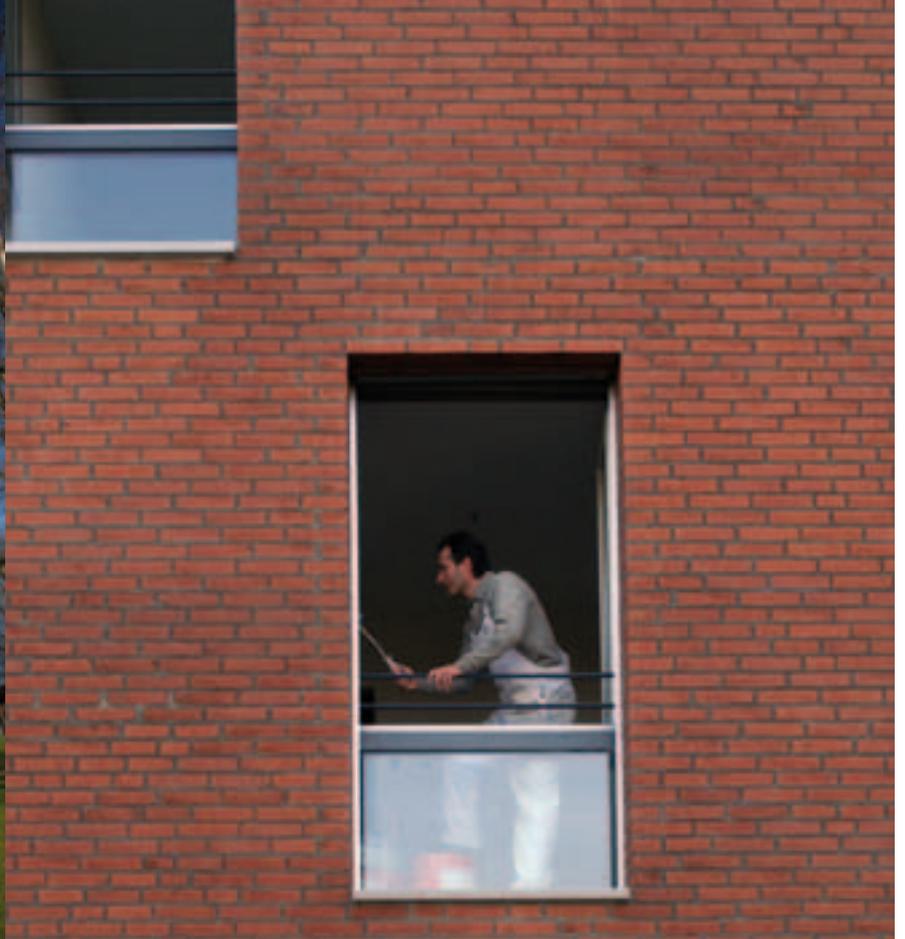


**WOHNEN FÜR ALLE**

Ein Engagement der Genossenschaften  
im Kanton Zürich



SVW Zürich



**Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften  
Partner für nachhaltige Wohnlösungen**

## Wie steht es in unserer Gemeinde? Ein Fragebogen

### In unserer Gemeinde ...

... gibt es eine wachsende Zahl älterer Einwohner, die nicht mehr in ihrem Einfamilienhaus wohnen möchten oder können.

- Ja  
 Nein

... haben wir zu wenig Schulkinder, um die nötigen Klassengrößen zu erreichen.

- Ja  
 Nein

... haben das Gemeindepersonal und andere Beschäftigte Mühe, an ihrem Arbeitsort eine bezahlbare Wohnung zu finden.

- Ja  
 Nein

... besteht eine grosse Nachfrage für zeitgemässe Alterswohnungen.

- Ja  
 Nein

... fehlt das Know how, um selber Wohnliegenschaften zu erstellen und zu betreiben.

- Ja  
 Nein

... gibt es Landreserven, die wir ökologisch vorbildlich nutzen wollen.

- Ja  
 Nein

... steht eine Entwicklung und Umnutzung von Industriebrachen an.

- Ja  
 Nein

... stagniert die Zahl der Einwohner und Steuerzahler, während der Land- und Wohnflächenverbrauch stetig steigt.

- Ja  
 Nein

... finden jüngere Familien oft keinen angemessenen Wohnraum.

- Ja  
 Nein

... klagen die Vereine über Nachwuchssorgen.

- Ja  
 Nein

Wenn Sie mehrere dieser Fragen mit Ja beantworten, ist es möglicherweise an der Zeit, über das Wohnangebot in Ihrer Gemeinde nachzudenken. Die Angebote und Fachleute der Genossenschaftsverbände können Sie dabei unterstützen. Und möglicherweise entsteht daraus eine fruchtbare Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften oder anderen gemeinnützigen Bauträgern.

**Jede zehnte Wohnung im Kanton Zürich** gehört einer von rund 350 Wohnbaugenossenschaften. Sie verkörpern klassische schweizerische Werte: Selbsthilfe, Solidarität, Demokratie und lokale Verwurzelung. Zusammen mit gemeinnützigen Stiftungen und den Wohnungen der öffentlichen Hand bilden sie den gemeinnützigen Wohnungsbau.

**Dieser bringt vielfältigen Nutzen:** Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser 66'000 Wohnungen freuen sich über die günstigen Mieten und die häufigen Zusatzangebote (Gemeinschaftseinrichtungen, soziale Dienstleistungen). Die Gesellschaft profitiert von der integrierenden und stabilisierenden Kraft genossenschaftlicher Siedlungen. Die Wirtschaft ist froh, wenn ihre Beschäftigten in vernünftiger Distanz zahlbaren Wohnraum finden.

**Doch der Marktanteil der Genossenschaftswohnungen geht seit Jahren stetig zurück.** Der wichtigste Grund dafür ist der Mangel an bezahlbarem Bauland.

**Eine Mehrheit der Gemeinden wünscht sich** mehr preisgünstige Mietwohnungen für Familien und Senioren. Dies ergab eine landesweite Befragung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO anfangs 2009. Die selbe Befragung ergab, dass in den bebaubaren eigenen Landreserven dieser Gemeinden 45'000 neue Wohnungen oder 100'000 Menschen Platz fänden.<sup>1</sup>

**Auch wenn eine Gemeinde wenig oder kein eigenes Bauland mehr besitzt,** hat sie vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Beeinflussung des Wohnungsangebots.

Die überwiegende Zahl der Zürcher Genossenschaften mit 95 Prozent aller Wohnungen sind im Dachverband SVW vereint. **Mit dem Projekt «Wohnen für alle» wollen wir den genossenschaftlichen Wohnungsbau auf Kantonsgebiet in Partnerschaft mit den Gemeinden verstärken.** Diese Broschüre stellt beispielhafte Formen der Zusammenarbeit vor. Sie gibt Antwort auf die wichtigsten Fragen. Und sie schildert die Dienstleistungen und Unterstützungsmöglichkeiten unseres Verbandes zur Lösung von Wohnproblemen und zur Sicherung einer guten sozialen Durchmischung.

---

<sup>1</sup> Baulandpotenziale der Gemeinden – eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau.  
Bundesamt für Wohnungswesen, Juni 2009

## Über die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

**WOHNEN FÜR ALLE**  
Ein Engagement der Genossenschaften  
im Kanton Zürich

Fast alle Wohnbaugenossenschaften sind statutarisch **der Gemeinnützigkeit verpflichtet**. Dies ist in der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes festgehalten<sup>2</sup> und bildet die Voraussetzung, um allfällige Unterstützungsleistungen des Bundes oder des Kantons zu erhalten und in den Dachverband aufgenommen zu werden. Gemeinnützigkeit bedeutet, dass die Genossenschaft Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen erstellt, garantiert den dauerhaften Spekulationsentzug und die Kalkulation nach dem Grundsatz der Kostenmiete.

In einer von den Genossenschaftsverbänden verabschiedeten **Charta**<sup>3</sup> sind die Grundsätze und Merkmale der gemeinnützigen Wohnbauträger festgehalten.

**1800 Wohnbaugenossenschaften gibt es in der Schweiz, 350 im Kanton Zürich**

Davon sind über 95 Prozent dem Verband für Wohnungswesen angeschlossen. Sie sind meist als Mietergenossenschaft organisiert: Wer hier wohnt, ist zugleich Genossenschaftsmitglied.

**160'000 Genossenschaftswohnungen und 100'000 Wohnungen der übrigen gemeinnützigen Bauträger\* ergeben ein Total von 260'000 gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz.**

\* (Stiftungen, Gemeinden, gemeinnützige Aktiengesellschaften)

**Der Marktanteil der Genossenschaftswohnungen beträgt 5,1 Prozent in der Schweiz und 10,4 Prozent im Kanton Zürich.**

(Marktanteil gemessen an der Gesamtheit aller Miet- und Eigentümerwohnungen)

**67 Prozent aller Genossenschaftswohnungen befinden sich in Siedlungen mit Gemeinschaftsangeboten.**

(Gemeinschaftsräume, Veranstaltungen, Nachbarschaftshilfe usw.)

**37 Prozent aller Genossenschaftswohnungen befinden sich in Siedlungen mit sozialen Angeboten.**

(Sozialdienst, finanzielle Hilfe in Notlagen usw.)

<sup>2</sup> Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003

<sup>3</sup> Zum Beispiel auf [www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch) > Dokumente > Gemeinnütziger Wohnungsbau



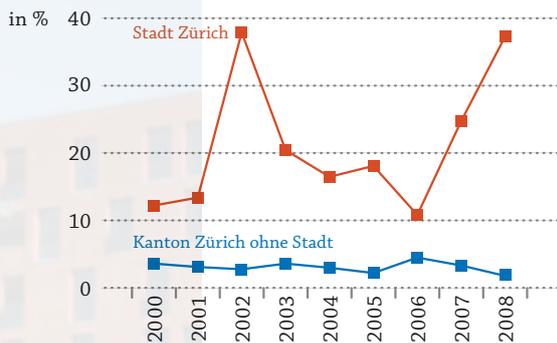
10,8 Prozent beträgt die jährliche Renovationsquote von Genossenschaftswohnungen.

Zum Vergleich: Renovationsquote von Eigentümerwohnungen: 9,8 Prozent  
Renovationsquote von Mietwohnungen (inkl. Genossenschaften): 8,2 Prozent

22 Mio. Franken betrug der jährliche fiskalische Nutzen der direkten Wohnbauförderung für die öffentliche Hand im Kanton Zürich im Jahr 2000.

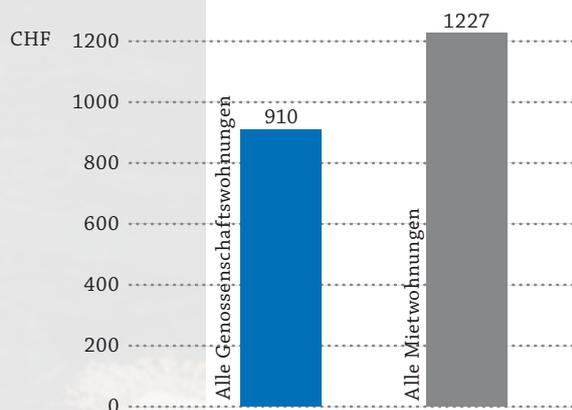
(Eingesparte Zusatzleistungen und Sozialhilfebeiträge in den Gemeinden des Kantons Zürich)

Aufträge für über 500 Mio. Franken vergeben die Zürcher Genossenschaften jährlich an die regionale Wirtschaft.



#### Anteil der Wohnbaugenossenschaften an der Neubautätigkeit in Stadt und Kanton Zürich

Wenn die Wohnbaugenossenschaften ihre Bautätigkeit im Kantonsgebiet nicht stärker steigern können, werden sie stetig Marktanteile verlieren.



#### Nettomiete pro Wohnung und Monat im Kanton Zürich

Genossenschaftswohnungen sind dank dem Prinzip der Kostenmiete markant günstiger. Das gilt auch wenn man den Mietzins pro Quadratmeter Wohnfläche vergleicht.

(Zahlen für das Jahr 2000)

#### Die Zahlen auf diesen Seiten basieren auf folgenden Quellen:

- Volkszählung 2000 und laufende Erhebungen des Bundesamts für Statistik
- Mietpreis-Strukturerhebung 2003
- Statistisches Amt des Kantons Zürich: «Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich», Statistik-Info 17/2001
- Statistisches Amt des Kantons Zürich: «Genossenschaftlich wohnen», Statistik-Info Nr. 20/2004
- Peter Schmid: Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit am VMI Fribourg, Zürich 2005

**Küsnacht: Ein begehrter Wohnstandort sorgt bewusst für eine gut durchmischte Bevölkerung.** Küsnacht ist keine typische «Goldküstengemeinde». Dank einer langen Tradition der Wohnbauförderung gibt es hier viele alte und neue Genossenschaftssiedlungen. Auch heute fördert die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Landabgabe und Darlehen zu günstigen Bedingungen. Bei der Evaluation einer geeigneten Genossenschaft für das jüngste Projekt lässt sie sich vom SVW Zürich unterstützen. Die Wohnungsvergabe ist an ein kommunales Mietzinsreglement geknüpft.



**Die Stadt Sursee konnte den Bau von Pflegeplätzen und Alterswohnungen nicht selber finanzieren.**

Sie stellte deshalb die entsprechende Parzelle im Baurecht der erfahrenen lokalen Wohnbaugenossenschaft für die Familie Sursee zur Verfügung. Diese «Public-Cooperative-Partnership» zwischen Gemeinde und Wohnbaugenossenschaft wurde von der Bevölkerung gestützt und in der Volksabstimmung klar angenommen.

2005 realisierte die Genossenschaft den «Martinspark» mit 16 Pflegeplätzen und 11 Alterswohnungen und vermietete das Gebäude an die Stadt. Das Haus wird vom benachbarten Betagtenzentrum betrieben.

**Hausgemeinschaft für Senioren in Form einer Genossenschaft in Opfikon.**

Die Senioren-Wohnbaugenossenschaft Opfikon hat 2002 auf Land von SBB und Gemeinde einen Neubau mit 13 verschiedenen grossen Wohnungen und gemeinschaftlichen Einrichtungen realisiert. Er richtet sich an Paare und Einzelpersonen, die eine dauerhafte, altersgerechte Wohnform für die Zeit nach der Familienphase suchen. Mit verzinsten Anteilscheinen in der Höhe eines Jahresmietzinses beteiligen sie sich an der Finanzierung. Das Haus ist rollstuhlgängig und mit den gemeinschaftlichen Angeboten des benachbarten Alterszentrums verknüpft. In unmittelbarer Nähe wurden 2008 weitere 25 Wohnungen und ein grosser Gemeinschaftsraum erstellt.



**Unter anderem dank der vorbildlichen Umnutzung eines Industrieareals zu einer Genossenschaftssiedlung erhielt die Stadt Uster den Wakkerpreis.** Die grosse Siedlung «Im Werk» entstand nach einem Architekturwettbewerb als Gemeinschaftsbau zweier örtlicher Genossenschaften. Sie umfasst neben subventionierten und freitragend vermieteten Wohnungen einen Kindergarten, ein Selbsthilfezentrum, ein Museum und einen Gemeinschaftsraum. Damit leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration. 2010 werden drei Genossenschaften auf einem weiteren ehemaligen Werkhofareal eine Siedlung beziehen. Sie enthält unter anderem eine Hausgemeinschaft für Menschen in der nachfamiliären Phase.



**Oberägeri ZG nimmt Einzonungen grösserer Flächen für den Wohnungsbau nur vor, wenn die Eigentümer der Gemeinde dafür ein Kaufrecht zusichern** (zumindest für einen Teil der Fläche). Während der vereinbarten Dauer kann die Gemeinde die betreffenden Grundstücke zu den Vertragsbedingungen erwerben oder das Kaufrecht an gemeinnützige Bauträger übertragen, welche tragbare Miet- oder Eigentumswohnungen erstellen. Auf Grund dieser Regelung entstehen ab 2009 im «Riedmattli» in Etappen 44 Wohnungen, welche zu günstigen Bedingungen an die einheimische Bevölkerung verkauft werden.



**Rümlang: Stetige Einnahmen für die Gemeindekasse dank Baurechtszinsen.** Rümlang hat seit 1960 Dutzende von Baurechtsverträgen für die Nutzung von gemeindeeigenem Land abgeschlossen. In der Regel handelt es sich um Industrieland, aber auch das Grundstück zum Bau eines Alterszentrums durch eine eigens gegründete Stiftung gehört dazu. Die Baurechte sichern die langfristige Verfügungsgewalt der Gemeinde über den Boden. Dank der rund 40 Verträge fliessen aktuell jährlich 1,3 Mio. Franken in die Gemeindekasse. Ohne diese Einnahmen müssten die Steuern um 10 Prozent erhöht werden.

### **Und die grossen Städte?**

Viele grössere Städte pflegen den gemeinnützigen Wohnungsbau seit Jahrzehnten und mit nachhaltigem Erfolg. Dank dieser kontinuierlichen Politik haben die zehn grössten Schweizer Städte heute einen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen von bis zu 20 Prozent. Sie sind von grosser städtebaulicher Bedeutung und führen zu einer gut durchmischten Bevölkerung.

---

## Ihre Bedürfnisse und unsere Unterstützung

---

### Ihr Bedürfnis

**Beispiele von partnerschaftlich realisierten Wohnbauten kennenlernen?**

**Wohnbedürfnisse und –realität Ihrer heutigen Bevölkerung erfragen?**

**Für ein Grundstück der Gemeinde eine geeignete gemeinnützige Bauträgerschaft evaluieren?**

**Grundsätze für die Landpolitik Ihrer Gemeinde entwickeln?**

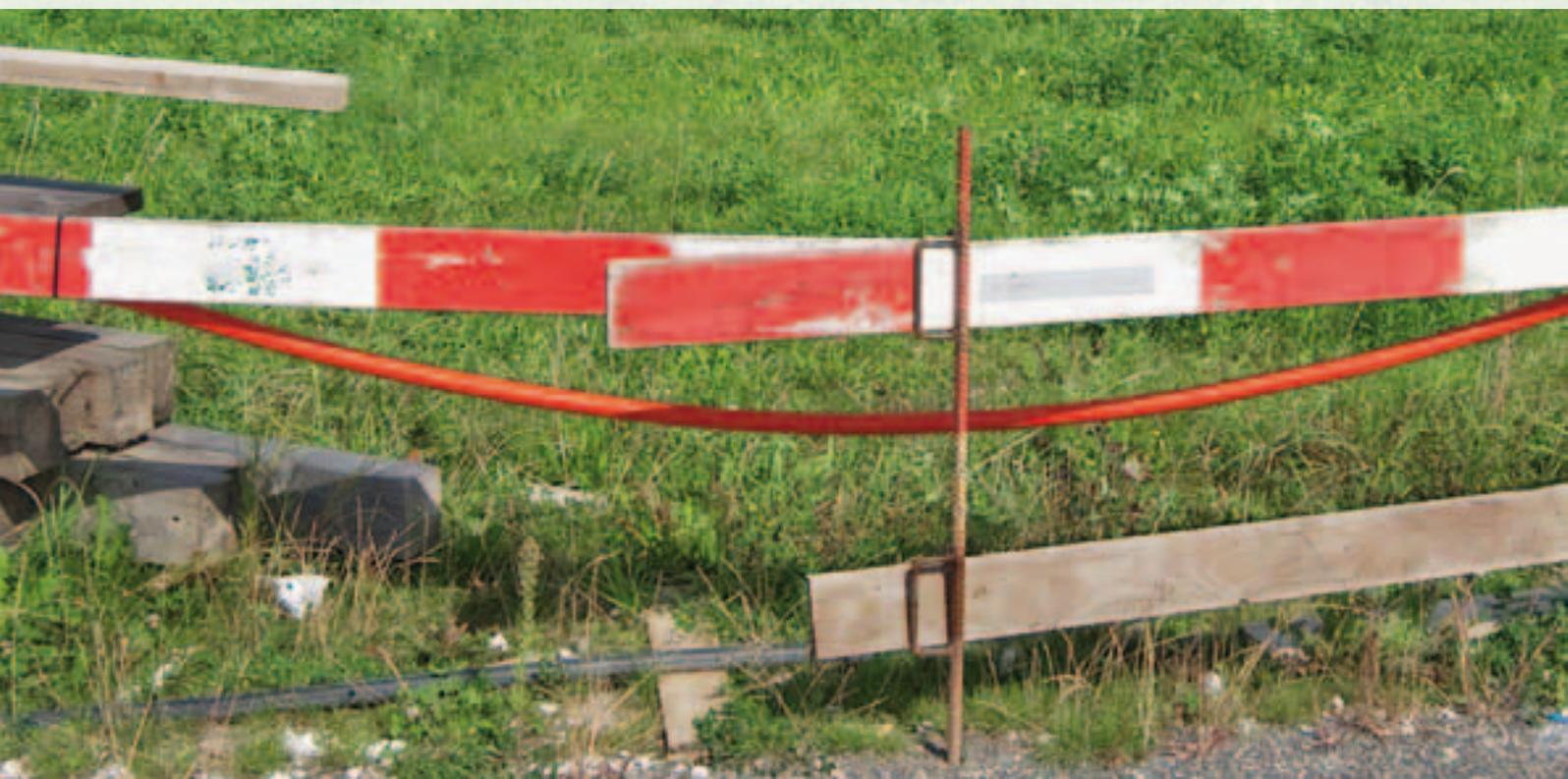
**Eine Genossenschaft oder Stiftung auswählen oder selber gründen?**

**Einen Baurechtsvertrag abfassen?**

**Einen Architekturwettbewerb ausschreiben und begleiten lassen?**

**Günstige Finanzierungsmöglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau kennen und nutzen?**

**Ein Reglement für die kommunale Wohnbauförderung entwickeln?**





## **Unsere Unterstützung**

Bei sehr vielen Schritten zu einer aktiven Wohnungspolitik können wir Sie direkt unterstützen oder bei der Suche nach Dritten beraten.

Die Verbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus führen die folgenden Fachstellen:

- Rechtsdienst (Verträge, Reglemente, Statuten)
- Finanzierungsinstrumente (Fonds de Roulement, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, Solidaritätsfonds)
- Beratungs- und Förderstellen (Strategische Planungen, Zweitmeinungen, Evaluation von Bauträgern und Planern, Begleiten von Studienaufträgen)
- Projekt wohn.plus (Förderung des Zusammenlebens. Befragungen, Integrationsprojekte, Gruppenprozesse, etc.)
- Kompetenzzentrum Wohnen im Alter, Zukunfts-Wohnen-Netz

Für einen Erstkontakt wenden Sie sich sinnvollerweise an einen der Dachverbände (Adressen auf Seite 15).

## Vorgehen für Gemeinden

Diese Schritte führen zum Ziel:

### 1. Analyse der Bedürfnisse

Stellen Sie fest, wie sich der Wohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde heute darstellt und ob Korrekturen – für wen und wo? – wünschbar sind.

### 2. Erarbeiten von Lösungsansätzen

Suchen Sie Einflussmöglichkeiten und Lösungsansätze für bestehende und kommende Problemstellungen und erarbeiten Sie eine kommunale Wohnungspolitik.

### 3. Prüfen der Landreserven und ihrer Potenziale

Erfahren Sie durch Machbarkeitsstudien, welche konkreten Möglichkeiten auf gemeindeeigenem Land realisierbar sind.

### 4. Prüfen der Partner und Gefässe

Evaluieren Sie mögliche Partner für die Umsetzung: Gibt es geeignete Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen in der Gemeinde oder Region? Prüfen Sie allenfalls die Neugründung einer Genossenschaft oder Stiftung.

### 5. Definition des Zielpublikums und Ableiten der Bedingungen

Entscheiden Sie, für welches Zielpublikum gebaut werden soll, und in welcher Form der Beitrag der Gemeinde dazu erfolgen kann.

### Und was nicht zu vergessen ist:

In vielen Gemeinden gibt es gemeinnützige Organisationen (Kirchgemeinden, Stiftungen) oder Private, die ihren Landbesitz verantwortungsvoll nutzen und mithelfen können, Ihre Wohnungspolitik umzusetzen.



**So kann eine Gemeinde den Bau preiswerter Wohnungen insbesondere für ältere Menschen und Familien unterstützen und dabei ihre Einflussmöglichkeiten wahren:**

- Abgabe von Land (Verkauf oder Baurecht)
- Vergünstigung von Land
- Gewährung von zinsgünstigen Darlehen
- Gezielte Vergünstigung von Wohnungen (eventuell im Verbund mit dem Kanton), gekoppelt an Einkommens- und Belegungsvorschriften
- Gründung einer Genossenschaft oder Stiftung
- Mitgliedschaft und Beteiligung an Genossenschaften
- Statutarische Regelungen sowie Einsitz im Vorstand zur Sicherung der Einflussnahme bei bestehenden Genossenschaften

Jede Form der Unterstützung ist nur dann nachhaltig, wenn sie zugunsten einer anerkannt gemeinnützigen Bauträgerschaft geleistet wird. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Leistungen nicht zweckentfremdet werden.



**Die besonderen Finanzierungsmöglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau:**

- Der **Fonds de Roulement** wird vom Bund im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes gespiesen und von den Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch geführt. Er vergibt **zinsgünstige, nach spätestens 25 Jahren rückzahlbare Darlehen** bis höchstens Fr. 45'000.– pro Wohnung und bis zu einer Belehnungsgrenze von 95 Prozent.
- Die **Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW** platziert jährlich mehrere Anleihen auf dem Kapitalmarkt. Sie dienen zur Finanzierung preisgünstiger Wohnungen. Die all-in-costs liegen bis zu 1 Prozent unter dem Zinssatz von Festhypotheken mit gleicher Laufzeit. Die Anleihen werden vom Bund verbürgt.
- Die **Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften HBG** öffnet die Tür zu günstigeren Zinsen und zu einer Belehnung genossenschaftlicher Projekte bis zu 90 Prozent.
- Die Genossenschafts-Dachverbände betreiben **Solidaritäts-Stiftungen**, mit denen Projekte ihrer Mitglieder unterstützt werden können.
- **Einzelne Städte und Kantone** gewähren zinsgünstige oder zinsfreie Darlehen zur gezielten Vergünstigung von Wohnungen.

## Antworten auf häufig gestellte Fragen

WOHNEN FÜR ALLE

das Engagement der Genossenschaften  
im Kanton Zürich

### Warum werden Genossenschaftswohnungen im Lauf der Zeit günstiger?

Wenn gemeinnützige Genossenschaften neu bauen, sind auch diese Wohnungen kaum günstiger als andere – ausser, wenn sie auf günstigem Land erstellt werden und/oder auf übertriebenen Komfort und zu grosse Wohnflächen verzichten. Im Lauf der Jahre werden sie jedoch dank dem Prinzip der Kostenmiete immer günstiger.

Dank stetig geöffneter Erneuerungsfonds und dank ihrer auf langfristigen Werterhalt ausgerichteten Perspektive sind Genossenschaftssiedlungen vorbildlich unterhalten: Ihre jährliche Renovationsquote beträgt 11 Prozent. Hingegen werden von den Schweizer Eigentümerwohnungen jährlich nur 9,8 Prozent und von den Mietwohnungen generell sogar nur 8,2 Prozent renoviert. Wohnbaugenossenschaften tragen somit ihrem Bestand markant mehr Sorge als alle anderen Kategorien von Wohnungsbesitzern.

### Wer wohnt in den Siedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Wie gesagt: Auch genossenschaftliche Neubauten haben ihren Preis und werden erst im Lauf der Jahre günstig oder gar relativ billig. Anfänglich sind auch sie für Haushalte mit kleinen Einkommen keine Option. In Genossenschaftssiedlungen findet man oft mittelständische Haushalte, die für das Gemeindeleben wichtig sind – Gewerbler, Lehrer, Handwerker.

In einzelnen Kantonen und auch dort nur bei einem Bruchteil der gemeinnützigen Wohnungen gibt es gezielte Mietzinsvergünstigungen. Die Vermietung ist dann an Einkommens- und Vermögenslimiten sowie eine Mindestbelegung gebunden; die Handhabung dieser Vorschriften ist Sache der Genossenschaft.

Viele Genossenschaften betreiben für alle ihre Wohnungen eine sehr verantwortungsvolle Vermietungspolitik: Sie achten darauf, dass nicht gut Verdienende die günstigen Wohnungen blockieren oder Einzelpersonen zu viel Wohnraum beanspruchen. Mit gemeinschaftlichen Einrichtungen und gezielter Förderung der Nachbarschaft wird der integrative Wert der Siedlungen noch verstärkt.



### **Warum ist der Bedarf nach Mietwohnungen für Familien und Senioren besonders gross?**

In der Familienphase fehlen vielen Haushalten das nötige Eigenkapital und die nötige Einkommenssicherheit zum Erwerb von Wohneigentum (wenn sie es überhaupt möchten). Häufig sind sie in einer beruflichen Situation, die Mobilität verlangt. Miete ist die sinnvolle Antwort darauf. Besonders geeignet sind oft Genossenschaftssiedlungen, wo gemeinschaftliche Räume oder Angebote gerade von Familien sehr geschätzt werden.

Im Alter wiederum möchte eine deutlich wachsende Zahl von Haushalten die zu gross gewordene Wohnung oder ihr Haus gegen eine praktische, kleinere Mietwohnung tauschen. Sie bevorzugen gut erschlossene Lagen, suchen für alle Fälle nach behindertengerechtem Ausbau, wollen nichts mehr mit dem Unterhalt und dem Garten zu tun haben und schätzen die Möglichkeit nachbarschaftlicher Kontakte oder Hilfe.

### **Warum ist es langfristig heikel, wenn in einer Gemeinde praktisch nur Eigentumsobjekte erstellt werden?**

Insbesondere in den Agglomerationen wird die Neubautätigkeit oft dominiert von Eigentumsobjekten. In vielen Gemeinden gibt es praktisch keine zeitgemässen Mietwohnungsangebote mehr. Das trifft besonders junge Familien und ältere Menschen.

Erste Erfahrungen mit Siedlungen im Stockwerkeigentum, die älter als 30 Jahre sind, lassen zudem mittelfristig städtebauliche Probleme befürchten. Marktbeobachter mahnen, dass notwendige grundlegende Erneuerungen solcher Siedlungen durch die rechtliche Konstruktion des Stockwerkeigentums stark erschwert werden könnten.

### **Welche Vorteile hat die Kooperation mit Wohnbaugenossenschaften für die Gemeinde?**

- Die Gemeinde muss nicht selber investieren und operativ tätig sein, behält aber Einfluss auf das Projekt.
- Wohnbaugenossenschaften übernehmen gesellschaftliche Verantwortung und stärken die Zivilgesellschaft.
- Dank ihrer lokalen Verwurzelung berücksichtigen sie häufig das ansässige Gewerbe.
- Genossenschaftliche Bauten sind städtebaulich und ökologisch oft vorbildlich.
- Genossenschaften halten ihre Bauten dauerhaft im Stand und leisten viel für die soziale Integration.
- Die Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft ist eine nachhaltige Investition in die Zukunft der Gemeinde.
- Dauerhafte Erträge aus Baurechten.

---

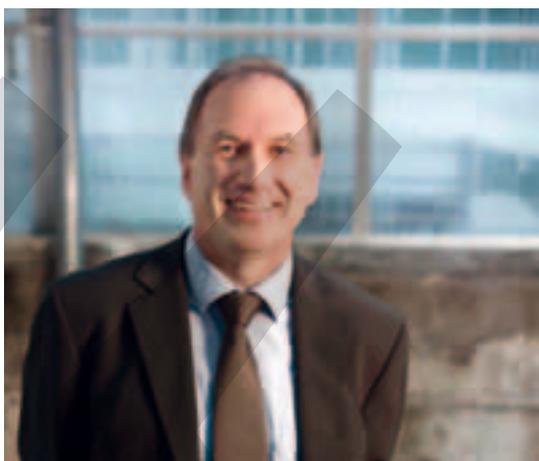
## Stimmen zum gemeinnützigen Wohnungsbau



---

### **Prof. oec. Philippe Thalmann, EPFL Lausanne, Präsident der Eidg. Kommission für Wohnungswesen:**

«Ihr soziales Ziel bringt die Genossenschaften dazu, ihre Immobilien zu pflegen wie ein Förster seinen Wald, die Kosten für die Mieter tief zu halten und gleichzeitig angenehme Wohnverhältnisse zu garantieren. Die Genossenschaftsmitglieder belohnen dieses Verhalten, indem sie sich in Bezug auf die Mobilität eher wie selbstbewohnende Hausbesitzer als wie Mieter verhalten.»



---

### **Martin Graf, Stadtpräsident Illnau-Effretikon, Grüne:**

«In unserer Stadt gibt es mehr als 600, vorbildlich bewirtschaftete Genossenschaftswohnungen, und weitere 60 sind im Bau. Wir sind sehr froh, dass nicht ausschliesslich Eigentumswohnungen erstellt werden. Die Wohnbaugenossenschaften sind heute professionell geführte innovative Unternehmen, welche die Nachhaltigkeit und nicht den Profit ins Zentrum stellen.»



---

### **Rolf Jenny, Gemeindepräsident Herrliberg und Kantonsrat SVP:**

«Junge Familien müssen wegziehen oder haben keine Chance, eine Wohnung zu einem erschwinglichen Mietzins zu finden. Eine intakte Gemeinde ist genau auf solche Leute angewiesen, welche das Dorfleben in den Vereinen, den politischen Parteien, den Gewerbebetrieben und in der Feuerwehr prägen.»



---

### **Martin Bornhauser, Stadtpräsident Uster, SP:**

«Da bei der Berechnung des sozialen Existenzminimums die Wohnkosten – bis zu einem gewissen Limit – voll angerechnet werden, liegt günstiger Wohnraum ganz und gar im Interesse der öffentlichen Hand. Je tiefer die Wohnkosten, desto tiefer die Sozialhilfeaussgaben.»

## Ihre Gesprächspartner für das Projekt Wohnen für alle im Kanton Zürich:



### **Marianne Dutli Derron**

Leiterin Förderstelle  
Gemeinnütziger Wohnungsbau  
Dipl. Architektin ETH,  
MAS Real Estate Management  
043 204 06 36  
marianne.dutliderron@svw-zh.ch

### **Peter Schmid**

Präsident SVW Zürich  
Genossenschaftsexperte  
Executive MBA in  
NPO-Management  
079 508 72 59  
peter.schmid@svw-zh.ch

### **Manuel Knuchel**

Projektleiter «Wohnen für alle»  
Dipl. Architekt ETH  
043 204 06 35  
076 440 98 99  
manuel.knuchel@svw-zh.ch

**WOHNEN FÜR ALLE**  
Ein Engagement der Genossenschaften  
im Kanton Zürich

### **SVW**

#### **Schweizerischer Verband für Wohnungswesen**

*Regionalverband Zürich:*

230 Mitglieder mit  
60'000 Wohnungen

*Regionalverband Winterthur:*

43 Mitglieder mit  
6200 Wohnungen

[www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) oder  
[www.wohnen-fuer-alle.ch](http://www.wohnen-fuer-alle.ch)

#### **Weitere Links**

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)  
Bundesamt für Wohnungswesen.  
Links zu den Fachstellen für  
Wohnbauförderung in Kantonen  
und Städten

[www.zukunftswohnen.ch](http://www.zukunftswohnen.ch)  
Eine Angebotsplattform der  
Genossenschaftsverbände  
zu Wohnformen für die  
2. Lebenshälfte

[www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch)  
Aktuelle Informationen und  
Stellungnahmen zur Wohnungs-  
politik von Bund, Kantonen und  
Gemeinden

### **Mit freundlicher Unterstützung von**



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

**allreal**

**BDO**

**Miele**

**primobau**  
beraten\_planen\_bauleiten

**veriset**  
küchen cuisines cucine

November 2009

Redaktion: Hans Conrad Daeniker

Fotografie: Giorgio von Arb, Roland Stucky, zVg

Gestaltung: d signsolution, Zürich

Druck: Druckerei Zimmermann, Uster

# WOHNEN FÜR ALLE

Ein Engagement der Genossenschaften  
im Kanton Zürich



SVW Zürich