

# Wohnbau eine Generation weiterdenken

**WOHNBAU** Der gemeinnützige Wohnungsbau hat an der Goldküste wegen der hohen Bodenpreise einen schweren Stand. In Stäfa haben sich Genossenschafter und Gemeindevertreter über ihre Zusammenarbeit ausgetauscht.

Beverly Hills von Zürich. So wird die Goldküste auch genannt. Grund dafür ist nicht nur die attraktive Lage, auch die horrenden Preise für Bauland erinnern an Hollywood. Für Genossenschaften, die sich den preisgünstigen Wohnungsbau auf die Fahne geschrieben haben, ist die Region ein hartes Pflaster. Weil Grundstücke zumeist an den Höchstbietenden verkauft wird, ist für sie bezahlbares Bauland rar. Eine Alternative zum Landkauf stellt für Genossenschaften die Übernahme von Land im Baurecht dar, wofür insbesondere Gemeinden in Frage kommen. Sie sind für Wohnbaugenossenschaften wichtige Partner. Um den Austausch mit den Gemeinden zu intensivieren, suchte der Verband für Wohnbau-

genossenschaften Zürich am Montag das Gespräch mit Gemeindevertretern aus der Region. Am Podium im Rössli in Stäfa diskutierten Genossenschaftsvertreter mit Beatrix Frey-Eigenmann, Kantons- und Gemeinderätin aus Meilen (FDP), und ihrem freisinnigen Parteikollegen Christian Haltner, Gemeindepräsident von Stäfa.

## An harte Auflagen geknüpft

In der Debatte kam zum Ausdruck, dass beide Seiten grundsätzlich voneinander profitieren. Die Genossenschaften kommen in den Genuss von tieferen Preisen. Doch eine Gemeinde veräussert ihr Tafelsilber nicht einfach so. Sie stellt auch Bedingungen, die ihr nützen. Aus Sicht der Ge-

nossenschafter sind diese nicht immer leicht zu erfüllen.

Um beispielsweise eine Wohnung in der Baugenossenschaft Zurlinden an der Dollikerstrasse in Meilen zu ergattern, müssen Interessierte nachweisen, dass sie seit mindestens zwei Jahren im Dorf wohnhaft sind. Auch ihr Arbeitsort muss sich in Meilen befinden. «Derart rigide Vermietungsreglemente können zu einem Leerstand in neu gebauten Siedlungen führen», gibt Daniel Maerki vom Verband für Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu bedenken. Ein weiteres umstrittenes Kriterium ist die Einkommenslimite. Sie stellt sicher, dass nur Mieter mit tiefem Einkommen in eine Genossenschaftswohnung ziehen. Damit soll die soziale Durchmischung der Gemeinde gesichert werden.

Bei der Höhe der Limite gehen die Meinungen auseinander. Die Gemeinden wollen sie in der Ten-

denz tief halten, um die gewünschten Effekte zu erzielen. Demgegenüber setzen sich die Genossenschaften für eine höhere Limite ein: «Das Einkommen muss mindestens das Vierfache des Nettomietzins betragen dürfen», fordert Hans-Ulrich Reichling, Geschäftsführer Baugenossenschaft Zürichsee. Zu beachten sei, dass die Lebenshaltungskosten an der Goldküste höher sind als in Schwamendingen oder Turbenthal. «Der Nettomietzins für eine Genossenschaftswohnung von 110 Quadratmetern bewegt sich zwischen 2300 und 2600 Franken pro Monat.» Das könne sich im Grunde genommen nur der Mittelstand leisten, sagt Reichling.

## Wohnrecht verwirrt

Mietergenossenschaften sind zudem angewiesen auf das Engagement ihrer Mitglieder. Meist sind es die besonders aktiven Mieter,

die mit den Jahren ein höheres Einkommen erzielen und die gesetzte Einkommenslimite übersteigen. Sie verlieren das Wohnrecht und müssen manchmal gleich ganz aus der Gemeinde wegziehen, da ihnen eine Alternative fehlt. Besonders kleineren Genossenschaften fehle es an Spielraum, um ihren Mietern etwas Neues zu bieten, wenn diese die Bedingungen für ihre Wohnung nicht mehr erfüllen. «Das stellt uns vor erhebliche Probleme», sagt Christian Portmann, Jurist beim Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich.

Ein weiterer kritischer Punkt betrifft für die Genossenschafter die Rechts- und Planungssicherheit. Der Baurechtsvertrag wird für einen gewissen Zeitraum abgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer fällt das Grundstück mitsamt den Bauten an die Gemeinde zurück, sofern der Vertrag nicht erneuert wurde.

Die Gemeinden sollen die Verlängerung möglichst zehn Jahre vorher aussprechen, fordern die Genossenschafter. Nur wenn die Zukunft rechtzeitig geregelt ist, können nötige Investitionen getätigt werden.

## Über den Schatten springen

Doch nicht nur den Genossenschafter drückt der Schuh. Auch die Behördenvertreter sehen Optimierungspotenzial. Frey-Eigenmann fordert die Genossenschafter auf, über ihren eigenen Schatten zu springen und «eine Generation weiterzudenken». Sie habe erlebt, dass sich Genossenschaften gegen Verdichtungsmassnahmen sträubten, «einfach, weil sie die grüne Wiese mit dem Apfelbaum nicht hergeben wollten». Die eigene Betroffenheit der Mieter müsse überwunden werden, damit die Ressourcen optimal genutzt werden können.

Sie und Haltner warben auch für Verständnis für die Gesamtbeurteilung, die der Gemeinderat im konkreten Fall vornehmen müsse. Es gebe oft Zielkonflikte zwischen dem gemeinnützigen Wohnungsbau und anderen erstrebenswerten Massnahmen wie den Bau von Schulen oder Pflegeplätzen. Mit Rücksicht auf den Steuerzahler dürfe auch die privatwirtschaftliche Sichtweise nicht ausser Acht gelassen werden. «Wir machen einen Spagat zwischen einer gesunden Durchmischung und dem Marktwert des betroffenen Landes», sagte Haltner. Bei den exorbitanten Preisen sei selbst für die Gemeinden der Gestaltungsraum begrenzt, sagte Frey-Eigenmann. Sie nannte einen Fall aus Meilen, als die Gemeinde bei einem Grundstück mitbot, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen. Besitzer des Landstücks war der Kanton, der in der Regel dazu verpflichtet ist, den Höchstbietenden zu berücksichtigen. Die Gemeinde wollte 10 Millionen Franken bezahlen, obwohl der gemeinnützige Wohnraum nur 6 Millionen eingebracht hätte. Den Abschreiber von 4 Millionen hätte die Gemeinde in Kauf genommen. Letztlich ging das Grundstück für 18 Millionen über den Ladentisch, sagte Frey-Eigenmann. «Dem Steuerzahler gegenüber hätte ich es nie verantworten können, dass die Gemeinde 12 Millionen für den Erwerb hätte abschreiben müssen.»

Jonas Schmid



Die Bewohner dieser Genossenschaftssiedlung an der Dollikerstrasse in Meilen müssen strenge Auflagen der Gemeinde erfüllen.

Manuela Matt