

<b>Zeitschrift:</b>	Heimatbuch Meilen
<b>Herausgeber:</b>	Vereinigung Heimatbuch Meilen
<b>Band:</b>	64 (2024)
<b>Artikel:</b>	Eine AG für gemeinnützigen Wohnungsbau
<b>Autor:</b>	Hürlimann, Werner

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.02.2026

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



Umgebungsarbeiten, die letzte Bauphase  
bei der Siedlung Stelzen.

# Eine AG für gemeinnützigen Wohnungsbau

Werner Hürlmann\*

Es braucht bezahlbaren Wohnraum – dieses Anliegen ist nicht nur in Meilen, sondern in allen Ballungsräumen der Schweiz vordringlich. Die Gemeinnützige Wohnbau Meilen AG (GEWOMAG) setzt sich seit 30 Jahren dafür ein. Im Mai 2024 fand sich deren Verwaltungsrat zur 100. Sitzung ein.

Obschon der Name der Aktiengesellschaft etwas unpersönlich klingt, ist der Begriff «GEWOMAG» über die letzten drei Jahrzehnte zum festen Bestandteil des Meilemer Vokabulars geworden, und die Siedlung im Ländisch ist ein wichtiger Bestandteil von Feldmeilen. Der Zweck der Gesellschaft ist die Erstellung, Verwaltung und Vermietung von kosten- und preisgünstigen Wohnungen in Meilen auf gemeinnütziger Grundlage. Die Gesellschaft ist nicht gewinnorientiert und konnte am 15. April dieses Jahres ihren 30. Geburtstag feiern.

## Das Meilemer Modell als Grundlage

Seit den 1980er Jahren wird in Meilen über kostengünstigen Wohnraum diskutiert. Der Gemeinderat war und ist sich einig, dass es im Interesse einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur kosten- und preisgünstigen Wohnraum braucht. Im Bericht zum kommunalen Gesamtplan vom 29. April 1985 ist unter anderem Folgendes festgehalten: «Das Hauptanliegen der Siedlungsplanung von Meilen richtet sich des-

halb heute und in Zukunft vermehrt auf die Erhaltung und die qualitative Verbesserung des Wohn- und Arbeitsortes Meilen. (...) Die bestehende durchmischte Bevölkerungsstruktur soll erhalten bleiben.»

Der Gemeinderat setzte deshalb die Kommission «Kostengünstiger Wohnungsbau» ein, die am 2. November 1992 die Meilemer und Meilemerinnen an einer öffentlichen Versammlung über ihre Ziele orientierte. Vorerst sollte die noch zu gründende Gemeinnützige Wohnbau Meilen AG auf der Grundlage des baurechtlichen Meilemer Modells auf dem Areal Ländisch Wohnungen erstellen.

Das zukunftsgerichtete Meilemer Modell

- schafft preisgünstigen Wohnraum für Mieterinnen und Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen, denen eine Wohnungsmiete auf dem freien Markt nicht möglich ist
- berücksichtigt in erster Priorität Meilemerinnen und Meilemer

- sorgt für eine ausgewogene Altersstruktur unter den Mieter
- beachtet die speziellen persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieter, da bei gleichwertigen Bewerbern derjenige die Wohnung erhält, der finanziell mehr darauf angewiesen ist
- definiert die Voraussetzungen für die Miete, wobei die GEWOMAG laufend prüft, ob diese Bedingungen erfüllt sind
- trennt einerseits klar zwischen der GEWOMAG und andererseits den Mieter
- beteiligt an der Trägerschaft nebst der Gemeinde auch Privatpersonen, Unternehmen und Institutionen.

### **Die Gemeinde ist Mehrheitsaktionärin**

Am 6. Juni 1993 genehmigte die Gemeindeversammlung den Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Meilen und der in Gründung stehenden GEWOMAG für eine Zeitdauer von 60 Jahren. Im Gebiet Ländisch sollte vorerst eine Wohnüberbauung mit 87 Einheiten erstellt werden. Gleichzeitig wurde eine Beteiligung der Gemeinde von 500'000 Franken am Aktienkapital der GEWOMAG gutgeheissen, ebenso ein Rahmenkredit für den Verzicht auf den Baurechtszins für die Dauer von vier Jahren. Der Verzicht diente zur Erleichterung der Kapitalbildung der GEWOMAG.

Die GEWOMAG wurde bewusst als Aktiengesellschaft konzipiert, denn die Idee war, dass Meilemer Unternehmen sich am Aktienkapital beteiligen und im Gegenzug dafür auch ein Vormietrecht erwerben können. Dies sollte es dem lokalen Gewerbe ermöglichen, bezahlbare Wohnungen für seine Angestellten zu mieten.

Am 15. April 1994 wurde im Gemeinderatssaal Meilen die Gründungsurkunde der GEWOMAG unterzeichnet, nachdem ein Rekurs gegen den entsprechenden Urnenbeschluss abgewiesen worden war. Gleichzeitig konstituierte sich der erste Verwaltungsrat: Dr. Walter Landis als Präsident, Walter Pfeiffer als Vizepräsident und Präsident der Baukommission. Diese beiden Mitglieder vertraten die Aktienmehrheit der Gemeinde Meilen, Ernst Sacher, Guido Tüscher und Dr. Heinz Knecht die Minderheitsaktionäre.

Von den ursprünglich gezeichneten 100 Namenaktien erwarb die politische Gemeinde Meilen bei der Gründung 76. Der übrige Aktionärskreis setzte sich zusammen aus Vertretern des Meilemer Handwerks, der Stiftung Recht auf Wohnen, der Siedlungsgenossenschaft Sonnenufer, der reformierten Kirchgemeinde Meilen sowie der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Kreispostdirektion Zürich, und zwei Einzelpersonen. Stand heute besitzt die politische Gemeinde weiterhin die grosse Mehrheit der Aktien, womit gesichert ist, dass wichtige Entscheidungen nur mit ihrer Zustimmung und im Sinne der GEWOMAG getroffen werden können. Im Handelsregister des Kantons Zürich ist die GEWOMAG seit dem 6. Mai 1994.

Am 1. Februar 1995 wird der Baurechtsvertrag für die Liegenschaft im Gebiet Ländisch auf dem Notariat Meilen öffentlich beurkundet. Im März 1998 beschliesst der Gemeinderat, der GEWOMAG für die Dauer von vier Jahren den Baurechtszins zu erlassen. Die Gemeindeversammlung

Name	Amtszeit	Funktion
Dr. Walter Landis	1994–2014	Präsidium 1994–2004
Walter Pfeiffer	1994–2017	
Guido Tüscher	1994–2008	
Ernst Sacher	1994–1999	Sekretär des Verwaltungsrats
Dr. Heinz Knecht	1994–1999	
Dr. Bernhard Locher	1994–2002	
Werner Eggenberger	1999–2013	
Heiri Baumgartner	1999–2005	
Irene Ritz-Anderegg	2001–2022	Präsidium 2004–2022
Ueli Hersperger	2008–2022	
Peter Jenny	2008–	Präsidium 2023–
Karin Brunner Schmid	2014–	
Caroline Schwitter Marsiaj	2015–	
Peter Bösch	2023–	
Manuel Rentsch	2023–	
Werner Hürlimann	2007–	Sekretär des Verwaltungsrats
Mitglieder des Verwaltungsrates seit der Gründung der GEWOMAG		

vom 18. September 2000 unterstützt den Erlass der Baurechtszinsen um weitere elf Jahre bis Ende Oktober 2011 und am 6. Juni 2011 für weitere zehn Jahre, verbunden mit dem Auftrag, während dieser Zeit mindestens drei Viertel des Erlasses dem Eigenkapital zuzuweisen.

An der Generalversammlung der GEWOMAG von 2004 übergibt Dr. Walter Landis das Präsidium des Verwaltungsrats an Gemeinderätin Irene Ritz-Anderegg. Als treibende Kraft hat er zusammen mit Walter Pfeiffer, Ernst Sacher, Guido Tüscher und Dr. Heinz Knecht Ausserordentliches beigetragen zu deren Gründung.

### Die Bedeutung der GEWOMAG für Meilen

Die Tatsache, dass die politische Gemeinde stets die Mehrheitsaktionärin der GEWOMAG ist und auch immer mindestens ein Gemeinderat oder eine Gemeinderätin im Verwaltungsrat vertreten ist, zeigt, dass die

gemeinnützige AG für die Gemeinde Meilen ein zentrales Instrument ist, um der Bevölkerung kostengünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Auch die Stimmberechtigten haben dem Wunsch nach einer Durchmischung der Gemeindebevölkerung Rechnung getragen, indem sie unter anderem im Jahr 1993 den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde und der GEWOMAG für die Überbauung Ländisch mit einem Verzicht für die Erhebung eines Baurechtszinses bewilligten und später zweimal verlängerten.

In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt überall weiter verschärft. Für Mieterinnen und Mieter mit tiefen und mittleren Einkommen bleibt es schwierig, in Meilen Wohnraum zu finden, der ihren finanziellen Verhältnissen entspricht. Die

Die acht Gebäude der Siedlung an der Ländischstrasse aus der Vogelperspektive.



am kostengünstigen Wohnungsbau beteiligten Akteure bleiben gefordert: Der Verwaltungsrat der GEWOMAG treibt, gestützt auf seine 2016 verabschiedete Unternehmensstrategie «Vision 2030», die Verwirklichung von bezahlbarem Wohnraum in Meilen kontinuierlich voran.

### **Die Siedlung Ländischstrasse**

Bis vor rund fünf Jahren war der Begriff «GEWOMAG» bedeutungsgleich mit der familienfreundlichen Überbauung an der Ländischstrasse mit 87 kostengünstigen Mietwohnungen. Für die Vermietung der Wohnungen in dieser Siedlung gibt es Einkommens- und Vermögensgrenzen. Die Auslastung ist sehr gut, und dem Verwaltungsrat ist es ein Anliegen, für eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu sorgen. Von den ursprünglichen Mietern sind immer noch einige dort zu Hause.

Der Spatenstich für die Siedlung erfolgt Ende Oktober 1996, und die Bauarbeiten für die ersten 35 Wohnungen werden in Angriff genommen. Sie können plangemäss auf den 1. April 1998 bezogen werden. Mitte Mai 1998 beginnt die zweite Bauetappe mit 42 Wohnungen, die ab Frühling 2001 bezugsbereit sind.

Am 15. Juli 2008 nimmt die Baukommission, angeführt von Verwaltungsrat Walter Pfeiffer, ihre Arbeit wieder auf und orien-

tiert im September 2008 die Mietenden der Siedlung und die Nachbarn über die geplante Realisierung der letzten Bauetappe (5. Finger). Die Bauarbeiten verlaufen gemäss Zeitplan und unter Einhaltung des Kostenvoranschlags. Am 1. November 2012 sind die letzten zehn Wohnungen bezugsbereit, die Siedlung Ländisch ist fertig erstellt und umfasst nun insgesamt 87 Wohnungen.

### **Das Projekt Stelzen**

Mitte April 2018 unterzeichnen die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen und die GEWOMAG eine Absichtserklärung zur Nutzung eines Grundstücks an der Stelzenstrasse, in der Nähe des Dorfzentrums. Die Kosten für die Erarbeitung der Absichtserklärung und der Abklärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen inklusive Erschliessung und Nutzungskonzept werden von beiden Partnern je hälftig übernommen. Im Juli startet der Studienauftrag mit Präqualifikation für die Bebauung des Areals Stelzen, zu dem schliesslich acht Planungsbüros zugelassen werden.

Im Januar 2020 genehmigen die Aktionäre der GEWOMAG mittels Zirkularbeschluss den Baurechtsvertrag zwischen der reformierten Kirchgemeinde Meilen und der GEWOMAG, der schliesslich am 7. September unterzeichnet wird. Am 9. November erfolgt die Teilbaufreigabe



Die Siedlung im Tobel mit drei Doppelhäusern inmitten einer grossen Grünfläche.

durch die Hochbauabteilung der Gemeinde. Wenige Tage später, am 22. November, begrüsst Verwaltungsrat Peter Jenny knapp 40 Gäste zum Spatenstich vor dem Kirchenzentrum St. Martin. Dem damaligen Vizepräsidenten und Projektleiter der Bauherrin GEWOMAG fiel es schwer, Worte zu finden. Denn zehn Tage zuvor war die langjährige Gemeinderätin und GEWOMAG-Verwaltungsratspräsidentin Irene Ritz nach kurzer schwerer Krankheit im Alter von 63 Jahren gestorben. Sie hatte sich während ihrer Amtszeit mit Hingabe für die Errichtung von kostengünstigen Mietwohnungen engagiert, viel Energie in die «Stelzenwiese» gesteckt und das Projekt stark mitgeprägt.

Die Planungsarbeiten für den Bau werden intensiv weitergeführt: Am 15. Februar 2023 erteilt das Bauamt die Baufreigabe, und bereits am 17. Mai verfolgen die geladenen Gäste die feierliche Grundsteinlegung. Der Rohbau wächst rasch in die Höhe, sodass die Bauherrin acht Monate später, am 17. Januar 2024, zusammen mit den am Bau beteiligten Firmen Aufrichte feiern kann. Es ist eine attraktive Überbauung an zentraler Lage, in der Nähe des Bahnhofs. Die 32 Wohnungen eignen sich sowohl für Familien als auch für Alleinstehende, für jüngere und für ältere

Menschen; sie werden ab November 2024 vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich Räume mit insgesamt 700 Quadratmeter Fläche für Gewerbebetriebe sowie für soziale und gemeinnützige Organisationen.

### **Die Siedlung Im Tobel**

Neben den Wohnsiedlungen Ländisch in Feldmeilen und Stelzen im Dorfzentrum führt die GEWOMAG seit 2022 eine dritte Siedlung, und zwar im Tobel in Feldmeilen. Den entsprechenden Baurechtsvertrag hat sie für 30 Jahre von der Baugenossenschaft Pfannenstiel übernommen. Die Siedlung besteht aus drei Doppelhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen direkt am Rossbach an der Grenze zu Herrliberg, eine sehr ruhige und sonnige Lage.

Gemäss geltendem Zonenplan besteht eine nicht beanspruchte Baumassenreserve von ca. 50 Prozent. Geplant ist, dass der Verwaltungsrat nach Abschluss des Projekts Stelzen die weiteren Optionen für die Siedlung im Tobel prüfen wird. Ziel ist, das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in der Gemeinde weiter auszubauen und so einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung nachzukommen. Die GEWOMAG hat weiterhin viel Arbeit – auch 30 Jahre nach der Gründung.

---

\* Werner Hürlmann ist Sekretär des Verwaltungsrats der GEWOMAG.