

## Aktuelle Wohnungspolitik

### Raumplanerische Instrumente für den preisgünstigen Wohnungsbau: Kantonsrat prüft, Volksinitiative wurde eingereicht

Am 30. Mai hat der Kantonsrat die Parlamentarische Initiative Kutter mit 75 (von 180) Stimmen vorläufig unterstützt. Der Vorstoss will es Gemeinden erlauben, einzelne Bauzonen für Familienwohnungen zu reservieren und ihnen ein Vorkaufrecht geben. Wer günstigen Wohnraum anbietet, soll mit höheren Ausnützungsziffern belohnt werden.

Die vorläufige Unterstützung bedeutet, dass eine Kommission den Vorstoss vertieft prüft und dem Rat wieder Bericht erstattet. Dann braucht es jedoch eine Mehrheit im Kantonsrat, um die Revision des PBG in einem referendumsfähigen Beschluss zu beschliessen.

Sicher zur Abstimmung kommt hingegen die soeben mit 7900 Unterschriften eingereichte Volksinitiative der SP, welche ähnliche Forderungen für mehr „bezahlbaren Wohnraum“ erhebt.

### Kantonsrat gegen zusätzliche Mittel zur Wohnraumförderung (Subventionierung)

Am 27. Juni hat der Rat eine weitere Parlamentarische Initiative abschliessend behandelt und mit 66 Ja zu 110 Nein nicht unterstützt. Damit ist eine von Forderung Elisabeth Derisiotis und Martin Geilinger bis zum nächsten Anlauf vom Tisch: Sie hatten Verbesserungen der kantonalen Wohnraumförderung verlangt (höherer Kreditrahmen, kleinerer Gemeindeanteil). Die kantonale „Wohnraumförderung“ ist aber streng genommen gar keine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, sondern „nur“ ein Instrument, um einzelne Wohnungen gezielt zu vergünstigen (Subventionierung für Mieter mit tiefen Einkommen/Vermögen). Daran sind jedoch manche Genossenschaften wenig interessiert; ihr Hauptproblem ist nicht die Subventionierung sondern der Landmangel. Der SVW fordert deshalb, dass das kantonale Gesetz zu einer echten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgebaut wird:

- Abschreibungsbeiträge für den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen, sowie den Erwerb von Land, Baurechten und Stockwerkeigentum
- Schaffung eines kantonalen Fonds für Landerwerb und Landverbilligung
- Rechtliche Grundlage für kommunale Fonds
- Möglichkeit der Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und deren Verbänden und Abschluss von Leistungsaufträgen.

## Der letzte Rüschtliker Feuerwehrmann

Wenn es in der Seegemeinde brennt, löschen Auswärtige das Feuer. In der freiwilligen Feuerwehr von Kilchberg-Rüschtlikon hat es nur noch einen einzigen Rüschtliker.

### Von Patrick Aeschlimann

Rüschtlikon - Ab diesem Sommer wird der 29-jährige Marcel Bachmann der einzige Rüschtliker Feuerwehrmann sein. Er ist der Letzte im Korps der Feuerwehr Kilchberg-Rüschtlikon, der auch in der Gemeinde wohnt. Das Korps zählt 65 Mitglieder. Rund zwei Drittel stammen aus Kilchberg, ein Drittel sind Auswärtige. Seit die freiwilligen Feuerwehren von Kilchberg und Rüschtlikon im Jahr 2000 fusionierten, beteiligen sich immer weniger Rüschtliker.

«Dass man in einer Gemeinde mit 5000 Einwohnern der Einzige in der Feuerwehr ist - dieser Gedanke ist schon etwas ungewöhnlich», sagt Man-

satzkräfte kommen - solange sie zeitgerecht einrücken und motiviert sind. Viel wichtiger ist für ihn der Mannschaftsbestand - und der ist tief. Der Sollbestand liegt bei 80 Personen, gegenwärtig sind aber nur 65 aktive Mitglieder eingetragen. «Das reicht gerade noch, um unsere Aufgaben zu erfüllen. In naher Zukunft könnten wir aber Probleme bekommen», sagt Rengel. Es liege auf der Hand, primär die Rüschtliker für ein Engagement bei der Feuerwehr zu gewinnen.

Auch die Rüschtliker Verwaltung nimmt Rengel in die Pflicht: «Kein einziger Gemeindeangestellter ist in der Feuerwehr. Dabei ist gerade tagsüber, wenn viele Einheimische auswärts arbeiten, die Personaldecke besonders dünn.» Ebenso müsse man sich mit dem Gewerbe absprechen. Denn auch wer nur in Rüschtlikon arbeitet, ist in der Feuerwehr hochwillkommen.

### Hohe Mieten sind schuld

Über die Gründe, warum die Rüschtliker diese Feuerwehr des Rüschtlikon...

(Tages-Anzeiger vom 23.6. 2011)

### Abstimmungen vom 4. September: SVW empfiehlt 2xJa für zahlbares Wohnen in Zürich

In der **Stadt Zürich** kommt eine weitere „Wohnbauaktion“ für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Abstimmung und wird vom SVW selbstverständlich unterstützt. Die Mittel der Wohnbauaktion dienen für Darlehen oder Abschreibungsbeiträge zur gezielten Vergünstigung von Mieten in Kombination mit der kantonalen Wohnbauförderung (siehe links).

Auf **kantonomer** Ebene geht es am 4. September um den Verzicht auf das Polizei- und Justizzentrum (PJZ) auf dem Areal des alten Güterbahnhofs im Kreis 4. Der SVW unterstützt diesen Verzicht, weil damit die Chance auf den Bau zahlbarer Wohnungen auf dem Areal entsteht.

Für beide Vorlagen macht der SVW eine kleine Kampagne: (Inserate, welche auf die Webseite [www.wohnbaugenossenschaften-zürich.ch](http://www.wohnbaugenossenschaften-zürich.ch) hinweisen, wo Infos und Argumente zu finden sind). Auch die Mitglieder des SVW sind aufgefordert, ihre Genossenschafter/innen darüber zu informieren.

## Thomas Hardegger, neuer Vize des SVW Zürich: Gemeinnütziger Wohnungsbau ist hoch politisch

*„Bezahlbarer Wohnraum, verkehrsberuhigte Quartiere, schwindende Natur- und Erholungsräume, Luft- und Lärmbelastung in den Wohnquartieren, alters- und behindertengerechte Wohnungen, öffentliche Sicherheit in Quartieren und Gemeinden, energetische Sanierung, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Naturräume im Siedlungsraum, unterbelegte Wohnungen, sichere Velo- und Fusswegverbindungen.*

*Dies alles sind in der Öffentlichkeit heiss diskutierte Themen, - und viele glauben die einzig richtige Antwort darauf zu wissen: Die einen fordern mehr Markt, die anderen mehr staatliche Regulierung. Als Gemeindepräsident von Rümlang, einer typischen Agglomerationsgemeinde weiss ich jedoch, dass die Wohnbaugenossenschaften tagtäglich den Beweis dafür liefern, wie wir viele dieser Probleme in den Griff kriegen können. Trotzdem wird in vielen Behörden der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus noch zu wenig Wohlwollen entgegengebracht.*

***Mit dem Ressort Politik des SVW Zürich versuche ich dort Einfluss zu nehmen, wo der gemeinnützige Wohnungsbau zu wenig unterstützt oder gar behindert wird. Zusammen mit Partnerinnen und Partnern, befreundeten Verbänden, Kontakten zu Behörden in den Gemeinden oder zu Politikerinnen in den Parlamenten setzt sich der SVW für Bedingungen ein, die die Wohn- und Lebensqualität heute verbessern und eine intakte Umwelt für unsere Kinder erhalten.“***

Thomas Hardegger ist Gemeindepräsident von Rümlang, wo es zahlreiche Genossenschaftssiedlungen gibt und eine lange Tradition der Vergabe von Land im Baurecht besteht. Er ist Stiftungsrat der Stiftung Alterswohnungen Rümlang (SVW-Mitglied). Als Mitglied des Kantonsrats befasst er sich vor allem mit Planungsfragen.

Die GV des SVW Zürich hat Hardegger im Mai zum Nachfolger von Ueli Keller in den Vorstand gewählt. Wenig später wurde er von der SP als Kandidat für den Ständerat nominiert und auf die Nationalratsliste gesetzt. Der SVW begrüsst und unterstützt diese Kandidatur seines Vizepräsidenten.

## Neuigkeiten von Mitgliedern des SVW

### Kalkbreite baut ab Ende Jahr

Die GV hat am 3. Mai den Baukredit von 63,7 Mio. einstimmig angenommen. Baubeginn ist voraussichtlich Ende 2012, Bezug ab März 2014. Die Mieten der 88 Wohnungen werden auf durchschnittlich CHF 240.-/m<sup>2</sup> im Jahr veranschlagt, was einer Netto-Monatsmiete von CHF 2'000.- für 100 m<sup>2</sup> entspricht.

### Bahoge gibt sich ein Bauleitbild

Einstimmig hat die GV der Genossenschaft Bahoge am 14. Mai dem Bauleitbild zugestimmt. In Zukunft wird es im Sinn einer rollenden Planung alle 5 Jahre der Generalversammlung vorgelegt. Es ermöglicht dem Vorstand eine gut abgestützte Grundlage für seine Arbeit und den Bewohner/-innen Klarheit über die Zukunft ihrer Wohnung.

### ABZ darf an der Toblerstrasse bauen 280 neue Wohnungen im Glattpark gefährdet

Die GV genehmigte den Ersatzneubau für die Siedlung Tobler-Mehrheit für einen Verkauf der Siedlung Erikastrasse an die Stiftung Alterswohnungen nicht. Wenn es bei dieser Entscheidung bleibt, kommt aber das Gegenstück (Landkauf von der Stadt Zürich im Glattpark für 280 neue Genossenschaftswohnungen) nicht zustande.

### Gewo Züri Ost und WSG Wallisellen fusionieren Landkauf von Gewo und WSGU in Uster

Durch die Fusion bringt die WSGW 50 Wohnungen zur Gewo Züri Ost, mit der zusammen sie die Siedlung Melchrüti Wallisellen von 1995 besitzt.

In Niederuster kann die Gewo zusammen mit der WSGU direkt angrenzend an die Landschaftsschutzzone am Greifensee ein Gärtnerei-Areal erwerben, wo je nach Dichte bis rund 55 Wohnungen möglich sind (Gestaltungsplanpflicht).

### WSGZ gewinnt Investorenwettbewerb in Bülach

Auf dem städtischen Areal „Im Gstück“ entstehen zusammen mit der Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach rund 40 Wohnungen.

### GBL ersetzt einen Teil der Siedlung Urdorf

Die GV der Gemeinnützigen BG Limmattal vom 26. Mai bewilligte einen Teilersatz und eine bessere Ausnutzung der Siedlung Urdorf von 1968. Zwei Mehrfamilienhäuser werden saniert, neun werden ersetzt. Dort entstehen 61 neue Wohnungen im Typ „Standard“ und „Eco“.

### Die WOKO sucht Kooperation mit Genossenschaften

Die Studentische Wohngenossenschaft WOKO sucht Partner, die Wohnraum für Studierende zur Verfügung stellen. Sie kann zum Beispiel als Mieterin oder Genossenschafterin in Neubauprojekten einsteigen, eine gewisse Anzahl an Wohnungen langfristig übernehmen und so zur Durchmischung beitragen. Interessierte melden sich bei María-José Blass, 044 632 48 97, [mariajose.blass@woko.ch](mailto:mariajose.blass@woko.ch).

### Neue Präsidenten und Geschäftsführer

SVW Winterthur: Doris Sutter folgt auf Ernst Bühler  
Wogeno Zürich: Adrian Rehmann folgt auf Dana Zumr  
HGW Winterthur: Ulrich Suter folgt auf Oskar Meili  
Süd-Ost: Urs Hauser folgt auf Fritz Nigg  
Uf Dorf Männedorf: Roman Baur folgt auf Claude Ruedin  
Luegisland: Theo Huonder folgt auf Wilhelm Willi  
GBE Erlenbach: Stefan Weber folgt auf Alfons Tremp  
Sunnige Hof: Markus Bleiker ist neuer Geschäftsführer

### Neue Mitglieder des SVW Zürich

Genossenschaft Zusammenhalt, Winterthur (Doppelmitglied)  
Genossenschaft Gräsli, Zürich  
Genossenschaft Tusculum Wettswil a.A.

### Neue Fördermitglieder

Uponor, Pfungen  
Hauswirth Keller Branzanti, Zürich  
Aerial GmbH, Baden-Dättwil  
Baumgartner Fenster, Hagendorn  
Pro ressource GmbH

## Für fast 90 Prozent der Wohnungen von Mitgliedern des SVW gelten Belegungsvorschriften

In der aktuellen wohnpolitischen Diskussion wird manchmal behauptet, bei Genossenschaften oder anderen gemeinnützigen Bauträgern wohnen die „Falschen“ – zum Beispiel Leute mit (zu) hohen Einkommen – oder es würden günstige Wohnungen von zu wenigen Personen belegt.

Um hier Klarheit zu schaffen, hat der SVW Zürich im Juni 2011 eine telefonische Befragung seiner Mitglieder im Kanton Zürich durchgeführt. Befragt wurden die Mitglieder des SVW – absteigend nach ihrer Wohnungszahl, bis 80 % aller Wohnungen erfasst waren; diese gehören 57 mittleren bis grossen Bauträgern. Die Befragungsergebnisse gelten somit nicht für die kleineren Baugenossenschaften mit weniger als ca. 200 Wohnungen.

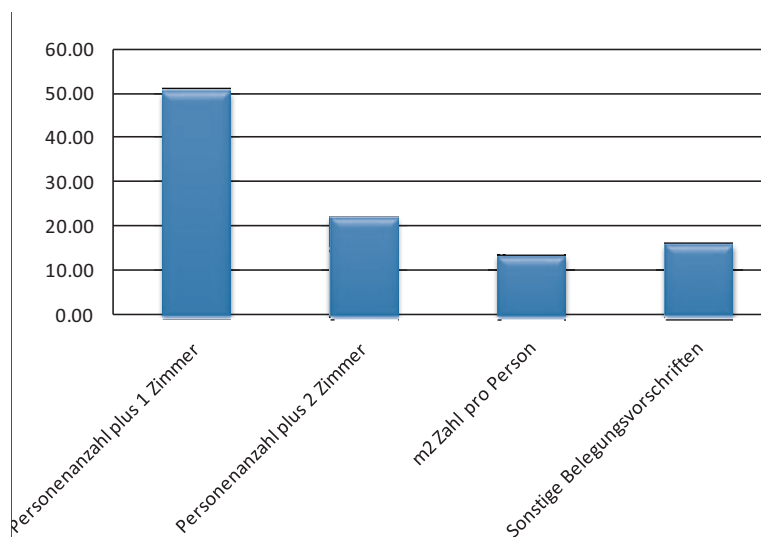
**Das wichtigste Ergebnis: Für 54'600 Wohnungen (das sind 88% der Wohnungen der befragten Bauträger), also für die ganz grosse Mehrheit gibt es eine Belegungsvorschrift in der einen oder anderen Form!**

Die Bauträger wurden auch gefragt, was sie bei veränderter Belegung im Lauf des Mietverhältnisses unternehmen. Resultat: In 25 % der Wohnungen gibt es keine Pflicht zum Wechsel in eine andere Wohnung, doch wird oft eine finanzielle Sanktion fällig. In den übrigen Fällen von Unterbelegung gibt es eine Vielfalt von teils kombinierten Massnahmen (Ersatzangebote mit und ohne Frist, kürzere und längere Fristen usw.), die pragmatisch und möglichst einvernehmlich angewendet werden.

### Solidaritätsbeiträge sind ebenfalls sehr verbreitet

Bei knapp 80 % der Wohnungen erheben die Bauträger von ihren Bewohnenden einen Solidaritätsbeitrag. Zusätzlich dazu gibt es bei gut 20% der Wohnungen auch noch einen Zuschlag bei hohen Vermögen und Einkommen.

### Form der Belegungsvorschrift (Antworten in % der Wohnungen)



Alle Ergebnisse der Befragung auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)

### Gesamtswweizerische, systematische Befragung durch das Bundesamt für Wohnungswesen bitte beantworten!

Um zur Frage der Belegungsvorschriften auch gesamtswweizerische und noch differenziertere Resultate zu erhalten, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Online-Befragung in Auftrag gegeben. Sie wird von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern durchgeführt und ausgewertet.

Die Befragung erfolgt im Juli. Es ist sehr wichtig, dass alle gemeinnützigen Bauträger darauf antworten (auch jene, welche schon vom SVW Zürich befragt wurden). Die Resultate werden am 3. November 2011 im Rahmen der Grenchner Wohntage vorgestellt.

## Die SVW-Agenda ab Juli 2011

**Freitag, 8. Juli, nachmittags:** Ressource Wasser, Verbrauch – Sparen – Verschmutzung. Wasserversorgung Zürich

**Freitag, 23. September, ganzer Tag:** Forum der Wohnbaugenossenschaften. KKL Luzern

**Donnerstag, 3. November, ganzer Tag:** Fachtagung des Bundesamts für Wohnungswesen. Parktheater Grenchen

**Weitere Anlässe im Herbst (Tage der Offenen Tür, Genossenschafts-Netze usw.) werden demnächst bekanntgegeben.**

Details zu den Veranstaltungen auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) → Agenda. Beachten Sie auch die Angebote von [www.bildung-wohnen.ch](http://www.bildung-wohnen.ch). Für Fragen zu den einzelnen Veranstaltungen erreichen Sie unser Sekretariat unter 043 204 06 33.

### Uno-Jahr der Genossenschaften 2012

Die Delegiertenversammlung des SVW Schweiz hat am 21. Juni entschieden, das Uno-Jahr der Genossenschaften 2012 für eine gesamtschweizerische Imagekampagne für unsere Branche zu nutzen. Bis im Herbst wird eine Arbeitsgruppe die Elemente der Kampagne und deren Finanzierung erarbeiten. Natürlich sind als „Botschafter“ vor allem die Regionalverbände des SVW und die einzelnen Genossenschaften gefordert. Der SVW Zürich wird dazu Vorschläge entwickeln.

Der SVW Zürich sucht

### Politische/r Sekretär/in 50-60%

Sie leisten Grundlagenarbeit für die politische Interessenwahrnehmung unserer Branche (Recherchen, Argumentarien, Medienbeiträge).

Wir erwarten eine politisch versierte Person mit hoher Affinität zum gemeinnützigen Wohnungsbau und Know how in Kommunikation mit klassischen und neuen Medien.

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

Kontakt:

Peter Schmid, Präsident SVW Zürich / [peter.schmid@svw-zh.ch](mailto:peter.schmid@svw-zh.ch)

Daniel Maerki, Geschäftsführer / [daniel.maerki@svw-zh.ch](mailto:daniel.maerki@svw-zh.ch)

## ZINSTRENDS

Refinanzierungssätze vom 24.6.2011, informativ

	Zinssätze aktuell	Veränderung seit April 2011*	Prognose 12 Monate
<b>Geldmarkt</b>			
1 Monat	0.13%	→	→
3 Monate	0.18%	→	→
<b>Kapitalmarkt</b>			
3 Jahre	0.83%	→	→
5 Jahre	1.35%	→	→
8 Jahre	1.88%	→	→

Quelle: HypothekenBörse AG

Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger finden Sie unter [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.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

### Emissionszentrale EGW: Othmar Räbsamen neu im Vorstand. Nächste Anleihen(n) Ende August

Die Emissionszentrale wird Ende August ihre nächste Emission, möglicherweise mit verschiedenen Laufzeiten, lancieren. Im Jahr 2010 wurden vier ausserordentlich günstige Anleihen lanciert, und deren Summe stieg auf rund 1,9 Milliarden Franken. Die GV wählte für den abtretenden Fritz Nigg neu Othmar Räbsamen in den Vorstand.

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

### Impressum:

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

Auflage: 1480 Exemplare

Herausgeber: Vorstand des SVW 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)