

Wohnraum für einkommensschwache Familien an der Zürcher Goldküste



Agenda



- Situation in Erlenbach
- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
- Vertrag Gemeinde - GBE
- Herausforderungen der Gegenwart und
Zukunftsplanung

Situation Erlenbach ZH

- 5600 Einwohner, Steuerfuss 79%, Bilanzsumme 206 Mio, Ertrag 82 Mio pro Jahr, Selbstfinanzierungsgrad 350%, Gemeinderanking 17 von 936 Gemeinden
- 95% des Dorfs sind überbaut, Ausnutzungsreserve bei rund 15%,
- Durchschnitt 4'000.- pro m² unbebaut, über 30'000.- pro m² bebaut, viele privilegierte Hanglagen mit unverbaubarer Seesicht
- Eigentumsobjekte 52%, Leerwohnungsquote 0.6%, Gesamtbestand 2664, davon 900 Mietobjekte

- Kein Raum für Personen/Familien aus dem Mittelstand

Geschichte Wohnbaugenossenschaft

- 1943: Beginn Wohnbaugenossenschaft
- 1965: 12 Familienwohnungen im Baurecht der Gemeinde (gratis)
 - 12 4/3-Zimmerwohnungen
- 1969: 12 Familienwohnhaus im Baurecht der Gemeinde (gratis)
 - 12 4/3-Zimmerwohnungen
- 1973: 9 Familienwohnungen im Baurecht der Gemeinde (gratis)
 - 9 4/3/2-Zimmerwohnungen
- 1989: 30 Wohnungen (Familien-, Alters- und Behindertenwohnungen) im Baurecht der Gemeinde (gratis)
 - 30 5.5-Zimmerwohnungen bis Studios

- Total: 7842 m², mit 63 Wohnungen (rund 7% des Mietangebotes der Gemeinde) zusammen mit Anteil Gemeindeeigenen Liegenschaften 15%
- Keine Unterstützung durch Bund oder Kanton (finanzstarke Gemeinden passen nicht in die Richtlinien)
- (1965) ½ Soziale Wohnungen ½ normale Wohnungen (preisgünstig) heute nur noch preisgünstige Wohnungen

Vertrag Gemeinde - GBE

- Dauer 40 Jahre
- Baurechtszins 16% der effektiv vereinnahmten Nettomieten des Vorjahres (min 10%)
- Heimfall bereits fix terminiert (Bilanzwert 2016 zuzüglich auflaufender Unterhalt abzüglich Abschreibung (36 Jahre à 1.5%) – davon 45%
- Bei Neubau neuer Vertrag (Absicht ohne Baurechtszins mit Darlehen Gemeinde) falls Konditionen nicht genügen, Heimfallrecht für GBE

Merkmale Zusammenarbeit

- Gemeinderat ist Mitglied des Vorstands
- Reglement bedarf der Zustimmung des Gemeinderates
- Bedürfnisse der WBG direkt an den Gemeinderat

Herausforderungen

- Gemeinderat oder je nach Dauer/Kosten Gemeindeversammlung zuständig für Baurechte
- Umsetzung Reglemente
- Neubauprojekte und Vergaben/Ausschreibungen
- Balance