

SVW Zürich Aktuell

Wohnbaugenossenschaften Zürich werden sich wohnpolitisch stärker engagieren!

Der SVW Zürich firmiert ab sofort als **Wohnbaugenossenschaften Zürich** mit dem Zusatz **Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger**. So will der Verband deutlich machen, wofür er einsteht. Die Generalversammlung vom 12. April genehmigte ferner zusätzliche Ressourcen, um sich in der wohnpolitischen Diskussion stärker engagieren zu können. Die 2009 für zwei Jahre beschlossene Erhöhung des Mitgliederbeitrags um 1 Franken pro Wohnung und Jahr wurde definitiv festgesetzt.

Angesichts der Baulandknappheit und aggressiv gewinnorientierter Investoren braucht es politisches Handeln. Dazu gehören Instrumente wie Planungsmehrwertabgabe, Baurechtsvergaben, Vorkaufsrechte für Gemeinden oder Genossenschaften, höhere Ausnutzungsziffern oder Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau.

Um sich in diesen Fragen in Kanton und Gemeinden wirksam einbringen zu können, plant der SVW die Schaffung einer zusätzlichen Stelle („politische/r Sekretär/in“; siehe Seite 3). Wie nötig dies ist, zeigen beispielhaft die drei nachfolgenden Berichte. (Details und Dokumente dazu finden Sie auf der Startseite von www.svw-zh.ch)

Skandalöse Immobilienpolitik des Kantons

Innert weniger Wochen hat das Immobilienamt (Baudirektion) in zwei Fällen direkt preisgünstigen Wohnungsbau verhindert und so demonstriert, wie wichtig ein Kurswechsel ist:

Leimbach: 6 Eigentums- statt 18 Genossenschaftswohnungen

In Zürich-Leimbach stand ein Grundstück zum Verkauf, welches an eine Siedlung der Genossenschaft Linth-Escher angrenzt. Diese hätte so den Arealbonus nutzen und zusätzlich 18 Wohnungen erstellen können. Die Genossenschaft bot deshalb den stolzen Quadratmeterpreis von 1500, total 1,85 Mio. Franken. Das Immobilienamt nahm jedoch nicht die geringste Rücksicht auf wohnpolitische Überlegungen und verkaufte an den Meistbietenden, welcher rund 3 Millionen zahlte. Resultat: Es entstehen voraussichtlich 6 teure Eigentums- statt 18 kostengünstige Genossenschaftswohnungen.

Gemeinde Meilen beim Kanton chancenlos

Die Gemeinde Meilen wollte vom Kanton ein Grundstück von 9000 qm erwerben, um es für gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Sie bot dafür 1000 Franken pro qm. Der Kanton hingegen forderte laut Zeitungsbericht ein Mehrfaches und verkaufte an eine private Immobilienfirma; diese wird auf dem teuer erworbenen Grundstück wohl nichts anderes bauen können und wollen, als grossflächige und teure Eigentumswohnungen. Dazu der Gemeindeglieders des tiefbürgerlichen Gemeinde: „Wenn nicht einmal der Kanton die Gemeinden beim Bau von gemeinnützigem Wohnraum unterstützt, ist das eine bedenkliche Entwicklung.“ Meilen intervenierte deshalb bei Baudirektor Markus Kägi (SVP) – erfolglos: Bauland vergünstigt zu verkaufen, sei eine versteckte Subvention und deshalb nicht zulässig.

Dass die „Vergünstigung“ rein theoretisch ist (weil die fraglichen Grundstücke vom Kanton mit Sicherheit zum x-fach tieferen Preis erworben worden waren), sagte der Baudirektor nicht. Und es scheint ihn nicht zu kümmern, dass sich gemeinnützige Baugenossenschaften im Gegenzug verpflichten, das Land der Spekulation zu entziehen, die Kostenmiete anzuwenden und keine Rendite zu erzielen.

Zürcher Gemeinden: Die Baugenossenschaften sind valable Partnerinnen, haben aber noch ein Imageproblem

Immer mehr Zürcher Gemeinden befassen sich mit möglichen Massnahmen gegen den Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen und die drohende soziale Entmischung. Die Kooperation mit Wohnbaugenossenschaften ist dabei eine wichtige Option. Der Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wird von einer deutlichen Mehrheit klar bejaht; weniger gut beurteilen die Befragten jedoch das Image der Genossenschaften in der Bevölkerung. Dass sie sich vor allem an den Mittelstand richten, wird noch zu wenig wahrgenommen. Im Vordergrund möglicher Massnahmen steht eine aktive Landpolitik der Gemeinden und die Abgabe von Land im Baurecht.

Das sind die wichtigsten Resultate einer Befragung aller Zürcher Gemeinden (ohne Stadt Zürich), die der SVW anfangs 2011 zu ihrer Einschätzung der wohnpolitischen Situation aufgefordert hatte. Nicht weniger als 73 % der Gemeinden mit 85% der Bevölkerung haben auf die Umfrage geantwortet und damit die brennende Aktualität des Themas belegt.

Weiter auf Seite 2

Der HEV Zürich und ein ZKB-Mitarbeiter greifen die Wohnbauförderung an

Der Hauseigentümerverband der Stadt Zürich wird 125 Jahre alt. Zum Jubiläum hat er eine Festschrift und eine Auftragsstudie des Kantonalbank-Ökonomen Marco Salvi („als Privatmann“) publiziert und an einer Medienkonferenz vorgestellt.

Es war eine scharfe, aber schwach fundierte Attacke auf die Stadtzürcher Wohnbauförderung: Unter anderem behauptet Salvi, pro Jahr würden zu Lasten der Stadt CHF 210 Mio. an die Mieter in Baugenossenschaften umverteilt. Auf diese Zahl kommt er offenbar, indem er die Differenz zwischen Genossenschafts- und Marktmieten als eine Folge von direkten und indirekten Subventionen unterstellt. Stattdessen schlägt er die Einführung eines „Wohngeldes“ vor, also die direkte Subventionierung überhöhter Mietzinse. Dass dies eine ganz teure und schlechte Idee ist, und dass der Nutzen der Wohnbauförderung die Kosten für öffentliche Hand überwiegt, hat unter anderem eine Studie im Auftrag der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion schon 2001 herausgefunden. Dem Ökonomen Salvi war diese Studie offenbar nicht bekannt, oder sie passte - wie auch das Prinzip der Gemeinnützigkeit und der Kostenmiete - nicht in sein neoliberales Weltbild.

Der SVW sowie mehrere Genossenschaften und Genossenschaftsmitglieder haben beim HEV und bei der ZKB deutlich reagiert und verlangten Richtigstellungen. Der Direktor des HEV Schweiz distanzierte sich von seinen Zürcher Kollegen. Und die ZKB bedauerte das Vorgehen ihres Mitarbeiters und hat sich beim SVW Zürich entschuldigt.

Weitere Neuigkeiten vom SVW Zürich

Ab Herbst 2011: Alle Genossenschaftssiedlungen im Kanton online auf einer Karte

Im Rahmen des Projektes *Wohnen für alle* sind die Daten zu den Wohngebäuden von Genossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern in den Gemeinden ausserhalb der Stadt Zürich erhoben worden. Diese sollen nun wie jene aus der Stadt (www.wbf.stadt-zuerich.ch/zueriplan/wbf.aspx) online zugänglich gemacht werden, und zwar in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnbauförderung und dem GIS-Zentrum des Kantons. In diesem System ist es auch möglich, zusätzliche Informationen über Gebäude und Siedlungen zu führen und darzustellen.

Zuerst müssen jedoch die einzulesenden Daten nochmals geprüft und überarbeitet und mit den Merkmalen der Wohnbauförderung ergänzt werden.

Dann kann das GIS-Zentrum einen Prototyp der Karte erstellen. Bis im Herbst sollte schliesslich eine konsolidierte Versi-

on vorliegen, die einem grösseren Interessentenkreis zugänglich gemacht werden kann. Spätere Aktualisierungen der Karte werden mit relativ geringem Aufwand ein bis zwei Mal pro Jahr möglich sein.

Generalversammlung vom 12. April

Die gut besuchte GV vom 12. April im Kongresshaus bewilligte zusätzliche Mittel für die wohnpolitische Arbeit des SVW (Bericht auf Seite 1). Sie verabschiedete ausserdem zwei langjährige Vorstandsmitglieder:

- Urs Erni (Präsident der BG Sonnengarten). Er wird im SVW Zürich auch in Zukunft als Mit-Organisator des PräsidentInnentreffs aktiv sein.

- Ueli Keller trat als Vizepräsident und Verantwortlicher des Ressorts Politik zurück. Er kandidiert neu für den Vorstand des SVW Schweiz (wo Peter Schmid zurücktritt und den Zürcher Sitz frei gibt). Dem SVW Zürich wird er noch für einzelne Aufgaben zur Verfügung stehen.

Als neues Vorstandsmitglied gewählt wurde Thomas Hardegger. Er ist Mitglied des Kantonsrats und dort Präsident der wohnungspolitisch wichtigen Kommission Planung und Bau. Als Gemeindepräsident von Rümlang ist er kommunalpolitisch bestens verankert. Seine Gemeinde nutzt seit langem das Instrument des Baurechts und hat einen hohen Genossenschaftsbestand. In der Stiftung Alterswohnen Rümlang (SVW-Mitglied) ist Thomas Hardegger Stiftungsrat.



Neue Leitfäden des SVW Zürich

Die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau hat drei neue Leitfäden verfasst, welche auf www.svw-zh.ch aufgeschaltet sind:

Empfehlungen zur Planung von Neubauten und Ersatzneubauten

Wegleitung zum Konkurrenzverfahren für genossenschaftliche Bauprojekte

Empfehlungen und Ideen zur Projektbegleitung bei Ersatzneubauten

Ausserdem sind die Präsentationen, Referate und Diskussionsvoten der Fachtagung zum zehnjährigen Jubiläum der Förderstelle jetzt in einer Tagungsbroschüre zugänglich:

Wohin entwickelt sich der genossenschaftliche Wohnungsbau? Tagungsband vom 3.12.2010

67 Seiten. Download auf www.svw-zh.ch oder Bestellung auf der Geschäftsstelle (CHF 30.-)

Neuigkeiten von Mitgliedern des SVW

Winterthur: Genossenschaftswohnungen statt unbenutzte Familiengärten?

Der Winterthurer Stadtrat hat eine Änderung des Zonenplans aufgelegt mit dem Ziel, einen Teil des Püntenareals im Vogelsang für preisgünstige Wohnungen zu nutzen. So könnte die Genossenschaft GWG ihren geplanten Ersatzneubau der benachbarten Siedlung optimieren. Einige Püntenpächter kündigen jedoch Widerstand an, obwohl viele der Pflanzplätze gar nicht genutzt werden und deshalb Ersatz für alle vorhanden wäre.

Baut die SILU in Hausen am Albis?

Die Genossenschaft SILU will sich am Projekt der Genossenschaft Wohnen im Alter beteiligen, die in Hausen eigens für die Realisierung einer grossen Siedlung gegründet wurde. Der Architekturwettbewerb für rund 50 Alters- und Familienwohnungen startet im Frühling 2011.

FGZ will den Energieverbrauch halbieren

Die GV der Familienheim-Genossenschaft Zürich hat einstimmig beschlossen, ihre Wärmeversorgung zu modernisieren – als Beitrag zur Realisierung der 2000-Watt-Gesellschaft. Bis 2050 soll die Abwärme aus Bürogebäuden die Ölheizungen ersetzen, und durch die energetische Sanierung von Altbauten soll der Verbrauch gesenkt werden.

Schadenersatzklage gegen eine Rekurrentin

Die BG Zurlinden will eine Entschädigung für die Bauverzögerung, die durch einen erfolglosen Rekurs-Weiterzug gegen ihr Projekt Sihlbogen entstanden ist. Deshalb hat sie gegen die Rekurrentin eine Schadenersatzklage über fast eine halbe Million Franken eingereicht. Der Betrag errechnet sich aus der Verzinsung der rund 26 Millionen Franken, die für Landkauf und Planung aufgewendet worden sind. Die BGZ will die Kosten nicht einfach auf die künftigen Mieter überwälzen.

KraftWerk4: 140 Wohnungen auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf

Die GV vom 5. März entschied mit grosser Mehrheit, KraftWerk4 auf dem Zwicky-Areal zu realisieren. Nebst dem Grundstückkauf wurde auch der Kreditrahmen zum Abschluss eines Totalunternehmervertrags mit der St. Galler Firma Senn BPM genehmigt. Auf der grossen Industriebrache am nördlichen Rand der Stadt Zürich sind nach einem Projekt von Schneider Studer Primas rund 140 Wohnungen und Raum für vielseitige Gewerbenutzungen geplant.

ABZ Toblerstrasse: 163 statt 113 Wohnungen

Der Ersatzneubau wird projektiert von den Architekturbüros Baumberger & Stegmeier und Edelaar Mosayebi Inderbitzin. Er kommt im Juni vor die GV der ABZ. Eine neue 4-Zimmer-Wohnung mit 103 Quadratmeter soll im Durchschnitt weniger

als 1700 Franken kosten. Start für die erste Etappe ist im Frühling 2013.

Siedlung Klee in Affoltern: 734 neue Bewohner

Anfangs April wurden die letzten Wohnungen in der grossen Überbauung der Genossenschaften GBMZ und Hagenbrünneli bezugsbereit. Nur 7 der 342 Wohnungen waren noch frei. Die grosse Mehrheit der neuen Bewohner ist aus der Stadt zugezogen. Die GBMZ hat den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch ihrer Bewohner berechnet. Er beträgt 36,9 m² pro Person und liegt damit unter dem Durchschnitt neuer Genossenschaftswohnungen (Bauperiode 2000-2009: 37,3 m²/Person), und sehr weit unter jenem aller anderen neuen Wohnungen in Zürich (Bauperiode 2000-2009: 50,0 m²)

Spatenstich und Subventionierung für das Generationenhaus der Gesewo

Der Bau des Mehr-Generationen-Hauses mit über 160 Wohnungen in Winterthur hat am 15. April begonnen. Der Holzbau wird bis 2013 im Minergie-P-Eco-Standard erstellt und enthält verschiedene Gemeinschaftsräume, zwei Werkstätten und eine Pantoffelbar, die das selbstverwaltete Zusammenleben der Generationen fördern sollen. Ein Teil der Wohnungen soll aus Mitteln der kantonalen Wohnbauförderung vergünstigt werden.

Ersatzneubau-Pläne der MBG Wädenswil

36 grössere statt 24 kleine Altwohnungen? An der GV der Mieterbaugenossenschaft wurde die Absicht für einen Ersatzneubau vorgestellt und teilweise kritisch kommentiert. Die neuen rund 36 Wohnungen sollen grösstenteils 4½-Zimmer mit einer Fläche von 110 bis 120 Quadratmetern und Monatsmieten um die 2200 Franken umfassen. Jetzt will die Genossenschaftsleitung im Hinblick auf den Architekturwettbewerb die Erstellung von etwas mehr, aber dafür kleineren und somit günstigeren Wohnungen prüfen.

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

Kontakt:

Peter Schmid, Präsident SVW Zürich / peter.schmid@svw-zh.ch

Daniel Maerki, Geschäftsführer / daniel.maerki@svw-zh.ch

Die SVW-Agenda ab Mai 2011

Freitag, 27. Mai, ganztags: Weiterbildung und Besichtigung zum Thema Holzbau. Zürich. Siehe Text unten

Dienstag, 31. Mai: Tag der Nachbarn www.tagdernachbarn.ch

Freitag, 10. Juni, nachmittags: Besichtigung von Neubauten und Sanierungen der SG Eigengrund in Dietikon

Dienstag, 14. Juni, 08 Uhr: Netz W&W. HB Zürich, Au Premier

Freitag, 24. Juni, 11.30 Uhr: GeschäftsführerInnen-Lunch. Restaurant Lerchenberg

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

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

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

Tag der Nachbarn am 31. Mai

Der Tag der Nachbarn ist eine ideale Gelegenheit, um gute Nachbarschaft zu pflegen und zu fördern. Tipps, Ideen und Bestellmöglichkeiten auf www.tagdernachbarn.ch

Weiterbildung zum Thema Holzbau

Unter dem Titel „Mit Holzbauten die 2000-Watt-Gesellschaft gestalten“ informiert Sie der SVW in einem Kurs über Möglichkeiten und Herausforderungen beim Bauen und Sanieren mit Holz. Zur Veranstaltung unter Beteiligung von vielen Experten gehören zwei Baustellenbesichtigungen.

Wann und wo: 27. Mai 2011, 10 bis 17 Uhr, Start mit Besichtigung an der Ecke Leonhard-Ragazweg/Gutstrasse, 8003 Zürich, Preis für Mitglieder: Fr. 40.-, Anmeldung:

<http://www.svw.ch/dienstleistungen/weiterbildung/weiterbildung/agenda.html>

Impressum:

SVW Zürich aktuell richtet sich an alle Wohnbauernossenschaften 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

Versand und Adressen: SVW Zürich / 043 204 06 33 / info@svw-zh.ch

Der Rahmenkredit für weitere EGW-Anleihen ist unter Dach

Am 17. März hat der Ständerat ein überzeugendes Bekenntnis zum gemeinnützigen Wohnungsbau abgelegt. Mit 35 Ja zu Null Nein überwand er die Ausgabenbremse und genehmigte den Rahmenkredit von CHF 1400 Millionen zur Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale EGW für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Schon am 13. Dezember 2010 hatte bereits der Nationalrat zugestimmt.

Damit ist Verbürgung von Anleihen der EGW ist wieder für mehrere Jahre gesichert und die Emissionstätigkeit kann wie geplant fortgesetzt werden. Eine erste Privatplatzierung wurde am 11. April lanciert: 11 Jahre für 2,6 %.

ZINSTRENDS

Refinanzierungssätze vom 29.4.2011, informativ

	Zinssätze aktuell	Veränderung seit Febr. 2011*	Prognose 12 Monate
Geldmarkt			
1 Monat	0.14%	→	↔
3 Monate	0.19%	→	↔
Kapitalmarkt			
3 Jahre	1.26%	→	↔
5 Jahre	1.77%	→	↔
8 Jahre	2.25%	→	↔

Quelle: HypothekenBörse AG

Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbau-träger finden Sie unter www.egw-ccl.ch und www.hypothekenmanagement.ch

Finanzberatung für gemeinnützige Wohnbau-träger unter www.svw-zh.ch → Leistungen

* Letzte Ausgabe SVW Zürich Aktuell