

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 4

## **Werbung**

### **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:** 23.02.2026

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

## SVW Zürich

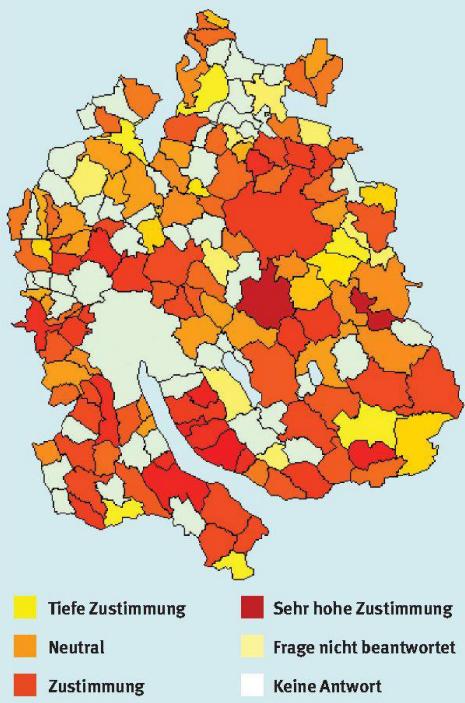
### SVW befragte Zürcher Gemeinden

Der SVW Zürich befragte Anfang 2011 alle Zürcher Gemeindeschreiber zu ihrer Einschätzung der wohnungspolitischen Situation. Der sehr hohe Rücklauf (73 Prozent der Gemeinden mit 85 Prozent der Bevölkerung haben geantwortet) zeugt von der Aktualität des Themas. Immer mehr Zürcher Gemeinden befassen sich konkret mit möglichen Massnahmen gegen den wachsenden Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen und gegen die drohende soziale Entmischung. Die Kooperation mit Wohnbaugenossenschaften ist dabei eine wichtige Option. Eine deutliche Mehrheit bejaht den Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Weniger gut beurteilen die Befragten jedoch das Image der Genossenschaften in der Bevölkerung. Dass sie sich vor allem an den Mittelstand richten, wird noch zu wenig wahrgenommen.

Im Vordergrund möglicher Massnahmen steht eine aktive Landpolitik der Gemeinden und die Abgabe von Land im Baurecht. So schätzen die meisten Antwortenden die Baulandentwicklung der letzten Jahre deutlich negativ ein. Nur elf Prozent der 124 Ge-

meinden glauben, dass in zehn Jahren noch genügend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung stehen wird. 23 Prozent der Gemeinden rechnen damit, dass es dann überhaupt keinen preisgünstigen Wohnraum mehr geben wird. Als mögliche Gegenmassnahmen diskutieren die Gemeindebehörden am häufigsten den Bau gemeindeeigener Wohnungen (62 Prozent), den Verkauf von Bauland an Baugenossenschaften (60 Prozent) oder die Abgabe von Bauland im Baurecht (57 Prozent). Erst in sieben Prozent der antwortenden Gemeinden ist die Schaffung von Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ein Thema. Die meisten Gemeinden glauben, dass solche Massnahmen politische Akzeptanz finden. Nur 17 Prozent der Antwortenden waren der Meinung, in ihrer Gemeinde fände sich dafür sicher keine Mehrheit.

Bei der Frage nach dem Image des genossenschaftlichen Wohnbaus zeigt sich, dass dieser in einer Mehrheit der Gemeinden mindestens «eher positiv» oder «neutral» wahrgenommen wird. Die ausführlichen Resultate können heruntergeladen werden unter [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch). (pd/rom)



■ Tiefe Zustimmung ■ Sehr hohe Zustimmung  
 ■ Neutral ■ Frage nicht beantwortet  
 ■ Zustimmung ■ Keine Antwort  
 ■ Hohe Zustimmung

Die Zustimmung zum Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist bei den meisten Zürcher Gemeinden hoch.

Anzeigen

### Voranzeige

Am **8. Juni 2011**, 17.15 Uhr,  
findet die Generalversammlung der  
**Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG,**

im Konferenz- und Bankettzentrum „Au Premier“, im Zürcher Hauptbahnhof  
Bahnhofplatz 15, 8001 Zürich, statt.

Hypothekar-  
Bürgschaftsgenossenschaft  
**hbg cch**  
Société coopérative de  
cautionnement hypothécaire

Geschäftsstelle: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, Telefon 044 292 22 31

# «G» wie

- > Gartenbau
- > Genossenschaft

**GGZ**  
Gartenbau Genossenschaft Zürich

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch



# Rostwasser? Wasserleitungen

sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle  
Branchenleader seit über 20 Jahren

...und Trinkwasser  
hat wieder seinen  
Namen verdient!



- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser

**Lining Tech**  
**Die Nr. 1**  
für Rohr-Innensanierung

**Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ**  
Seestrasse 205, Tel. 044 787 51 51

Büro Aargau, Basel, Bern: Wallis: Tel. 027 948 44 00  
Tel. 062 891 69 86 Tessin: Tel. 091 859 26 64

**Günstig. Sauber. Schnell.**

[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)



Der ideale Partner für Wohn- und Genossenschaftsbauten.

**W.SCHMID AG**

Die Total- und Generalunternehmung mit den innovativen Ideen.  
Rohrstrasse 36, CH-8152 Glattbrugg, [www.wschmidag.ch](http://www.wschmidag.ch)



## MEHR PLATZ – MEHR SCHUTZ!

Zusammen mit Ihnen planen und projektiert werden VELOSTÄNDER UND VELOUNTERSTÄNDE, die auch wirklich benutzt werden.

Fragen Sie uns – die Profis für lichtdurchlässige Bauteile.

**REAL AG**

Uttigenstrasse 128, CH-3603 Thun

Tel. 033 224 01 01      [www.real-ag.ch](http://www.real-ag.ch)

Fax 033 224 01 06      [info@real-ag.ch](mailto:info@real-ag.ch)

Know-how inbegriffen.



GLP PAN Architekten AG  
Neptunstrasse 20  
8032 Zürich  
T 044 257 10 00  
[www.glp.ch](http://www.glp.ch)  
[Info@glp.ch](mailto:info@glp.ch)



# Bauen oder Renovieren: Der Fonds de Roulement hilft finanzieren

Von Stephan Schwitter

**Der Fonds de Roulement (FdR) ist neben der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) das wichtigste Förderinstrument für Bauvorhaben von Genossenschaften und damit langfristig ein bedeutender Motor für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz.**

Diese Devise trifft insbesondere auch in Krisenzeiten und mit Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr zu. Die Bauwirtschaft wurde zwar von der jüngsten Rezession kaum gestreift. Die Produktion neuer Wohnungen blieb anhaltend hoch, die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Denn einerseits steigt der durchschnittliche Flächenbedarf in der Schweiz pro Person kontinuierlich an, und andererseits wächst die Bevölkerung unseres Landes, vor allem als Folge der Personenfreizügigkeit mit den EU-Staaten und aufgrund der guten Wirtschaftslage, wieder schneller. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt mit knappem Angebot und steigenden Preisen spitzt sich jedoch drastisch zu – insbesondere in städtischen Zentren. Für gemeinnützige Wohnbauträger ist es hier äusserst schwierig geworden, angesichts des teuren Baulandes überhaupt noch Projekte realisieren zu können. Dadurch sinkt der Marktanteil der Genossenschaften stetig. Er schwerend kommt nun dazu, dass der Bund die Mittel für die Wohnraumförderung aus dem FdR limitiert.

Auf das Sonderprogramm 2009 im Rahmen der Massnahmen des Bundes zur Stabilisierung der Schweizer Wirtschaft mit einer ausserordentlichen Einlage von 45 Millionen Franken in den FdR folgt innerhalb Jahresfrist die gegenteilige Massnahme: die Erstreckung weiterer Gelder 2011 und 2012 sowie allenfalls in den Folgejahren im Zuge des Konsolidierungsprogramms der Eidgenössischen Räte. Die erhöhte Inanspruchnahme von zinsgünstigen Darlehen aus dem FdR, den der SVW im Rahmen seines Leistungsauftrages treuhänderisch für den Bund verwaltet, einerseits und die absehbare Verknappung der verfügbaren Mittel andererseits brachte die für die Vergabe von Fördergeldern zuständige Fondscommission vor Jahresfrist in erheblichen Zugzwang.



In Absprache mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wurden die Kriterien für die Bewilligung von Darlehen per 1.1.2010 verschärft: Darlehen werden nur noch für Projekte mit Minergiestandard gewährt. Die Bandbreite bewegt sich zwischen minimal 10'000 Franken und maximal 30'000 Franken pro Wohnung. Der wertvermehrende Anteil der Investitionen muss mindestens 50 Prozent betragen. Ein Darlehen wird auf 50 Prozent dieser Wertvermehrung beschränkt. Der Darlehensbetrag pro Gesuch wird auf 1,5 Millionen Franken limitiert. Ein Bauträger darf insgesamt nicht mehr als 5 Millionen Franken FdR-Darlehen erhalten.

Trotz dieser für unsere Mitglieder unangenehmen Restriktionen konnten 2010 aus dem FdR elf Darlehen im Gesamtbetrag von 22 Millionen Franken bewilligt werden. Im Umlauf sind zurzeit total 251 Millionen Franken. Der für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz geltende hypothekarische Referenzzinssatz, den das BWO vierteljährlich bekannt gibt, blieb zwar mit 3 Prozent nochmals ein ganzes Jahr stabil bzw. sank per 2. Dezember sogar auf 2,75 Prozent. Der bereits seit acht Jahren gültige Minimalzinssatz von 2 Prozent für Darlehen aus dem FdR ist für gemeinnützige Bauträger bei längeren Laufzeiten aber nach wie vor attraktiv.

Bei dieser Gelegenheit darf die grosse Bedeutung des FdR für unsere Branche über die Jahre betont werden: Von 1991 bis 2010 wurden 634 Darlehen gewährt. Damit wurden 25'752 Wohnungen gefördert, das heisst durchschnittlich 1288 Einheiten pro Jahr. Der Gesamtbetrag der Darlehen belief sich auf 490'286'900 Franken und das damit ausgelöste Bauvolumen auf 5'760'541'775 Franken!

Während die EGW vom Parlament in der vergangenen Frühjahrssession glücklicherweise mit einem neuen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen von 1400 Millionen Franken alimentiert worden ist, trifft dies für den FdR leider noch nicht zu. Dies müsste sich in absehbarer Zeit ändern, damit der gemeinnützige Wohnungsbau in der künftigen Entwicklung der Wohnraumversorgung unseres Landes nicht hoffnungslos ins Hintertreffen gerät.

**primobau**  
beraten\_planen\_bauleiten

Mit Primobau bauen –  
auf Referenzen bauen

#### Baugenossenschaft ABZ

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen  
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen  
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

#### ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen  
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen  
Sperlkweg Zürich, 36 Wohnungen  
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

#### Baugenossenschaft GEWOBAG

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihernmat, Urdorf, 110 Wohnungen  
Glattstegweg Zürich mit 12 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Halde Zürich

17 Projekte zwischen 1981 und 2010  
rund 600 Wohnungen umfassend  
Neubau Siedlungsklokal

#### Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzenplätzen  
Bau einer Wohnstrasse

#### Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

#### BAHOGE, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser, 70 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 180 Wohnungen

#### Baugenossenschaft SUWITA

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Neubau In der Wässeri II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14, Bauertappe (Durchführung 2002–2004)  
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

#### Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

#### Baugenossenschaft Heimelig

Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen  
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

#### Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Außenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

#### PRIMOBAU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80