

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 2

Vereinsnachrichten: Nachrichten

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

SEKTION ZÜRICH

Stellungnahme der SVW Sektion Zürich zur kantonalen Wohnbauförderung

Dem Kanton Zürich ist das Geld zur Förderung des Wohnungsbaus ausgegangen. Mit einem Rundschreiben wurden die Mitglieder der Sektion Zürich Anfang November orientiert, dass sowohl der Rahmenkredit 1993–95 von 42 Millionen als auch der im Kanton gesprochene Zusatzkredit von 18 Millionen bis Ende 1996 aufgebraucht sind. Der Kantonsrat muss über einen weiteren Rahmenkredit für die Jahre 1997–99 verhandeln. Im weiteren wird die kantonale Wohnbauförderung in bezug auf Wirksamkeit und Ausrichtung überprüft. Dazu wurden die Genossenschaften über ihre Erfahrungen mit den Bestimmungen der kantonalen Wohnbauförderung befragt.

Aus den zahlreichen Zuschriften kann eindeutig entnommen werden, dass die Belegungsnormen sowie der Familienbegriff nicht mehr befriedigen. Auf der einen Seite sind die meist älteren und einfacheren, zudem eher kleineren 3- und 3½-Zimmer-Wohnungen an Ehepaare mit einem Kind sehr schwer zu vermieten, auf der anderen Seite dürfen diese nicht als Alterswohnungen abgegeben werden. Eine Familie besteht nämlich wenigstens aus einem Elternteil mit wenigstens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden oder behinderten Kind. Nicht als Familie zählen hingegen kinderlose Ehepaare und Ehepaare, deren Kinder den gemeinsamen Haushalt verlassen haben. Aus diesem Grund wurde im Kantonsrat eine Motion (Waldner/Bapst) eingereicht, welche eine Erweiterung der Bezugsberechtigten für unterstützte Wohnungen (§ 2 WBFG) verlangt. Frau Regina Bapst ist Kantonsrätin und im Vorstand der Sektion Zürich SVW.

Die Anregungen aus den Zuschriften sowie eigene Überlegungen zeigen, dass der SVW nach wie vor am System der Objekthilfe festhalten wird. Die zurzeit in die politischen Diskussionen eingebrachte Idee in Richtung Subjekthilfe wird klar abgelehnt. Die Sektion Zürich hat folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Im Rahmen der Objekthilfe soll der Kreis der geförderten Wohnungen (§ 2 WBFG) ausgedehnt werden auf Wohnungen für finanzschwache Personen/Alleinstehende und Paare. Diese Bevölkerungskategorien hatten bisher keinen Anspruch auf vom Kanton geförderte Wohnungen, obwohl ihnen mittlerweile die Mehrheit der Personen in Wohnungsnot angehört.
Die Subventionskategorie II ist im Sinne der vom Gesetz vorgesehenen Förderung von Wohnungen für «Personen mit höchstens mittlerem Einkommen» (§ 1 WBFG) beizubehalten. Eine massvolle Herabsetzung der Einkommens- und Vermögensgrenzen der Kategorie II ist jedoch zu prüfen.
2. Es sollte eine minimale Belegung für alle geförderten Kategorien festgesetzt werden. Diese hätte der Belegungsgrenze zu entsprechen, welche heute für Familienwohnungen der Kategorie II gilt (Personenzahl = Zimmerzahl minus 1, halbe Zimmer nicht gerechnet). Damit könnten insbesondere auch 3-Zimmer-Wohnungen als Alterswohnungen ausgewiesen werden.
3. Es ist davon auszugehen, dass der im Gesetz (§ 5 Abs. 1 WBFG) festgelegte Rahmenkredit – max. 42 Millionen für eine Dreijahresperiode – aufgrund der finanzpolitischen Situation und der politischen Kräfteverhältnisse nicht erhöht werden kann. Das bedeutet, dass bei einer Erweiterung der Bezugsberechtigung (§ 2 WBFG) die Quoten neu verteilt werden müssten. Die Sektion Zürich des SVW nimmt dazu wie folgt Stellung:
 - 3.1 Der Anteil der Wohnungen I darf nicht reduziert werden. Die Förderung von Wohnungen für «finanzschwache Personen» hat im Rahmen einer Quotenzuteilung vollumfänglich zu Lasten der Wohnungen der Kategorie II zu gehen.
 - 3.2 Der Anteil der Wohnungen mit mehr als 3½ Zimmern sollte innerhalb eines Rahmenkredites mindestens 50 Prozent betragen.
 - 3.3 Im Rahmen einer Überbauung sollte wie bis anhin bei kleinen und jungen Bauträgern mit einem Gesamtbestand unter 200 Wohnungen $\frac{2}{3}$ und bei allen übrigen

Bauträgern $\frac{1}{2}$ der Wohnungen gefördert werden.

4. Der Anteil für Erneuerungen (Sanierungen) sollte wesentlich erhöht werden und insbesondere sollte der Prozentsatz (Darlehenshöhe) der Subventionierung gleich hoch angesetzt werden wie bei Neubauten.
5. Die zurückfliessenden Mittel (Rückzahlungen der Darlehen) sind zweckgebunden der Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen.

Im weiteren wird eine flexiblere Beurteilung des Kantons erwünscht, so dass bei der Festlegung von Wohnungsanteilen nicht nur auf die geplante Überbauung abgestellt wird, sondern der vorhandene Bestand angemessen mitberücksichtigt wird.

BALZ FITZE, SVW SEKTION ZÜRICH

Zinssenkung auf Fondsdarlehen

Der SVW hat per 1.1.97 den regulären Zinssatz für Darlehen aus dem Fonds de Roulement und aus dem Solidaritätsfonds auf 3,75% gesenkt. Nach wie vor gilt, dass die eigenen Mittel der Gesuchsteller bei Neubauten und Kauf bestehender Liegenschaften mindestens 5% des gesamten Finanzbedarfes betragen sollen. Die Darlehen des Verbandes liegen in einer ähnlichen Grössenordnung. Bei Erneuerungsvorhaben können in der Regel bis zu 20% der wertvermehrenden Kosten durch Darlehen des Verbandes finanziert werden, jedoch max. 20000 Franken pro Wohnung, für Bauträger ohne Mieterbeteiligung die Hälfte davon. Aus eigenen Mitteln sollten die Gesuchsteller mindestens 10% der Kosten bestreiten.

GESCHÄFTSSTELLE

Leitung des Rechtsdienstes des SVW

Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschaffer

Am Anfang dieses Jahres habe ich den Rechtsdienst des SVW übernommen und möchte mich Ihnen kurz vorstellen.

Ich habe in Zürich die Schulen besucht, an der Universität Zürich Rechtswissenschaft studiert und 1981 mit dem Doktorat abgeschlossen. Nach Assistenzjahren an der Uni

Seit dem
1.1.97 leitet
Dr. iur.
Salome
Zimmermann-
Oertli den
Rechtsdienst
des SVW.



und den üblichen Praktika am Gericht und in einem Anwaltsbüro habe ich 1984 das Anwaltspatent erworben. Zuerst war ich bei einer Bank und dann während mehr als 10 Jahren als Anwältin in einer grossen Zürcher Wirtschaftsanzwaltskanzlei tätig. Zweieinhalb Jahre habe ich in den USA gelebt. Im letzten Sommer habe ich mich entschlossen, mich nach einer neuen Tätigkeit in einem sozialen Umfeld umzusehen. Das Stelleninserat des SVW im letzten September hat mich angesprochen, habe ich doch mehr als 10 Jahre in einer Genossenschaftswohnung gelebt, eine Zeit, an die ich mich sehr gerne zurückerinnere.

Gerne werde ich Sie bei der Lösung von Rechtsproblemen, die sich Ihrer Genossenschaft stellen, beraten. Ich werde mich bemühen, Ihre schriftlichen und telefonischen Anfragen kompetent, praxisnahe und speditiv zu beantworten. Weil jedoch die Beratungstätigkeit nur ein Teilbereich meiner Aufgaben darstellt, erlaube ich mir, für Ihre telefonischen Anfragen Sprechstunden festzulegen und zwar

**am Montag von 9 bis 11 Uhr,
am Dienstag von 9 bis 11 Uhr und
am Donnerstag von 14 bis 16 Uhr.**

In dringenden Angelegenheiten erreichen Sie mich selbstverständlich auch ausserhalb dieser Zeiten. Darf ich daran erinnern, dass Ratsuchende im Gebiet von SVW-Sektionen, die über eine vollamtliche Geschäftsstelle verfügen, gebeten werden, einfache Rechtsfragen aus dem Vermietungs- und Genossenschaftsalltag direkt an die jeweilige Geschäftsstelle zu richten.

Ich freue mich auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen.

SALOME ZIMMERMANN-OERTLI

Bodenpreisstatistik

Auf Anregung eines Postulats hat der Bund einen Gesetzesentwurf für eine neue Bodenpreisstatistik erarbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Der SVW hat in seiner Stellungnahme die Schaffung von mehr Transparenz im Boden- und Immobilienmarkt ausdrücklich begrüsst. Allerdings müssten die Umfelddaten zum Grundstück parallel zu den Kosten beschafft werden, da sonst die Preisangaben wenig aussagekräftig seien. Für den SVW und seine Geschäftsstelle stellt die BOP eine willkommene Ergänzung der bereits verfügbaren Daten dar.

Solidaritätsfonds des SVW

Die Rezession hat offenbar auch den Solidaritätsfonds des SVW nicht verschont, denn erstmals seit Jahren blieben die Zuwendungen etwas unter denen der Vorjahre. Dies, obgleich noch nie so viele Baugenossenschaften einen Beitrag geleistet haben wie 1996. So konnte mit Einzahlungen von insgesamt Fr. 563 725.15 dennoch ein sehr achtbares Resultat erreicht werden! Auch an dieser Stelle sei all den 407 Genossenschaften, die zu diesem Ergebnis beigetragen haben, noch einmal herzlich gedankt! Im Betrag enthalten sind ferner etwas über 11 000 Franken, die nach der Liquidation einer Genossenschaft in den Solidaritätsfonds übertragen wurden.

Aus dem Fonds wurden 1996 Darlehen von total 3 360 000 Franken bewilligt, die sich auf 12 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften verteilten. Einzelne Bauvorhaben hätten sonst mangels Eigenkapital oder aufgrund fehlender Subventionen nicht realisiert werden können, bei anderen hätten sich allzu hohe Mietzinsen ergeben.

Der SVW lädt alle Genossenschaften dazu ein, den Solidaritätsfonds auch 1997 wieder zu unterstützen. Selbstverständlich sind aber auch alle dazu aufgefordert, bei Bedarf dessen Hilfe in Anspruch zu nehmen. Unterlagen für Gesuche und Auskünfte sind bei der Geschäftsstelle des SVW erhältlich.

Wohnen im Alter

Mit diesem Thema befasst sich das SVW-Gesprächsforum vom 12. März. Unter Mitwirkung von zwei Fachpersonen wird über Stärken und Schwächen der verschiedenen Wohnmöglichkeiten diskutiert, die sich älteren Menschen heute bieten. Eingeladen sind alle, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen oder bereits Erfahrungen damit haben. Zeit und Ort: 17.00 bis 18.30 Uhr, im Au premier des Zürcher Hauptbahnhofes, anschliessend Apéro. Anmeldungen nimmt die Geschäftsstelle des SVW entgegen.

HBG

Bürgschaften der HBG sind für viele Baugenossenschaften interessant geworden

So erfreulich die jüngste Runde der Zinssenkungen für Hypothekarkredite ist, so überraschend fiel ihre Begleiterscheinung aus: Fast alle Banken berechnen auf ihren zweiten Hypotheken jetzt nicht mehr einen Zuschlag von $\frac{1}{2}$ Prozent, sondern von $\frac{3}{4}$ oder sogar einem ganzen Prozentpunkt. Die zweite Hypothek ist also deutlich teurer geworden. Eine Ausnahme machen aber manche Banken in jenen Fällen, da für eine Hypothek neben dem Grundpfand eine zusätzliche Sicherheit geboten wird. Normalerweise erfordert dies eine Bürgschaft, wie sie unsere Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG ihren Mitgliedern bietet. Dank ihr reduziert sich der Zuschlag zum Hypo-Zinssatz auf $\frac{1}{4}$ Prozent, oder er fällt sogar ganz weg. So oder so, verglichen mit den Kosten der Bürgschaft (alles in allem jährlich rund $\frac{1}{4}$ Prozent der verbürgten Summe plus eine Beteiligung am verzinslichen Anteilscheinkapital der Bürgschaftsgenossenschaft) kann eine Bürgschaft inskünftig die Zinskosten spürbar senken. Ein weiteres Problem der nachrangigen Finanzierung ist die Weigerung der meisten Banken, bei gemeinnützigen Wohnbauträ-

gern die volle Finanzierung bis zur erforderlichen Höhe von 90 Prozent oder gar 95 Prozent der anerkannten Anlagekosten zu leisten. Wo keine Bundesgarantie über das WEG vorliegt, braucht es oft eine zusätzliche Sicherheit wie etwa die solidarische Bürgschaft der HBG, damit ein Vorhaben überhaupt realisiert werden kann.

Die Bürgschaftsgenossenschaft HBG ist ein Gemeinschaftswerk der im SVW zusammengeschlossenen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und einer Anzahl mit diesen zusammenarbeitender Banken. Sie ist nicht gewinnstrebig; die Geschäftsführung besorgt die Zürcher Kantonalbank. In einem Merkblatt des SVW, Vorteilhafte Hypotheken dank Verbürgung durch die HBG (Nr. 10), wird für die interessierten Baugenossenschaften alles Wissenswerte wiedergegeben. Es kann bei der HBG oder beim SVW kostenlos bezogen werden.

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG erbringt eine Dienstleistung für die SVW-Mitglieder, die auch für Sie sehr interessant sein könnte. Und falls Ihre Genossenschaft bereits Mitglied der HBG ist, prüfen Sie bitte, ob sich Ihnen hier nicht eine günstige Gelegenheit bietet.

REGENBOGENFONDS

Regenbogenfondsdarlehen Place du Marché, Q-Hof und Domicil

Im vergangenen Jahr sind drei Beiträge aus dem Regenbogenfonds ausgerichtet worden. Anton Marty, Architekt, erhielt für seine Bemühungen um die Gründung einer Genossenschaft und den Kauf der Liegenschaft Place du Marché in La Chaux-de-Fonds einen Beitrag von 5000 Franken zugesprochen. Dass sein Einsatz letztlich nicht zum gewünschten Ziel führte und anstatt der Bewohner/innen ein anderer Käufer den Zuschlag erhielt, schmälert seine Leistungen in keiner Weise.

Auch der Wohnbaugenossenschaft Q-Hof in Bern war es ein Anliegen, durch die

Übernahme des Quartier-Hofs den Mieter/innen den Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und wurde der Genossenschaft von der Stadt Bern im Baurecht übergeben. Die dringend notwendige Renovation soll möglichst sanft und nach ökologischen Kriterien durchgeführt werden. Damit die Mieten nicht mehr als unbedingt nötig ansteigen, haben die Bewohner/innen nebst Anteilscheinen ein zinsloses Darlehen zu zeichnen und müssen beim Umbau gewisse Eigenleistungen erbringen. Der Genossenschaft wurde aus dem Regenbogenfonds ein Unterstützungsbeitrag von 15000 Franken zugesprochen.

Der Verein Domicil in Zürich nahm Ende 1994 seine Tätigkeit auf mit dem Ziel, Menschen aus sozial benachteiligten Gruppen den Zugang zu günstigem Wohnraum zu verschaffen. Bis Ende 1996 konnten 128 Wohnungen vermittelt und damit einer beachtlichen Zahl von Familien und Einzelpersonen geholfen werden. Allerdings zeigt sich, dass die Begleitung der von Domicil in die Wege geleiteten Wohnverhältnisse mehr Zeit benötigt als ursprünglich angenommen. Ein Beitrag von 10000 Franken aus dem Regenbogenfonds soll deshalb dazu beitragen, die zusätzliche Einrichtung einer Teilzeitstelle für eine Fachkraft mit sozialpädagogischer Ausbildung zu ermöglichen.

KALEIDOSKOP

157er Nummer für Rechtsauskunft

Da die Beratung neuerdings unter «Kommerz» figuriert, hat der Basler Hausbesitzer-Verein für seinen Rechtsdienst einen gebührenpflichtigen Anschluss erstellen lassen. Die telefonischen Auskünfte kosten nunmehr pro Minute Fr. 3.13.