

bezüglich räumlicher Nutzungen (Büro-/Gewerberäume; Infrastrukturangebote, Gemeinschaftsräume) sowie ökologischer und sozialer Innovationen (z.B. Verbilligung von Wohnungsmieten mittels eines Solidaritätsfonds) eingelassen hatte.

Beim Bezug des KraftWerk1 lagen die Mietzinse mit 190 bis 210 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche teilweise bis zu 20% unter den quartierüblichen Mietpreisen für Neubauwohnungen. Damit wurde ein wichtiges Ziel erreicht. Aufgrund der allgemein sinkenden Hypothekarzinssätzen in den letzten Jahren verbilligten sich auch die Mieten im KraftWerk1. Seit dem Bezug wurden die Mietzinse dreimal den sinkenden Hypothekarzinssätzen angepasst: um 5% per 1.1.03; um 6% per 1.6.03 und um weitere 5% per 1.4.04. Auch die Mietpreise der PWG-Wohnungen wurden seit Bezug viermal reduziert und einmal angehoben; die Wohnungen sind gegenwärtig (1.1.06) rund 13% günstiger als zu Beginn. Die nachstehende Tabelle zeigt die Netto-Mietzinse für ausgewählte Wohnungstypen der Genossenschaft KraftWerk1:

**Tabelle 2: Ausgewählte Mietzinse bei Bezug und per 1. April 2004
(letztmaliger Abschlag)**

Wohnungsgrössen	Nutzfläche in m ²	Miete bei Bezug in Fr./Monat	Miete per 1.4.04 in Fr./Monat
2–2½ Zimmer	49–75	850–1410	721–1'196
4–4½ Zimmer	92–103	1'610–1'890	1'366–1'603
6–6½ Zimmer	120–141	2'140–2'710	1'815–2'299
13–13½ Zimmer	354	6'200	5'260

Die Bandbreite der Mietzinse für einen bestimmten Wohnungstyp ergibt sich aus der Lage innerhalb der Siedlung, dem Stockwerk und dem Grundriss respektive der Wohnfläche. Die Nebenkosten betragen ca. 10% des Nettomietzinses. Um das Ziel einer hohen Belegungsdichte zu fördern, wurde das einzuzahlende Anteilscheinkapital an die Wohnfläche und nicht wie üblich an die Anzahl Zimmer gekoppelt: es liegt bei 15'000 Franken pro 35 m² Wohnfläche.⁵

In der Generalversammlung vom Mai 2005 wurde ein Reglement für die Vermietung von Wohnräumen verabschiedet. Es enthält Belegungsrichtlinien, wie sie in den meisten Genossenschaften üblich sind, um die Unterbelegung von Wohnungen zu verhindern. Solche Regelungen fehlten zuvor und führten dazu, dass schätzungsweise 10% der Wohnungen unterbelegt waren. In den Belegungsrichtlinien wird jeder Wohnungstyp einzeln bewertet und die Mindestzahl von Personen festgelegt, die in der Wohnung leben sollten. Da diese Regelung erst vier Jahre nach Bezug verabschiedet wurde, gilt für Erstmieter/innen die

⁵ Die Quadratmeterpreise pro Wohnfläche im Haus der Stiftung PWG sind vergleichbar mit jenen in der Genossenschaft KraftWerk1 (vgl. dazu im Detail Kapitel 3.4.5 in Huber, Rock & Hugentobler 2003).