

Der Pflichtdarlehensfonds der Gesewo

Der Pflichtdarlehensfonds der Gesewo in Kürze

Der Pflichtdarlehensfonds ermöglicht Personen mit geringen finanziellen Mitteln den Zugang zu Wohnungen der Gesewo, welche normalerweise über private Pflichtdarlehen mitfinanziert werden müssen. Der Pflichtdarlehensfonds der Gesewo ist Ausdruck von gelebter Solidarität, da er über freiwillige Beiträge aus dem genossenschaftlichen Umfeld gespeist wird.

Was der Pflichtdarlehensfonds möglich macht – drei Geschichten

Eine junge Familie mit drei Kindern, ohne ausreichend finanzielle Möglichkeiten, kann dank dem Beitrag aus dem Pflichtdarlehensfonds in einer 4.5-Zimmer-Wohnung der Gesewo leben. Das Pflichtdarlehen von rund Fr. 45'000.- wird zu 90% durch den Fonds gedeckt. Dieses Beispiel zeigt, dass der Pflichtdarlehensfonds es dieser Bevölkerungsgruppe den Zugang zu einer Wohnung der Gesewo ermöglicht. Die gemeinschaftlich organisierte Siedlung mit ihren Möglichkeiten mitzuwirken und sich zu engagieren, wird als Wohnort mit hoher Lebensqualität sehr geschätzt.

Eine Flüchtlingsfrau mit zwei Kindern lebt in einer subventionierten Wohnung einer Gesewo-Liegenschaft. Es sind keine finanziellen Mittel vorhanden, um das Pflichtdarlehen von Fr. 32'000.- zu leisten. Aufgrund fehlender Berufsbildung kann diese Frau nur schlecht bezahlte Hilfs-Arbeiten übernehmen, was auch den Aufbau einer beruflichen Vorsorge erschwert. Die Flüchtlingsfamilie kann trotz ihrer finanziell prekären Situation erfahren, dass sie in einem lebendigen Wohnumfeld integriert ist und niederschwellig Unterstützung im alltäglichen Leben durch die Nachbarschaft erhält.

Eine alleinstehende, ältere Frau besitzt aufgrund ihrer familiären Vergangenheit weder private, noch berufliche Vorsorge. Dank des Pflichtdarlehensfonds ist es ihr möglich in einer Gesewo-Liegenschaft zu wohnen, ohne den Bedarf an Pflichtdarlehen selber leisten zu müssen. Diese Bevölkerungsgruppe erhält somit einen gleichberechtigten Zugang zu Wohnungen der Gesewo.

Die Idee des Pflichtdarlehensfonds

Der Pflichtdarlehensfonds besteht seit 2015 als Ergänzung zum Finanzierungsmodell der Gesewo, bei dem ein Anteil des Eigenmittelbedarfs für eine Liegenschaft durch die Bewohnenden selbst getragen wird. Auslöser für die Schaffung des Fonds zur Übernahme von Pflichtdarlehen von Personen, die dafür keine ausreichenden finanziellen Mittel zur Verfügung haben, war der Umstand, dass zwar subventionierte Wohnungen angeboten wurden, jedoch das benötigte Pflichtdarlehen nach wie vor eine grosse finanzielle Hürde darstellte. Siehe hierzu den Artikel im Landbote von 2012 auf Seite 3.

Die Höhe des Pflichtdarlehens ist bei den Liegenschaften der Gesewo unterschiedlich. Während bei Altbauten der Bedarf an Pflichtdarlehen moderat sein kann, ist er bei Neubauten, die einen modernen und hohen Standard aufweisen, beträchtlich. So ist z.B. bei einer 4.5-Zimmer-Wohnung im Mehrgenerationenhaus Giesserei ein Pflichtdarlehen von Fr. 45'000.- zu leisten, was für Personen oder Familien mit geringem Vermögen schlichtweg eine zu hohe finanzielle Belastung darstellt.

Der Pflichtdarlehensfonds übernimmt einen Teil des Pflichtdarlehens, sofern dieses durch die Bewohnerin oder den Bewohner nicht in voller Höhe einbezahlt werden kann und sie nicht in der Lage sind, Dritte zu finden, die das Pflichtdarlehen an ihrer Stelle leisten. Ein Mindestanteil des erforderlichen Pflichtdarlehens muss durch die Bewohnerin oder den Bewohner geleistet werden, dies entspricht in der Regel 10% des Bedarfs an Pflichtdarlehen für das Mietobjekt. Gesuche an den Pflichtdarlehensfonds werden durch die Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung (Geschäftsstelle Gesewo) bearbeitet und der Solidaritätskommission zur Entscheidung vorgelegt. Die Solidaritätskommission besteht aus zwei Fachpersonen ausserhalb der Gesewo und einem Vorstandsmitglied der Gesewo. In Zusammenarbeit mit der Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung wird die Bezugsberechtigung der Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller überprüft.

Der Pflichtdarlehensfonds wird mit zweckgebundenen Darlehen, Schenkungen und Legaten geäufnet. Mittels Akquise-Aktionen wird bei Bedarf nach Solidaritätsbeiträgen aus der Gesewo und ihrem Umfeld aufgerufen. Der Erfolg solcher Akquise-Aktionen zeigt, dass bei der Gesewo eine hohe Solidarität von vermögenden zu nichtvermögenden Personen besteht. Dieser Umstand ist von grossem gesellschaftlichem Wert und kann in angepasster Weise auch auf andere gemeinnützige Bauträger übertragen werden.

Der Pflichtdarlehensfonds ermöglicht Menschen ohne oder mit nur geringen finanziellen Mitteln das Wohnen in einer selbstverwalteten Siedlung der Gesewo zu leben. Dies ist Ausdruck von gelebter Solidarität, da der Fonds über freiwillige Beiträge aus dem genossenschaftlichen Umfeld gespeist wird.

Kontakt

Gesewo Geschäftsstelle

Jasper Haubensak, Leiter Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung
Obergasse 15, Postfach 1835, 8401 Winterthur
Telefon 052 235 03 11
Mobil 077 474 01 34
jasper.haubensak@gesewo.ch

Winterthur, 28. März 2019



Grafik zur Sammelaktion vom Januar 2019 im Crowdfunding-Stil

«Grosse Hürde» für vergünstigte Wohnung

Die Wohnbaugenossenschaft Gesewo baut in Neuhegi eine riesige Siedlung. Wer einziehen will, muss Zehntausende von Franken als Darlehen einschliessen – auch für Wohnungen, die von der Stadt subventioniert werden. Von diesen sind viele noch zu haben.

MARISA EGGLE

Die kleine Baugenossenschaft Gesewo verwirklicht am Rand des Eulachparks eine grosse Vision. In mehr als 150 Wohnungen sollen Menschen jeden Alters einziehen – Familien, Seniorinnen und Studenten. Gemeinsam sollen sie das Zusammenleben gestalten, sich gegenseitig helfen und das Geschick der Siedlung «Giesserei» leiten. Bezugstermin ist im nächsten Frühjahr. Die Idee der Gesewo findet grossen

Anklang. Bereits heute sind gegen 120 Wohnungen reserviert. Auch die Stadtregierung und der Gemeinderat halten den Genossenschaftsbau für unterstützenswert. Sie haben mehr als drei Millionen Franken bewilligt, um darin 34 Wohnungen zu subventionieren.

Doch gerade diese vergünstigten Wohnungen sind im Vergleich zu den anderen weniger beliebt, knapp die Hälfte ist noch zu haben. Bei der Durchsicht der Wohnungspreise auf dem Internet fällt auf, was Subventions-

bedürftige abschreckt: Für die Wohnungen müssen die Mieterinnen und Mieter zwischen 30000 bis 59000 Franken als sogenanntes Pflichtdarlehen einbringen – je nach Anzahl Zimmer. Und das zusätzlich zur Miete, die für eine 4½-Zimmer-Wohnung mit Nebenkosten knapp 1900 Franken beträgt.

«Widersprüchliche» Subvention

Katharina Gander vom Mieterverband Winterthur sieht in diesen Darlehen «eine grosse Hürde». Menschen, die wirklich auf subventionierte Wohnungen angewiesen seien, würden von solchen Geldbeträgen abgeschreckt. Für Gander ist «die Grösse des Darlehens ein Widerspruch zum günstigen Wohnraum, wie wir ihn gerne hätten». Sie

fordert von der Gesewo deshalb eine Lösung, damit subventionsbedürftige Mieter nicht so viel zahlen müssen.

Auch die Gesewo hat gemerkt, dass die Darlehen für eine Wohnung in der Siedlung happig sind. Erlassen könne man das Pflichtdarlehen jedoch nicht, sagt der Geschäftsleiter und grüne Kantonsrat Martin Geilinger. «Als junge Genossenschaft sind wir auf Eigenmittel und deshalb auf Pflichtdarlehen angewiesen.» Die Mitglieder wollen nun Unterstützung anbieten und haben beschlossen, einen Fonds zu gründen. Laut Geilinger ist dieser für alle offen. «Wer sich für eine Wohnung interessiert, aber zu wenig Geld hat, kann sich um Unterstützung bewerben.» Geilinger macht zudem darauf aufmerksam,

dass man das Geld für das Darlehen von der Pensionskasse nehmen könne.

Die grosse Konkurrentin, die Genossenschaft GWG, rät aber davon ab: «Die Mieter sollen ihre Pensionskasse nicht plündern müssen, um bei uns einzuziehen», sagt Geschäftsleiter Matthias Grimm. Auch für ihn ist es «widersprüchlich, Wohnungen zu subventionieren, die ein so grosses Darlehen benötigen». Trotzdem hält es weder er noch Gander für einen politischen Fehler, dass die Stadt «Giesserei»-Wohnungen subventioniert. «Es macht dennoch Sinn», sagt Grimm. Schliesslich halte sich die Gesewo bei der Vergabe der Wohnungen an die kantonalen Richtlinien. Und deshalb würden am Schluss weniger Bemittelte begünstigt.



Die Siedlung «Giesserei» der Genossenschaft Gesewo in Neuhegi ist 2013 bezugsbereit. Die meisten Wohnungen sind reserviert. Unter den freien befinden sich viele, die von der Stadt subventioniert werden. Bild: Heinz Diener

DER STADTVERBESSERER

MICHAEL GRAF

Piazza Grande statt Busgewusel

So schön war es am Bahnhofplatz noch nie», schwärmt ein Bekannter. Der Stadtverbesserer blickt auf die Baugrube und reibt sich erstaunt die Augen. «Ist doch wahr», fährt der andere fort: «Die neuen Haltestellen funktionieren tadellos und man wird beim Überqueren des Platzes nicht mehr von Bussen herumgeseucht. Die sollen den Platz, wenn sie mit Bauen fertig sind, doch bitte schön gleich frei lassen.»

Manchmal merkt man erst, wenn Dinge weg sind, dass man eigentlich auch ganz gut ohne sie leben kann. Diese Erfahrung machen nicht nur geschasste Fussballtrainer und Scheidungsopfer, sie gilt auch im Städtebau. Graben und Neumarkt waren einst Parkplätze. Vermissen Sie sie? Eben.

Ganz neu ist die Idee des busfreien Bahnhofplatzes nicht. Sie kursierte schon, als der Stadtrat mit den Stadtbus-Chefs Pilzrisotto ass, bevor es dem Wellendach an den Kragen ging. Jetzt gilt es Nägel mit Köpfen zu machen. Statt unter einem Pilzdach auf den Bus zu warten, könnten hier bald auch die Normalsterblichen Risotto essen, in der grössten Gartenbeiz der Stadt.

Den Trend zur Edelbrache hat das Stadtzürcher Stimmvolk letzten Sonntag an der Urne bestätigt. 17 Millionen Franken war ihnen der neue Sechseläutenplatz wert. Im Bündnerland gibts bestimmt noch Quarzit genug für einen weiteren Nobelboden. Und wenn in der Stadt, die sich kein neues Schwimmbad leisten kann, das Geld für solchen Luxus fehlt, tuts auch Kies vom Seemer Buck. Hauptsache, es wird diesmal kein chinesischer

Granit verbaut.

Eine Piazza Grande an bester Lager wäre nicht nur ein Gewinn für die Altstadtbummler, sondern auch für die Gastronomie, Kultur und das fahrende Gewerbe.

Einen Weihnachtsmarkt am Hauptbahnhof hat auch Zürich. Doch vom Zug direkt ins Zirkuszelt, das ginge nur hier.

Zum Albanifest 2013 ist der ganze Platz wieder nutzbar», hatte Baustadträtin Pedergnana beim Risottoessen versprochen. Hoffen wir, dass sie auf ungeahnte Weise recht behält – ohne die störenden Fahrleitungen könnte man auf die Piazza nämlich sogar das Riesenrad stellen.

stadtverbesserer@landbote.ch



Ein Tag der Weichenstellungen

Energiewende, Vergrößerung des Polizeikorps und Bau des Glasfasernetzes: Der Stadtrat bringt am 25. November gleich drei wichtige Abstimmungen vors Volk.

Ob in Winterthur ein nahezu flächendeckendes Glasfasernetz gebaut wird, ob bis 2050 die 2000-Watt-Gesellschaft angepeilt wird und wie viele Polizisten in der Stadt für Sicherheit sorgen, über all das entscheiden die Stimmberechtigten noch in diesem Jahr. Der Stadtrat hat für die drei Vorlagen den Abstimmungstermin vom 25. November festgesetzt. Bei den beiden letztgenannten handelt es sich um Initiativen, je eine von links und von rechts, die mitsamt einem Gegenvorschlag vors Volk kommen.

Parteipolitik als Pokerspiel

Am meisten dürfte der Ausbau der Polizei zu reden geben, ein Thema, welches das Parlament seit Jahren wälzt und das immer wieder für böses Blut im Parteienggefüge sorgte. Die SVP verlangt mit ihrer Initiative eine Aufstockung der Polizei bis 2016 um 24 Stellen. Diese Zahl hat SVP-Präsident Daniel Oswald für verbindlich erklärt, um gegenüber dem zweideutigen Initiativtext Klarheit zu schaffen. Der stadträtliche Gegenvorschlag beläuft sich auf 14 Stellen im selben Zeitraum und ent-

spricht weitgehend dem, was der Stadtrat ohnehin als Stellenwachstum bei der Polizei vorgesehen hatte, macht dieses aber verbindlich. Eine noch nicht ganz ausgeräumte Verwirrung betrifft die Korpsgrösse, von der sich der Ausbau ableitet. Nach Darstellung des bisherigen Polizeivorstehers Michael Künzle (CVP) geht die SVP von einem geringeren Personalbestand aus als die Stadt. Vergleiche man nur die Zielwerte, betrage der Unterschied lediglich 5 Stellen. Die SVP wollte von diesen Zahlenspielen bisher nichts wissen. Man darf hoffen, dass der Abstimmungskampf in diesem Punkt eine Bereinigung und nicht noch mehr Konfusion bringt.

Die zweite Initiative kommt aus der Küche der Grünen und hat die Energiewende zum Ziel. Sie fordert, bis 2050 den Energieverbrauch pro Kopf von heute 5000 auf 2000 Watt sowie den CO₂-Ausstoss von heute 6 auf 1 Tonne zu senken und dieses Ziel in der Gemeindeordnung festzuschreiben. Der Gegenvorschlag setzt einen Wert von 2 Tonnen Kohlendioxid fest. Ausserdem soll das Energieziel nicht in der Gemeindeordnung festgeschrieben, sondern als behördenverbindlicher Grundratsbeschluss gefasst werden.

War zunächst davon die Rede, dass die Grünen ihre Initiative zurückziehen würden, wählten sie schliesslich doch den Weg vors Volk. Begründung: Die

Energiewende müsse breit abgestützt werden. Dieses Ziel ist den Grünen auch das Risiko wert, dass das Volk zweimal Nein sagen könnte – ein Szenario, das angesichts der breiten Unterstützung des Gegenvorschlags indes sehr unwahrscheinlich ist. Denselben Poker wagt die SVP mit der Polizeiinitiative. Beiden Parteien dürfte es dabei auch darum gehen, die für sie traditionell wichtigen Themen Sicherheit (SVP) und Ökologie (Grüne) auf lokalpolitischer Ebene sichtbar zu besetzen.

Anschluss an die Datenautobahn

In der dritten Vorlage geht es um einen Kredit über 67 Millionen Franken zum Bau eines Glasfasernetzes. Bis 2017 sollen über 90 Prozent der Haushalte mit den schnellen Datenleitungen erschlossen werden, wobei die Swisscom 60 Prozent der Gesamtkosten von weit über 100 Millionen übernimmt. Das Modell teilt Winterthur mit vielen Schweizer Städten. Vergangenen Sonntag segnete Zürich einen entsprechenden Kredit über 400 Millionen ab. Die Stadt erwirbt sich mit ihrer Beteiligung das Recht, zwei von vier in jedes Haus führenden Glasfasern an Drittanbieter zu vermieten. Sunrise hat bereits eine Absichtserklärung unterzeichnet. Im Parlament war der Kredit unumstritten, vereinzelt wurde aber auf die finanziellen Risiken aufmerksam gemacht. (mcl)