

blickpunkt

JULI 2025 | NR. 43



Der letzte Blick auf den Punkt • Land in Sicht? – Interview mit dem
Stadtpräsidenten von Bülach • News zur Vorkaufsrecht-Initiative • Besichtigung
naturnaher Aussenräume • Rückblick auf die Generalversammlung des
Regionalverbands



Aktuell – aktueller – digital?

Geschätzte Freund:innen des bedruckten Papiers,
geneigte Leser:innen

Dies ist die letzte Ausgabe des «blickpunkt». Gleichzeitig ist dies mein offiziell erstes Editorial – also eine Premiere zur Dernière.

Nach 13 Jahren und 43 Ausgaben ist Schluss mit «blickpunkt», Schluss mit dem Zwang, sich an Redaktionsschlüsse und Drucktermine zu halten. Dabei ist es nicht so, dass uns die Themen ausgegangen wären. Im Gegenteil. Die Welt ist einfach digitaler und damit – ein Stück weit – auch schneller und flexibler geworden: Online können wir über die Dinge dann berichten, wenn sie passieren und nicht nur dann, wenn die Geschichten vierteljährlich die Druckerei verlassen.

«Die Welt ist einfach digitaler und damit – ein Stück weit – auch schneller und flexibler geworden.»

Ein roter Faden, darum herum alles neu

Seit der vierten Ausgabe des «blickpunkt» betreute ich diese Publikation bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich*. Damals handelte es sich noch um einen sechsseitigen Leporello, aber aller Anfang ist schwer. Seither durfte ich den «blickpunkt» Schritt für Schritt und Thema für Thema ausbauen.

Wie ein roter Faden ziehen sich die Porträts von kleinen und grossen, gestandenen und neu gegründeten Mitgliedsgenossenschaften durch die Ausgaben. Die Absichten dahinter: Zum einen konnten sich die Mitgliedsgenossenschaften des Regio-

nalverbands den anderen Mitgliedern vorstellen. Und zum anderen konnte so einer breiteren Öffentlichkeit das vielfältige Wesen der Wohnbaugenossenschaften gezeigt werden. Doch auch dieser rote Faden hat sich verändert: Waren die Porträts zu Anfang eine chronologische Aneinanderreihung der Meilensteine, so wandelten sie sich zu Interviews, in denen mehr und mehr auf aktuelle Themen eingegangen werden konnte: Welche Projekte treibt die Genossenschaft voran, mit welchen anderen Themen beschäftigt sie sich? Gibt es Unterschiede zwischen städtischen Gemeinnützigen und jenen ausserhalb der Ballungszentren?

Darum herum erschienen neuerdings Berichte zu sozialen Aspekten, zu Wachstum und Wohnungsnot, zu ökologischen Themen wie CO₂-Minimierung und Mobilität. Und immer öfter berichtete der «blickpunkt» auch über Besichtigungen und Veranstaltungen, bei denen der Regionalverband mit seinen Mitgliedern über eine gemeinsame Haltung sowie über wohnbaupolitische Entwicklungen und Vernehmlassungen diskutierte.

Präsidentiale Worte

Der «blickpunkt» entwickelte sich über die Jahre weiter mit jenen Themen, die nicht nur die gemeinnützigen Bauträger vor neue Herausforderungen stellten. So auch, als sich aufgrund von Bodenknappheit und Bodenpreisen der Blick auf die Agglomerationen richtete, auf Land, auf dem Wachstum noch möglich ist: Mit der Serie LAND IN SICHT, in der Präsident:innen von Agglomerationsgemeinden interviewt werden, geht *Wohnbaugenossenschaften Zürich* den Auswirkungen des Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich auf den Grund und befragt

die Gemeindevertretenden bezüglich ihrer Strategien und ihrer Einstellungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei allen Gemeinde- und Stadtpräsident:innen für ihre spontane Gesprächsbereitschaft und die Offenheit, mit der sie unsere Fragen beantworteten.

Diese Reihe wird online sicherlich weitergeführt. Weil sich unsere Branche für die Aufgaben und Herausforderungen von Gemeinden interessiert. Und weil sie sich als Lösungsanbieterin sieht.

Wie weiter?

Kleinere Häppchen? Längere Geschichten? Fotoromanza von Besichtigungen naturnah gestalteter Aussenräume? Videobeiträge von Veranstaltungen und Referaten?

Sicher ist: Wir investieren unsere Energie bereits verstärkt in den Bereich Newsletter-Versand. Neben dem monatlichen Newsletter an rund 3000 Abonnierende erhalten Führungskräfte – Geschäftsleitende und Vorstände – von gemeinnützigen Bauträgern auch vierteljährlich exklusiv den Newsletter «Im Fokus».

Dieser vertieft Themen, liefert Hintergrundinformationen – auch zu politischen Entwicklungen – und stärkt die Zielgruppe bei ihren Entscheidungsfindungen. **Sollten Sie «Im Fokus» noch nicht erhalten haben, können Sie sich hier in die E-Mail-Liste eintragen:**



«Wir investieren unsere Energie bereits verstärkt in den Bereich Newsletter-Versand.»

Wie Sie lesen: Fortsetzung folgt.

Besten Dank für Ihr Interesse und allerbeste Grüsse
Stefan Weber Aich

Agenda 2025

29.08.25, 13.30–17.00 Uhr	Besichtigung «Überlandpark» Einhausung Schwamendingen bei den Anrainer-Genossenschaften
09.09.25, 18.00–20.00 Uhr	Impulsveranstaltung «Nachbarschaftskonflikte und schwierige Situationen» , Jugendseelsorge Zürich, Birmensdorferstrasse 50, 8004 Zürich
26.09.25, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Lerchenhalde 60Plus der BG Hagenbrünneli , Siedlungslokal Lerchenhalde 10, 8046 Zürich
24.10.25, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung des Ersatzneubaus Langgrüt der Baugenossenschaft Limmattal
05.12.25, 13.30–17.30 Uhr	14. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus Hochhaus Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich

Weitere Daten werden laufend aufgeschaltet unter <https://wbg.tocco.ch/rvzurich>.

Impressum

blickpunkt richtet sich an alle gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Interessierte aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Medien im Kanton Zürich und erscheint viermal pro Jahr – letztmals im **Juli 2025**.

AUFLAGE: 1100 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Stefan Weber Aich, Patrick Tscherrig

TITELSEITE: Besichtigung naturnaher Aussenräume bei der GBMZ in Zürich (Foto: Stefan Weber Aich)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK/VERSAND: www.zimmidruck.ch

© Wohnbaugenossenschaften Zürich

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.



Mark Eberli, Stadtpräsident von Bülach, stand Rede und Antwort. (Foto: zvg.)

Bülach: Wachstum ist ein Balanceakt

Wie die Gemeinden in der Agglomeration mit den Herausforderungen umgehen, vor die sie Bevölkerungswachstum, wachsende Investitionen, Sozialausgaben und steigende Mieten stellen, erfragt der Regionalverband – in dieser Ausgabe in Bülach, beim Stadtpräsidenten Mark Eberli.

In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung in Bülach um 26 % gewachsen. Hat sich die Stadt in dieser Zeit verändert? Definitiv. Es gibt verschiedene Aspekte. Für jene, die schon lange hier leben, ist Bülach nicht mehr das, was sie kannten. Früher hat man sich in der Altstadt getroffen. «Quartiere» waren kein Thema. Die Stadt ist sicher urbaner geworden, wurde mehr und mehr zum Zentrum des Zürcher Unterlands. Bülach übernimmt auch immer mehr Dienstleistungen für

die Region: Zivilstandsamt, Betreibungsamt, Sozialversicherung für andere Gemeinden, KESB, Beistandschaften und Polizei. Auch politisch ist Bülach mehr in die Mitte gerückt. Die Stadt war ganz ursprünglich ein befestigtes Bauerndorf. Heute sind die Kräfte im Parlament ausgeglichener und müssen im Dialog miteinander politisch mehrheitsfähige Lösungen suchen, um die Herausforderungen zu meistern.

«Für jene, die schon lange hier leben, ist Bülach nicht mehr das, was sie kannten.»

Wie sehen diese Herausforderungen aus? Mit dem Wachstum sind grosse Investitionen verbunden. Und es stellt sich die Frage: Wie hohe Schulden darf eine Kommune haben? Die einen sind bei den heutigen Zinsen entspannter, andere denken an die kommenden Generationen. Aber als regionales Zentrum müssen wir Dienstleistungen und Infrastruktur anbieten, die



An den Rändern wächst Bülach zurzeit noch.

sehr kostenintensiv sind. Zurzeit sind drei Schulprojekte im Bau – ein Investitionsvolumen von rund 100 Millionen Franken. Um die Schulden nicht weiter anwachsen zu lassen, haben wir den Steuerfuss an die Verschuldung gekoppelt. Ein neuer Busbahnhof ist geplant und die Erneuerung der 50-jährigen Sportanlagen in der Hirslen steht vor der Tür.

Wenn mehr Menschen kommen, bedeutet dies ja auch mehr Steuereinnahmen. Mit welchem Bevölkerungszuwachs rechnet Bülach? Wir sind zurzeit an der Überarbeitung der Prognosen. Ich kann mir gut vorstellen, dass wir bis 2040 rund 30 000 Einwohnerinnen und Einwohner haben werden.

Also ein verlangsamtes Wachstum? Ja. Wir stellen fest, dass die Geburtenraten in den letzten zwei Jahren deutlich gesunken sind – aber in den letzten Jahren sind auch viele Kinder zugezogen. Schulraum zu planen, ist äusserst schwierig. Auch haben wir mit acht Hektaren noch die grösste zusammenhängende Baulandreserve im Kanton Zürich. Doch die ist im Besitz verschiedener Grundeigentümerschaften. Für einen Gestaltungsplan müssten sich alle zusammentun. Ich persönlich finde es aber ganz okay, wenn dieses Land jetzt nicht auch noch überbaut wird. Denn es findet bereits eine Innenverdichtung statt: Wo jetzt noch kleine, alte Häuser stehen, sind grössere in Planung. Zudem entwickelt eine Stiftung im Zentrum eine neue Überbauung mit einem Kultur- und Begegnungszentrum für Bülach, das wir in einem Letter of Intent mit ihr festhalten konnten.

Der Preis für Bauland hat sich seit 2000 verdreifacht. Das führt ja nicht zu günstigem Wohnraum oder günstigen Ladenflächen ... Wird das auch für die Stadt selbst zum Problem? Ja. Aber es ist ein Grundproblem im ganzen Kanton Zürich. Auch auf dem Glasi-Area ist allen Investierenden klar, dass Gewerbeflächen quersubventioniert werden müssen. Das

hat sich stark verändert. Früher – im Städtchen – hat der Ladenbesitzer unten im Laden Geld verdient und oben gratis gewohnt. Das hat sich gedreht. Die gestiegenen Landpreise sind aber auch eine Herausforderung für die öffentliche Hand, wenn sie (z. B. für Infrastrukturprojekte) selbst Land braucht.

Dies wirkt sich sicher auch auf die Mieten aus. Stellen Sie einen Verdrängungseffekt fest, zum Beispiel von Menschen, die aus Zürich hierher ziehen? Ja, das haben wir auch festgestellt. Ins Glasi- und ins Guss-Quartier kamen mehrere Hundert Personen aus Zürich. Bezahlbaren oder überhaupt Wohnraum zu finden, beschäftigt alle. Was wir hier oft erleben, ist, dass Menschen über sechzig von der Peripherie Bülachs ins Zentrum ziehen. Sie suchen etwas Altersgerechtes für sich und übergeben ihre Einfamilienhäuser der nächsten Generation, die eine Familie gründet.

«Bezahlbaren oder überhaupt Wohnraum zu finden, beschäftigt alle.»

Bülach hat die Hochschule Luzern (HSLU) beauftragt, einen Grundlagenbericht zu erarbeiten. Soll dieser als Basis für eine Wohnraumstrategie dienen, zum Beispiel bezüglich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum? Diesen Auftrag haben wir vor zwei Monaten gegeben. Den Bericht erwarten wir im Laufe dieses Jahres. Es geht uns darum herauszufinden, wie viel welcher Wohnraum kostet, wie er geografisch verteilt ist. Auf dieser Basis müssen wir entscheiden, wie stark wir den Fokus darauf legen, Wohnraum mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zu schaffen. Wir haben ja schon einige Genossenschaften und das letzte Projekt – im Bergli – haben wir bewusst zwei Wohnbaugenossenschaften gegeben. Da wir selbst zu wenig Bauland besitzen, wird das voraussichtlich auch künftig unsere Strategie sein. Und ich sehe noch zwei Gebiete, in denen zusätzlich Wohnraum entstehen könnte. Dazu muss ich sagen: Wegen der aktuellen Wachstumsschmerzen eilt es uns damit nicht, aber aufgrund der Wohnungsknappheit eben schon. Und wenn, würde ich persönlich nur noch mit Genossenschaften zusammenarbeiten.

Es gibt eine Motion aus dem Gemeinderat betreffend einer Ergänzung der BZO durch den Artikel 49b* des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Ist das derzeit in Arbeit? Alle Gemeinden müssen ihre BZO überarbeiten. Der Bericht der HSLU wird uns da sicher wichtige Hinweise liefern. Die rechte Ratsseite will «gute Steuerzahlende», die linke pocht darauf, dass wir aktiv werden bei der Förderung günstigen

* § 49b PBG: 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG) angenommen, die es den Gemeinden erlaubt, bei zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzuschreiben. Kommt es künftig bei Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und Sondernutzungsplanungen zu einer Mehrausnutzung und wird diese von der Grundeigentümerschaft konsumiert, so müssen in der Regel auf einem Teil der zusätzlichen Fläche preisgünstige Wohnungen erstellt werden.



Postkartensujet: In der Altstadt trifft sich die Bülacher Bevölkerung.

Wohnraums. Andererseits merken selbst bürgerlich geprägte Berggemeinden, dass bezahlbare Wohnungen für die Alteingesessenen und für das Personal der Unternehmen zum drängenden Thema werden.

«Mitwirken» ist ein eigener Menüpunkt in der Navigation der Bülacher Website. Was erhofft sich die Stadt von dieser Mitwirkung? Ich komme aus dem sozialen Bereich und der Stadtentwicklung. Für mich ist Mitwirkung bei der Stadtentwicklung ein wichtiges Prinzip. Raum schafft Gesellschaft oder Gesellschaft schafft Raum. Für mich zählt Letzteres – je nach Themen mal mehr, mal weniger. Seit 2017 pflegen wir das intensiv und haben dazu auch einen Leitfaden auf unserer Website aufgeschaltet. Dabei haben wir festgestellt, dass viele Menschen diese Mitwirkungsmöglichkeit gar nicht suchen. Dennoch hat bei uns ein Paradigmenwechsel stattgefunden: Es braucht jetzt Argumente, warum bei einem Thema keine Mitwirkung stattfinden soll, nicht umgekehrt. Dadurch, dass wir immer dichter leben, wird aber auch der Raum für Mitwirkung kleiner. Und das Engagement dafür nimmt leider ebenfalls ab.

«Es braucht jetzt Argumente, warum bei einem Thema keine Mitwirkung stattfinden soll, nicht umgekehrt.»

Wir werden demnächst einen Bericht veröffentlichen, der einen Rückblick auf die Ideen der Stadtwerkstatt (mit der Bevölkerung) von 2017 bietet. Dieser wird zeigen, dass bis auf wenige Projektideen fast alles konkret umgesetzt wurde.

Die Resonanzgruppe 60+ – rund ein Sechstel der Bülacher:innen ist im AHV-Alter – hat im Juni 2024 diverse Punkte festgehalten, so u.a. fehlende Wohnangebote (WohnenPlus) oder das Wohnen zu Hause mit Spitex-Begleitung. Auch wurde moniert, es fehle an Quartiertreffs und Bülach werde zur Schlafstadt. Wie kann die Stadt darauf positiv Einfluss nehmen? Wir haben schon ein grosses Angebot. Aber der grösste Schub kommt erst. Die Babyboomer:innen sind noch nicht pflegebedürftig. Ich weiss nicht, ob uns allen bewusst ist, was da auf uns zukommt. Es braucht Lösungen, damit die Menschen möglichst lange, also bis zu einer Pflegestufe, selbstständig wohnen können.

Bezüglich der Schlafstadt sehe ich das nicht so. Wir haben in ein paar Quartieren Treffpunkte geschaffen. In unseren Wohnen-Plus-Häusern hat es einen Gemeinschaftsraum, ein Café oder Ähnliches. Dies ist ein Teil der Bemühungen unserer Stadtentwicklung. Im nördlichen Teil Bülachs ist letztes Jahr der erste Quartierverein gegründet worden. Und wir unterstützen ihn mit einem kleinen Beitrag. Unser Ziel ist es, an den Quartieridentitäten zu arbeiten und Aktivitäten zu fördern.

«Unser Ziel ist es, an den Quartieridentitäten zu arbeiten und Aktivitäten zu fördern.»

Es gibt in Bahnhofsnähe aktuell ein Projekt ... Ja, das Herti-Areal. Da gibt es einen Gestaltungsplan. Das Stadtparlament hat diesen im Februar 2025 angenommen. Dagegen wurde das Referendum ergriffen. Nun kommt das Geschäft vors Volk. Die einen finden, man könnte an diesem Standort noch höher bauen, für andere ist das verdichtet genug, wieder andere fanden, es gebe zu viele Auflagen seitens der Stadt.

Apropos Verdichtung: Wir zonen in unserer BZO-Revision nur dort auf, wo wir gemäss regionalem Richtplan müssen, weil dieser dort eine «mittlere Dichte» vorsieht. Und wenn in 15, 20 Jahren – bei der nächsten Revision – mehr nötig sein sollte, kann man das dann immer noch machen.

Durch die Erschliessung des Glasi-Areals ist der Anteil der Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften von 2,3 auf 5,5% gestiegen. Wie beurteilen Sie generell die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern?

Sehr gut. Das funktioniert gut. Sie sind sehr daran interessiert, guten Wohnraum zu schaffen. Auch stellen sie – wie beispielsweise auf dem Glasi-Areal – «Manpower» zur Verfügung, um das Quartierleben zu unterstützen. Da merkt man halt auch einen Unterschied zum GUSS, wo die kommerziellen bzw. institutionellen Investierenden nur das Nötigste tun. Diese merken aber, dass ein gutes Zusammenleben durchaus einen positiven Einfluss auf die Rendite hat.

Gibt es aktuell Projekte mit Wohnbaugenossenschaften?

Nein. Wir sind zurzeit in einem Prozess, der die langfristigen Bedürfnisse von Bülach herausfinden und priorisieren soll. Und selbst wenn wir feststellen, dass wir – nur ein Beispiel – in Zukunft 30 «Blöcke» mit günstigem Wohnraum bräuchten, wären es vielleicht doch nur fünf, weil wir einfach noch andere öffentliche Aufgaben haben. Das hat mit Ressourcen, mit

verfügbarem Land zu tun. Da sind wir wieder im Spannungsfeld zwischen Wohnungsnot und dem Verdauen des bisherigen Wachstums.

«Wir sind zurzeit in einem Prozess, der die langfristigen Bedürfnisse von Bülach herausfinden und priorisieren soll.»

Sie sind ja auch im leitenden Ausschuss des Gemeindepräsidenten-Verbandes (GPV). Werden dort Themen wie Wachstum und in diesem Zusammenhang das Wohnen und der Verkehr auch überregional diskutiert?

Es gibt kantonale Projekte wie zum Beispiel »Gemeinden 2030« und »Gemeinden 2050« vom Regierungsrat, die sich damit beschäftigen, wie wir dieses Wachstum bewältigen. In diesem Zusammenhang wird das durchaus überregional diskutiert. Gemäss kantonalem Richtplan sollen regionale Zentren wie Zürich, Winterthur, Uster und auch Bülach 80 % des Bevölkerungswachstums aufnehmen. Dies schreibt uns der Richtplan vor. Aber den Schulraum dafür müssen wir selbst bezahlen... Zwar haben viele Gemeinden positive Jahresrechnungen, aber bei den Investitionen sieht es ganz anders aus. Und nun will der Kanton auch noch beim Mehrwertausgleich partizipieren, was absolut nicht infrage kommt. Da werden sich die Gemeinden und Städte massiv wehren.

Wäre die VKR-Initiative – wird sie dereinst angenommen – für Bülach ein nützliches Instrument?

Ja, absolut. Aber das ist meine persönliche Meinung. Der Eingriff des Staates wird zwar sehr kontrovers diskutiert. Aber wenn wir sehen, welche hohen Erwartungen von der Öffentlichkeit an die Gemeinden gestellt werden, muss man sich schon fragen, wie wir diese erfüllen, wenn die Gemeinden keine Chance haben, geeigneten Raum zu bekommen. Als Beispiel: Ich engagiere mich schon länger bezüglich einer zentral gelegenen Liegenschaft in Privatbesitz, die das Potenzial hätte, an dieser Lage für viele Menschen als Begegnungsort zu dienen.

Bülach in Zahlen

24 435 Einwohner:innen (Stand 2024) – 26 % Wachstum in den letzten zehn Jahren

Einwohner:innen im AHV-Alter: 4130 (oder 16,9 %)

1- und 2-Personen-Haushalte: 66,9 %

1- bis 3-Zimmer-Wohnungen: 48,7 %

Anteil an gemeinnützigen Wohnungen: 5,5 % (616 Wohnungen, Stand 2024)

Leerstand 2024: 0,58 %

Öffentlicher Verkehr: 14 Minuten bis Zürich HB

Steuerfuss: 114 % (2025)

(Angaben vom Statistischen Amt des Kantons Zürich und von der SBB)



Foto: Niklaus Spoerri

Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»: ein Vorkaufsrecht gegen steigende Mieten

Angesichts der steigenden Mieten im Kanton Zürich ist es dringend notwendig, neue Instrumente zu schaffen, um bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Die kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» verfolgt genau dieses Ziel. Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht bei grösseren Land- und Liegenschaftsverkäufen erhalten. Damit könnten sie Grundstücke zum vereinbarten Preis erwerben und so gezielt bezahlbaren Wohnraum schaffen – anstatt zu-

zusehen, wie immer mehr Land in den Besitz grosser Immobilienkonzerne übergeht. Dieses Vorkaufsrecht ist ein bewährtes Instrument, das in mehreren Schweizer Städten erfolgreich eingesetzt wird. Es ermöglicht der öffentlichen Hand, strategisch wichtige Liegenschaften zu sichern und dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzuführen – ein entscheidender Hebel gegen die Bodenpreisspirale und für mehr bezahlbare Wohnungen.

«Ein entscheidender Hebel gegen die Bodenpreisspirale und für mehr bezahlbare Wohnungen.»

Der Gegenvorschlag des Regierungsrats: mehr Geld, aber keine neuen Rechte

Die Initiative wurde von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zusammen mit einem parteipolitisch breit abgestützten Komitee mit Vertreter:innen aus SP, Grüne, GLP, Mitte, EVP und AL im Frühling 2023 eingereicht. Die bürgerlich dominierte Zürcher

Kantonsregierung lehnt die Initiative ab und schlägt stattdessen vor, den Rahmenkredit für kantonale Wohnbauförderung von 180 auf 360 Millionen Franken zu verdoppeln. Zusätzlich sollen zinsgünstige oder zinslose Darlehen künftig bis zu 50 % der Bausumme betragen – allerdings nur, wenn die Initiative abgelehnt wird.

Die vorgeschlagene Erhöhung der Wohnbodarlehen ändert jedoch nichts an der Wohnungskrise für den Mittelstand im Kanton Zürich. Mit den zinslosen, rückzahlbaren Darlehen werden lediglich Wohnungsmieten für Menschen mit niedrigem Einkommen verbilligt – eine Massnahme, die der Regierungsrat aufgrund der auslaufenden Wohnbodarlehen sowieso vornehmen müsste. Dieses Vorgehen ist staatspolitisch fragwürdig, denn die Initiative und der Gegenvorschlag verfolgen unterschiedliche Ansätze – strukturelle Bodenpolitik versus finanzielle Förderung. Dass sich die Stimmberechtigten in einer Stichfrage zwischen zwei nicht vergleichbaren Instrumenten entscheiden müssen, ist politisch problematisch. Es erschwert eine differenzierte Meinungsbildung und schwächt die demokratische Legitimation beider Vorlagen.

«Die vorgeschlagene Erhöhung der Wohnbodarlehen ändert nichts an der Wohnungskrise für den Mittelstand im Kanton Zürich.»

Der Gegenvorschlag Scognamiglio: ein Kompromiss ohne Mehrheit

Ein alternativer Gegenvorschlag kam vom EVP-Kantonsrat Donato Scognamiglio. Er schlug ein eingeschränktes Vorkaufsrecht vor, das nur in Gemeinden mit besonders tiefem Leerstand gelten sollte. Dieser Vorschlag hätte das Potenzial gehabt, als Kompromiss zwischen den politischen Lagern zu dienen. Doch in letzter Minute zog sich die GLP zurück – und mit ihr die entscheidenden Stimmen für eine Mehrheit. Damit wurde eine pragmatische Lösung verhindert, die sowohl das Anliegen der Initiative als auch die Bedenken der bürgerlichen Seite berücksichtigt hätte. Besonders enttäuschend ist das Verhalten der GLP und der Mitte-Partei. Trotz einzelner Exponent:innen, die sich im Initiativkomitee engagieren, verweigerten sie letztlich die Unterstützung für den Scognamiglio-Vorschlag. Statt Brücken zu bauen, entschieden sie sich für eine Blockadehaltung – und ermöglichten damit, dass nun der regierungsrätliche Gegenvorschlag vs. die Volksinitiative zur Abstimmung kommen.

«Dieser Vorschlag hätte das Potenzial gehabt, als Kompromiss zwischen den politischen Lagern zu dienen.»

Die Gemeinden brauchen mehr Handlungsspielraum

Für *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ist klar, dass nur ein kommunales Vorkaufsrecht die Chance für eine strukturelle Veränderung bietet und die Landübernahme durch grosse Immobilienkonzerne stoppen kann. Dass es sich dabei nicht um eine flächendeckende Verstaatlichung des Bodens handelt, zeigt das Beispiel Lausanne. Die Stadt wendet seit 2020 ein Vorkaufsrecht an und konnte bisher 330 Wohnungen sichern. Man kann bemängeln, dass dies ein Tropfen auf den heissen Stein sei, doch damit verkennt man einen wesentlichen Effekt des Instruments: Das Wissen um ein Vorkaufsrecht der Gemeinde schreckt Immobilienspekulant:innen ab, die nur auf Renditemaximierung aus sind. Dank dem Vorkaufsrecht erfährt eine Gemeinde von diesen Transaktionen und hat die Möglichkeit, zu intervenieren. Dabei muss sie das Vorkaufsrecht nicht einmal anwenden, sondern kann auch im Dialog zu einer guten Lösung kommen.

Das Vorkaufsrecht ist also kein Zwangsinstrument, sondern eine Option. Keine Gemeinde ist verpflichtet, es anzuwenden, aber sie erhält die Möglichkeit, im Einzelfall zu handeln – verantwortungsvoll, gezielt und im Interesse der Bevölkerung. Es erstaunt darum nicht, dass in einer Umfrage des Schweizerischen Städteverbands bei seinen Mitgliedern ein kommunales Vorkaufsrecht als das geeignetste Instrument zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum genannt wurde.

«*Wohnbaugenossenschaften Zürich* wird sich mit grossem Engagement für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» einsetzen.»

Es braucht die Trendwende

Das letzte Wort hat nun die Stimmbewölkerung des Kantons Zürich. Sie wird voraussichtlich im November über die Initiative und den Gegenvorschlag der Regierung abstimmen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wird sich mit grossem Engagement für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» einsetzen. Schliesslich profitieren die Bewohner:innen unserer Genossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen auch vom vorausschauenden Handeln früherer Generationen, die mit Mut und Wille Boden kauften und auf Rendite verzichteten. Diese Entschlossenheit ist jetzt auch wieder gefragt, wenn wir den Trend zu steigenden Mieten und einem sinkenden Anteil gemeinnütziger Wohnungen durchbrechen wollen. Den Anfang können wir mit einem deutlichen Ja zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» machen.



Apéro im frisch begrünten Innenhof der Gründungssiedlung Feld der GBMZ

Weniger Hitze – mehr Grün

Ein Hitzesommer kommt selten allein. Und wenn in einer Stadt wie Zürich gleichzeitig die Verdichtung voranschreitet, ist es notwendig, Grünraum aktiv zu fördern – als Spielplatz, als Treffpunkt, als Raum für gemeinsames Gärtnern und Feiern. Dies treiben die Wohnbaugenossenschaften zusammen mit verschiedenen Partnern voran. So kamen an der jüngsten Besichtigung naturnaher Aussenräume die gastgebende Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), der Verbund Lebensraum Zürich (VLZ), Grün Stadt Zürich sowie eine Vertreterin des Pilotprojekts Quartierblöcke zu Wort.

Am 16. Mai 2025 lud *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zusammen mit der GBMZ und dem Verbund Lebensraum Zürich zur dritten Besichtigung in der Reihe «Naturnahe Aussenräume» ein. So trafen sich zahlreiche Vertretende gemeinnütziger Bauträger aus Zürich und der Agglomeration im Innenhof der Hofrandbebauung Feld der GBMZ, um sich konkrete Anregungen für ihre eigenen Projekte zu holen.

Vorgeschichte

Schon seit 2016 setzt sich Grün Stadt Zürich für den Erhalt und die Förderung von Biodiversität ein. Erst mit dem Pilotprojekt «Mehr als Grün», dann als etabliertes Förderprogramm. Im Jahr

2024 wurde – als Resultat einer Volksabstimmung – Stadtgrün», ein Programm zur Hitzeminderung, lanciert, das Fachplanungen und Umsetzungen mit viel Know-how und einem Rahmenkredit von 130 Millionen Franken bis zum Jahr 2035 unterstützt. Inzwi-

«Es wurde eine Fachstelle gegründet, um die Projekte voranzutreiben und die Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern sicherzustellen.»



Vom versiegelten Platz mit von Schädlingen befallenen Platanen zum multifunktionalen Gelände: der neue Innenhof der Siedlung Feld



Einige Interessierte genossen die Sonne, andere den Schatten.

schen wurde auch eine Fachstelle desselben Namens gegründet, um die Projekte (stadt-zuerich.ch/gsz-foerderprogramme) voranzutreiben und die Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern sicherzustellen.

Beispielhaft

Die GBMZ sanierte ihre Stammsiedlung Feld. Sie nahm dies zum Anlass, auch den Innenhof neu zu denken: mehr Grün, mehr Begegnungsraum, aber auch ganz praktische Vorteile wie Hitzeminderung sollten hier umgesetzt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Zusammen mit dem Büro Planikum führte die GBMZ mehrere Echoräume mit Bewohnenden – es bildete sich eine Hofgruppe – durch und sammelte Ideen, die in das Vorprojekt einfließen. Nachdem der Platz fast vollständig entsiegelt worden war, legten die Bewohnenden auch

bei der Umsetzung Hand an. Sie pflanzten Apfelbäume und Zierkirschen und legten Ansaaten für Blumenwiesen und Staudenflächen.

In der ebenfalls fast 100-jährigen Blockrandsiedlung Engel gleich über die Strasse mit 104 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen gründete sich ebenfalls eine Hofgruppe, die in Eigenregie – unter fachkundiger Anleitung einer auf Biodiversität spezialisierten Gärtnerin – den Hof in einem rund sechsjährigen, partizipativen Prozess komplett umgestaltete. Auch hier wurden die Beton-Verbundsteine entfernt und ein vielfältiger Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere und gleichzeitig ein Aufenthaltsraum für die Bewohnenden geschaffen. Und dies zu geringen Kosten, da das meiste von den Bewohnenden selbst geschaffen wurde.



Was in den Pflanztrögen (links im Vordergrund) gedeiht, wird nachher in den Hof verpflanzt.



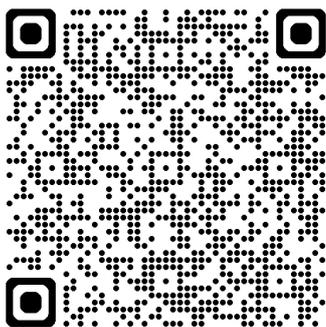


Katrin Gondeck vom Sunnigehof stellte ein weiteres Projekt zur Hitzeminderung vor.

Hitzeminderung im Sunnigehof

Die Leiterin Bau bei der Siedlungsgenossenschaft Sunnigehof, Katrin Gondeck, berichtete anlässlich dieser Besichtigung von einem Projekt in den Siedlungen Mattenhof 1 und 2. In diesen erst 2017 fertiggestellten Siedlungen hatten die Architektinnen und Architekten zwar wohl an die spielenden Kinder gedacht und gepflasterte Böden zwischen den Liegenschaften angelegt, damit die Kinder Velofahren und anderes konnten. Aber sie hatten die Rechnung ohne die Hitzesommer gemacht. Um diese Hitze zu mindern und gleichzeitig die Bedürfnisse der Bewohnenden zu erheben, wurden ab 2020 drei Workshops organisiert, Umfragen gestartet und Ideen zu Projektskizzen zusammengetragen. Realisiert wurden Dach- und Fassadenbegrünungen. Auch wurden mehrere Hundert Quadratmeter Asphalt entfernt, Wiesen angelegt und Aufenthaltsorte beschattet. Die bisher umgesetzten Massnahmen kosteten rund 450 000 Franken. Zwar könne man – so die Bauleiterin – eine Abkühlung von zwei bis drei Grad feststellen. Aber man sei noch nicht dort, wo man hinwolle.

Weitere Hintergrundinformationen zu allen drei Projekten finden Sie hier:



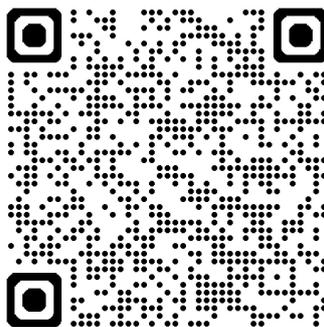
Fördermittel

Wohnbaugenossenschaften, die Liegenschaften in der Stadt Zürich betreiben und ähnliche Problemstellungen bzw. Ansätze verfolgen, können dafür bei Grün Stadt Zürich Fördermittel beantragen. Wichtig ist aber, dass sie die Mittel für ihre Vorhaben vorgängig beantragen. Dann kann Grün Stadt Zürich die Projekte mit Rat und Tat begleiten und bis zu 50 % der Kosten übernehmen. **Weitere Informationen dazu finden Sie hier:**

stadt-zuerich.ch/gsz-foerderprogramme

Das grosse Ganze

Wichtig ist auch, diese Massnahmen in einem grösseren Zusammenhang zu sehen und Anliegen wie Hitzeminderung, Biodiversität und Aufenthaltsqualität über die eigene Siedlung hinauszudenken. So schickt sich die Stadt Zürich an, mit ihren Quartierblöcken – zurzeit noch in der Pilotphase – Erfahrungen und weitere Anregungen zu sammeln. Quartierblöcke sollen den Durchgangsverkehr eindämmen und die Anwohnerinnen und Anwohner lärmiger Lagen entlasten. Gleichzeitig sollen Böden entsiegelt und ganze Strassenzüge möglichst grün werden. **Dazu finden Sie hier weitere Informationen:**





Neu an Bord: gemeinsam für mehr Miteinander

Seit dem 1. Juni ist die Stiftung St. Jakob neuer Partner von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*. Mit dieser Zusammenarbeit unterstreichen wir unsere gemeinsamen Werte und pflegen einen guten Austausch. Sie steht für Kooperation auf Augenhöhe, gelebte Solidarität und einen offenen Austausch.

Die Stiftung St. Jakob verfolgt das Ziel, Menschen mit Beeinträchtigungen eine berufliche Perspektive zu ermöglichen. Ob in der Gastronomie oder im Gewerbe, wie der Abteilung Facility Services & Gartenunterhalt: Die Stiftung bietet vielfältige Möglichkeiten für den Einstieg ins Berufsleben. Diese wertvolle Arbeit unterstützen wir mit Überzeugung.

Unser Mitglied, die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, nutzt das Angebot der Stiftung St. Jakob, damit ihre Wohnliegenschaften langfristig attraktiv, gepflegt und funktional bleiben. Die Abteilung Facility Services & Gartenunterhalt der Stiftung bringt in diese Zusammenarbeit nicht nur Fachwissen ein, sondern auch ein starkes soziales Engagement. In drei Liegenschaften der Stiftung PWG übernehmen die Teams den regelmässigen Unterhalt. Die Liegenschaften an der Kanzleistrasse 95 und an der Birmensdorferstrasse 225 umfassen neben Wohneinheiten auch gemeinschaftlich genutzte Aussenflächen, die dank des Teams des Gartenunterhalts instand gehalten werden. An der Kanzleistrasse 70/72 liegt der Fokus auf Reinigung und Technik.

Die regelmässige Betreuung wirkt auf mehreren Ebenen: Sie schafft Vertrauen bei den Mieter:innen, entlastet die Stiftung PWG im operativen Alltag und bietet den Mitarbeitenden der Stiftung St. Jakob eine strukturierte und sinnvolle Tätigkeit. Die Liegenschaften bleiben in gutem Zustand und gleichzeitig entstehen inklusive Arbeitsplätze, die Perspektiven eröffnen. Die Partnerschaft mit der Stiftung PWG steht exemplarisch für gelebte soziale Verantwortung in der Stadt Zürich, die wir mit der Partnerschaft des Regionalverbands zusätzlich unterstützen.

«Die Stiftung bietet vielfältige Möglichkeiten für den Einstieg ins Berufsleben. Diese wertvolle Arbeit unterstützen wir mit Überzeugung.»

STIFTUNG ST. JAKOB 





Fotos © Nelly Rodriguez

Fit für anspruchsvolle Aufgaben?

Am 21. Mai 2025 fand die 106. Generalversammlung von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* statt. Der Regionalverband hatte seine Mitglieder schon zum zweiten Mal ins Auditorium des Landesmuseums Zürich eingeladen.

In seiner Eröffnungsrede schaute Verbandspräsident Andreas Wirz nicht nur auf das vergangene Jahr zurück, sondern warf auch einen kritischen Blick in die Zukunft und sprach dabei ein paar wichtige Themen an. Er hielt fest, dass die Schaffung guter Rahmenbedingungen – gesetzliche Vorgaben, Bedingungen der Wohnbauförderung und mehr – für den gemeinnützigen Wohnungsbau Hauptaufgabe des Verbands sei. Er stellte fest, dass sich die Situation der Wohnraumversorgung im Kanton Zürich weiter zugespitzt habe. Man könne in den urbanen Lagen wahrlich von einer echten Wohnkrise sprechen. Zwar seien die Preise für jene, die bereits eine Wohnung haben, vertretbar, nicht zuletzt wegen den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Aber für jene auf der Suche sei es äusserst schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Mietpreise entfernten sich immer weiter von den Löhnen.

«Die Mietpreise entfernen sich immer weiter von den Löhnen.»

Es überrasche nicht – so Andreas Wirz weiter –, dass im Kanton Zürich zurzeit fünf Wohn-Initiativen hängig bzw. im Kantonsrat in Diskussion seien. Er hob speziell die mitinitiierte Vorkaufrecht-Initiative hervor, die voraussichtlich zusammen mit einem Gegenvorschlag des Regierungsrats zur Abstimmung kommen wird. Der Verband nehme Stellung zu den Vorlagen und den wohnbaupolitischen Auftrag seiner Mitglieder ernst.



Andreas Wirz, der alte und neue Präsident des Regionalverbands, schlug ernste Töne an.

Dann ging er auf die Lage im Immobilienmarkt ein. Zum einen mehrten sich die Liegenschaften-Angebote zwar wieder. Der Regionalverband habe mehr als 200 Angebote – so viele wie noch nie – geprüft und die geeigneten zu vermitteln versucht. Zum anderen sei aber festzustellen, dass es manchmal – auch bei für den gemeinnützigen Wohnungsbau attraktiven Angeboten – an interessierten Bauträgern fehle. Nun versuche der Verband zu ergründen, wie das mangelnde Interesse zu erklären sei. Sind die Genossenschaften schon mit zu vielen Projekten ausgelastet? Stimmen die Konditionen nicht? Oder ist ein Teil dieser Organisationen nicht für «Wachstum» aufgestellt? Die Forderungen der Branche und deren Bereitschaft zu wachsen müssten sich die Waage halten. Er rief die Anwesenden auf, mutig voranzuschreiten und auch von den Mitteln des neuen Wohnraumfonds zu profitieren.

«Die Forderungen der Branche und deren Bereitschaft zu wachsen müssten sich die Waage halten.»

Das Thema «Leerkündigungen» begleitete *Wohnbaugenossenschaften Zürich* das ganze vergangene Jahr. Situationen wie jene in den Sugus-Häusern in Zürich seien zu vermeiden oder abzufedern, beispielsweise durch Ersatzangebote oder Etappierungen. Es sei inzwischen aber auch schon vorgekommen, dass kommerzielle Bauträger bei den Genossenschaften angeklopft hätten, um eine Lösung für ihre Leerkündigungen zu finden. Selbstverständlich versuche man auch da, zu helfen. Aber die Gemeinnützigen könnten nicht für alles eine Lösung finden.

Neben statutarischen Traktanden wie die Abnahmen von Jahresbericht, Jahresrechnung und Revisionsbericht standen auch die Neuwahlen von Vorstand und Präsidium an: Valérie Anouk Clapasson, Jérôme Gaberell, Bigi Obrist, Anita Schlegel, Lukas Schmid, Patrik Suter und Stella Vondra wurden als Vorstandsmitglieder bestätigt wie auch Andreas Wirz als Präsident.

An der Generalversammlung war auch zu erfahren, womit sich der Regionalverband im kommenden Jahr beschäftigt. Finanziell steht der Verband gesund und stabil da, wächst personell und mit dem Angebot von Netz Genossenschaften auf gesundem Niveau. In den kurzen Ausführungen zur Arbeit der Kommissionen sowie zu den aktuellen Projekten der Geschäftsstelle wurde mehrmals der Wille spürbar, die Wahrnehmung der Branchenfortschritte – es war von Errungenschaften die

Rede – für die breite Öffentlichkeit sichtbarer zu machen. Aus diesem Grund werden zurzeit das Kommunikationskonzept und die entsprechenden Kommunikationsmittel überarbeitet, auch, um die verschiedenen Dienstleistungen in den Agglomerationsgemeinden besser bekanntzumachen.

«Finanziell steht der Verband gesund und stabil da, wächst personell und mit dem Angebot von Netz Genossenschaften auf gesundem Niveau.»



Beim anschließenden Apéro wurden Erfahrungen aus dem Genossenschaftsalltag ausgetauscht und Netzwerke erweitert.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

