Lerchenberg

---

**Freitagnachmittag, 3. Dezember:** Fachtagung 10 Jahre Jubiläum  
Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau

---

Für Fragen zu den Veranstaltungen erreichen Sie unser Sekre-  
tariat unter [info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch) oder Tel. 043 204 06 33.

### Wohn.plus empfiehlt:

Das 3. Soziale Forum vom 8. September um 16.00 Uhr ist dem  
Thema "Umgang mit GenossenschaftlerInnen mit einer psychi-  
schen Beeinträchtigung" gewidmet. Stadtarzt Albert Wettstein  
wird dazu das einleitende Referat halten. Dann gibt es Mög-  
lichkeiten zu Fragen und Diskussion und anschliessend einen  
Apéro. Ort: Zentrum Karl der Grosse, Zürich 1.

### Männedorf steht am 26. September eine heisse Abstim- mung zur Wohnungspolitik bevor

Eine sehr gut besuchte Gemeindeversammlung hat am 14.  
Juni die Einzelinitiative von Dieter Hanhart (Genossenschaft  
Rothuswies) mit 156 zu 130 Stimmen angenommen. Dem  
Entscheid gingen zahlreiche Voten (auch vom in Männedorf  
lebenden Geschäftsführer des SVW Zürich) voran. Doch auf  
Antrag der FDP, die wie die SVP die Initiative ablehnt, wurde  
mit dem erforderlichen Drittel der Stimmenden die Durchfüh-  
rung einer Urnenabstimmung beschlossen, die am 26. Sep-  
tember endgültig entscheidet.

Der Initiant will günstige Wohnungen für den Mittelstand  
schaffen, indem die Gemeinde aus dem Erlös eines Grund-  
stücks mit Seeanstoss ein anderes Grundstück (im Besitz des  
Kantons) kauft und im Baurecht für 30-40 genossenschaftliche  
Familienwohnungen abgibt.

Der SVW wird versuchen, die Meinungsbildung zur Abstim-  
mung mit geeigneten Mitteln zu beeinflussen.

### Schulfernsehen produziert Filme zum genossenschaftlichen Wohnen

Im Rahmen einer Sendefolge zum Thema Wohnen hat das  
Schulfernsehen einen Beitrag (ca. 15 Minuten) zu gemein-  
schaftlichen Wohnformen produziert. Im Vordergrund steht  
ein Porträt der Genossenschaft Karthago. Ein weiterer Film  
entsteht gegenwärtig über das Wohnen in einer traditionellen  
Genossenschaftssiedlung. Die Filme sind abrufbar auf

[www.sf.tv/sendungen/myschool/manualx.php?docid=reihe-b-w](http://www.sf.tv/sendungen/myschool/manualx.php?docid=reihe-b-w)

### Impressum

SVW Zürich aktuell richtet sich an alle Wohnbaugenossenschaften und übrigen  
Mitglieder des Regionalverbands. Es erscheint 4 bis 6 Mal jährlich.

Auflage: 1400 Exemplare

Herausgeber: Vorstand des SVW-Regionalverbands Zürich

Redaktion: Hans Conrad Daeniker

044 994 32 71 / [hansconrad.daeniker@svw-zh.ch](mailto:hansconrad.daeniker@svw-zh.ch)

Versand und Adressen: SVW Zürich

043 204 06 33 / [info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch)