

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 87 (2012)
Heft: 10: Energiewende

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: 04.02.2026

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

rechtsnehmer in enger Zusammenarbeit mit den Behörden nicht nur die Einhaltung der Richtlinien, sondern sorgen auch nach einem internen Massnahmenpapier für deren Umsetzung in Form von Sonderbeiträgen oder Wohnungstauschangeboten. Für die Genossenschaft läuft dieser Bestand denn auch nicht unter «freitragend», sondern unter «subventioniert».

Bei den Höchsteinkommen sind die Küsnachter allerdings grosszügiger als Bund und Kanton. 95'000 Franken als satzbestimmendes Einkommen beziehungsweise 265'000 Franken als satzbestimmendes Vermögen gelten für Genossenschaftswohnungen, die weniger als 2000 Franken netto kosten. «Wir leben hier aber auch in Beverly Hills», fügt Hans-Ulrich Reichling an: Die Lebenshaltungskosten am rechten Zürichseeufer seien hoch. Eine vernünftige Basis für die Höchsteinkommen sei unabdinglich, um einen gewissen Spielraum bei der Auswahl der Mieterschaft zu haben. Weitere Goldküstengemeinden wie Stäfa und Meilen kennen ähnliche Vermietungsrichtlinien oder wollen diese bei neuen Baurechtsverträgen erlassen.

Flexible Lösung

Die zugerische Gemeinde Baar dagegen wählte ein System, das den gemeinnützigen Bauträger mehr Freiheit lässt. Sie fordert den gemeinnützigen Wohnungsbau über Baurechtsvergaben und Darlehen: Im vergangenen Jahr konnten drei Baugenossenschaften das Projekt «Schürmatt» abschliessen, wo die Gemeinde Land für fünfzig Wohnungen zur Verfügung stellte. Soeben hat sie beschlossen, in Inwil ein Grundstück für 42 weitere Wohnungen an zwei gemeinnützige Bauträger abzugeben. Einzige Auflage: Die Bauten müssen nach den Vorschriften des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes erstellt werden, das bauliche Anforderungen und Kostenlimiten definiert. Ist dies der

Fall, können Mieterinnen und Mieter mit tiefem Einkommen nämlich Mietzinsbeiträge beantragen. Die Genossenschaften entscheiden jedoch selbst, wie viele Wohnungen sie an solche Mieter vergeben.

«Wir wollen den Baugenossenschaften keine engen Fesseln anlegen», erklärt Gemeinderat Paul Langenegger, der Baarer Bauchef. Natürlich sei es erwünscht, dass möglichst viele Wohnungen verbilligt würden. Schliesslich geht es bei der Baurechtsvergabe darum, einen Ausgleich zum teuren übrigen Wohnungsangebot zu schaffen. In Baar regelt man dies aber ohne grosse Formalitäten. Man kennt sich und hat ein Vertrauensverhältnis. Einmal im Jahr treffen sich die Behördenvertreter mit den Genossenschaften und diskutieren über den Mieterspiegel. Beim Projekt Schürmatt sind denn auch fast alle Wohnungen subventioniert worden. Sollte der Wind auf dem Immobilienmarkt einmal drehen, könnten die Genossenschaften jedoch flexibel reagieren und die Wohnungen gemäss den eigenen Statuten vermieten.

Private sind die Platzverschwender

Man darf also festhalten: Die Behörden erlassen zwar öfter Vermietungsrichtlinien als früher. Doch die Bedingungen lassen sich in vielen Fällen aushandeln und sind erfüllbar. Übertriebene Forderungen – sie kommen mal aus dieser, mal aus jener Ecke – waren bisher chancenlos. Denn sowohl grosse Städte wie Zürich als auch kleinere Gemeinden wie Baar haben den Wert der genossenschaftlichen Tätigkeit erkannt und setzen auf eine gute Zusammenarbeit. Davon profitieren sie auch ohne staatliche Regelungen. Peter Schmid hat nachgerechnet: Würde in der ganzen Stadt Zürich die gleiche Belegung wie bei den Genossenschaften gelten, dann hätten in der Limmatstadt 50'000 Bewohnerinnen und Bewohner mehr Platz. ■

VERMIETUNGS- RICHTLINIEN DURCHSETZEN

Wie führen Baugenossenschaften Vermietungsrichtlinien neu ein? Wie setzen sie Belegungsvorgaben gegenüber den Mietern durch? Müssen Mieter Ersatzangebote akzeptieren? Alle rechtlichen Aspekte rund um Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögensgrenzen und ihre Durchsetzbarkeit hat *Wohnen* in den Ausgaben 1-2/2010 (subventionierte Wohnungen) und 3/2010 (freitragende Wohnungen) dargestellt. Download im *Wohnen*-Archiv unter www.wbschweiz.ch/zeitschrift_wohnen/archiv (Stichwort «Belegungsvorschriften»).

Anzeige

Brennt nicht.

Steinwolle. Brandschutz von Natur aus.

Beweis-Videos unter
www.flumroc.ch/brennt-nicht

FLUMROC

www.flumroc.ch

1. Shortcut App starten 2. Inserat fotografieren 3. Gewinnen

Dämmung aus Recyclingglas. ISOVER – gelebte Ökologie.



Besuchen Sie uns an der Bau- und Energie-Messe Bern, 8.–11. Nov. 2012, Halle 3.0/Stand D05

Die Glaswolle-Dämmstoffe von ISOVER bestehen aus über 85% rezykliertem Altglas. Der gesamte Produktionsprozess erfolgt sehr ressourcenschonend und entspricht strengsten ökologischen Richtlinien. www.isover.ch

75ans
forêt

ISOVER
SAINT-GOBAIN