

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 70 (1995)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Erschwingliche Stadtwohnungen als Auftrag  
**Autor:** Moosbrugger, Edith  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106261>

### **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:** 22.11.2024

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

# ERSCHWINGLICHE STADT- WOHNUNGEN ALS AUFTRAG

EDITH MOOSBRUGGER



ILLUSTRATION: BARBARA BIETSCHHOLZ

An der Streulistrasse im Zürcher Stadtkreis 7 stand vor kurzem ein Mehrfamilienhaus zum Verkauf. Es ist ein gepflegtes Haus, erbaut in den 20er Jahren, ruhig gelegen, mit Garten und kinderfreundlicher Umgebung. Die Stimmung unter den Mieterinnen und Mietern ist gut, die meisten von ihnen wohnen seit Jahren dort. Mit ihrer Hausbesitzerin

verstanden sie sich immer gut, sie war «eine Hausmeisterin mit viel sozialem Verantwortungsgefühl», wie einer der Mieter sie beschreibt. Als die Verkaufsabsichten im Haus bekannt wurden, wandten sich die Mieterinnen und Mieter an die Stiftung PWG.

Für den Geschäftsführer der Stiftung, Andi Richiger, ist dies ein Idealfall. Wenn die Stiftung konkrete Hinweise über einen beabsichtigten Hausverkauf erhält, können sofort Verhandlungen mit den Besitzern aufgenommen werden. Bedingung ist allerdings, dass die Mietzinse im Zeitpunkt des Verkaufs günstig sind, das heisst bis ungefähr 1500 Franken für eine Drei- bis Vierzimmerwohnung. Im Fall Streulistrasse führten die Gespräche mit der

Hausbesitzerin sehr rasch zu einem Ergebnis. Als Vertreterin einer Erbgemeinschaft wollte die Hausmeisterin unbedingt eine gute Lösung für ihre Mieter finden. Am liebsten wollte sie, dass für diese alles so bleiben könnte, wie es in den letzten Jahren gewesen war. Das Kaufangebot von der PWG kam ihr deshalb sehr gelegen, und das Happy-End war vorbestimmt.

**HÄUSERKAUF ZU MARKTÜBLICHEN PREISEN** Die Stiftung PWG erwirbt pro Jahr durchschnittlich fünf Liegenschaften und bezahlt dafür marktübliche Preise. Dank einem speziell entwickelten Mietzinsmodell, welches sich an der WEG-Finanzierung des Bundes orientiert, kann mittelfristig trotz tief gehaltenen Wohnungsmieten eine Kostendeckung erreicht werden. Die behördlich kontrollierten Mietzinse werden – unabhängig von Schwankungen am Hypothekarmarkt – jährlich um 3,5% angehoben. Um die von der Stiftung PWG geleisteten Vorschüsse zurückzubezahlen, wird auch nach der Erreichung der Kostendeckung dieser jährliche Mietzinsaufschlag beibehalten. Mieterinnen und Mieter von PWG-Liegenschaften sind in den meisten Fällen mit dieser Regelung zufrieden. Im langjährigen Vergleich mit dem Mietpreisindex steigen PWG-Mieten weniger stark an. Ausserdem sind die Wohnungsmieten langfristig berechenbar, was von vielen geschätzt wird.

Kündigungsschutz für bisherige Mieterinnen und Mieter, Mitspracherecht bei Umbauten und Renovationen und eine transparente Mietzinspolitik sind die Grundsätze, nach denen die Stiftung PWG arbeitet. Ihre Liegenschaften erwirbt sie meist von Hauseigentümern, die sich mit diesen Zielen identifizieren können. Verkäufer sind oft Privatleute, aber auch Versicherungen, Pensionskassen oder Unternehmen, und hin und wieder kommt die Initiative für eine Hausüber-

**WENN EINE LIEGENSCHAFT ZUM VERKAUF STEHT, HABEN MIETERINNEN UND MIETER MEIST NICHTS MEHR ZU LACHEN. SIE SIND DEN BESITZERN AUSGELIEFERT UND MÜSSEN OFT MASSIVE MIETZINSAUFSCHLÄGE ODER GAR KÜNDIGUNGEN BEFÜRCHTEN. AUSSER IHR HAUS WIRD DURCH DIE PWG, STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH, ÜBERNOMMEN.**

nahme von Mieterinnen und Mietern der betreffenden Liegenschaft. 30 Häuser mit 220 Wohnungen und 27 Gewerberäumlichkeiten hat die Stiftung bis heute erworben und damit dauerhaft der Spekulation entzogen. Und sie hält laufend Ausschau nach neuen geeigneten Objekten.

**MIETER/INNEN MIT MITBESTIMMUNG**  
Zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind auch die Mieterinnen und Mieter eines älteren Mehrfamilienhauses im Kreis 4. Sie haben mit der Stiftung PWG eine besondere Form von Mietvertrag abgeschlossen: Als Hausverein verwalten sie ihr Haus selber und treten gegenüber der Eigentümerin als ein einziger Partner auf. Für die Mietergruppe bringt die Selbstverwaltung ihres Hauses viele Vorteile. So bestimmen sie beispielsweise nach einem Wegzug über die Nachfolgemietter. Natürlich heisst Selbstverwaltung auch mehr Verantwortung. Die Hauswartung wird allein organisiert, kleinere Umbauten und Renovationen werden vom Hausverein übernommen und viele organisatorische Aufgaben intern geregelt. Das Klima im Haus wird damit stark von den Bewohnern geprägt. Es kommt seltener vor, dass sich jemand über Kinderlärm, laute Musik oder andere sonst übliche Reibungspunkte ärgert. Denn schliesslich ist man ja mitbe-

teiligt und innerhalb des Hausvereins laufend miteinander im Gespräch. Das Fazit eines selbstverwalteten Hauses ist laut Verwalter Andi Richiger «mehr zufriedene Mieter und für die Verwaltung weniger Umtriebe».

«Die Stiftung soll ihre Liegenschaften nach Möglichkeit genossenschaftlich organisierten Benutzergruppen zur Verfügung stellen», lautet eine der Forderungen der Volksinitiative von 1985, aus welcher die PWG entstanden ist. Aus diesem Grund ist die PWG besonders an der Selbstverwaltung durch die Mieter interessiert. Geschäftsführer Richiger meint aber auch: «Solche Bewohner gehen meist sehr sorgfältig mit ihren Wohnungen um, weil sie sich mitverantwortlich fühlen. Auch die Atmosphäre im Haus ist spürbar besser als in anderen Mehrfamilienhäusern, man spricht viel miteinander und löst die kleinen, alltäglichen Probleme selber.» Er hat mit selbstverwalteten Liegenschaften gute Erfahrungen gemacht, bedauert nur, dass das Interesse an dieser Wohnform seitens der Mieter noch relativ gering ist. Selbstverwaltung durch Mietergruppen wird in Häusern der PWG grundsätzlich gefördert, aber nicht aufgezwungen.

Stiftung PWG

Werdstrasse 36, 8026 Zürich, Telefon 01 291 17 60



FOTO: RALPH HUT, ZÜRICH

PWG-Liegenschaft in Wipkingen

#### **DIE STIFTUNG PWG IN KÜRZE**

Im Juni 1985 wurde die Volksinitiative der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zürich «zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen in der Stadt Zürich» von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern angenommen. Als Folge davon konnte die Stiftung PWG 1990 ihre Tätigkeit mit einem Kapital von 50 Millionen Franken aufnehmen. Zweck der Stiftung ist gemäss Statut «der Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen». Das Gründungskapital von 50 Millionen Franken ist von der PWG zinstragend angelegt und vermehrte sich bis Ende 1994 um rund 14 Millionen Franken. Der Präsident und die Mitglieder des Stiftungsrates sind vom Gemeinderat Zürich gemäss Parteienproporz für vier Jahre gewählt. Ein Ausschuss von fünf Mitgliedern leitet zusammen mit dem Verwalter die Geschäfte. Die Stiftung ist verpflichtet, Budget und Jahresrechnung dem Gemeinderat zur Abnahme zu unterbreiten.