



LIMMATTAL

STADT UND KANTON ZÜRICH

Schlieren hilft Genossenschaften

Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre führte in Schlieren zwar zu einer Aufwertung des Wohnraums, sie liess aber auch das Mietzinsniveau in die Höhe schnellen. Um dafür zu sorgen, dass in der Stadt weiterhin günstige Wohnungen zu finden sind, will der Stadtrat Baugenossenschaften unterstützen. Aktuell plant er etwa städtisches Land zur Erstellung einer Überbauung an eine Genossenschaft zu veräussern. Gemäss einem Immobilienexperten reicht ein vergleichsweise hoher Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen alleine aber noch nicht aus, um die beabsichtigte Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen. (FNI) **Seite 15**



Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal will auf zwei städtischen Grundstücken an der Limmatstrasse eine neue Siedlung bauen. FNI

So fördert die Stadt Genossenschaften

Schlieren Für eine soziale Durchmischung brauche es zusätzliche Massnahmen, sagt ein Experte

VON FLORIAN NIEDERMANN

In Schlieren schiessen Wohngebäude wie Pilze aus dem Boden und damit die Mietzinse in die Höhe. Ältere Wohnhäuser weichen neuen Siedlungen, die sich die vormaligen Bewohner als Zuhause oft nicht mehr leisten können. Der Verdrängungsprozess, der bisher vor allem in der Stadt Zürich feststellbar war, schwappt immer mehr auch auf das Limmattal über.

Der Schlieremer Stadtrat will deshalb schon seit längerem nicht renditeorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern, um einen Ausgleich im städtischen Immobilienmarkt zu erreichen, wie Liegenschaftsvorsteherin Manuela Stiefel (FDP) sagt: «Preisgünstiges Wohnen soll in Schlieren trotz der regen Bautätigkeit möglich sein.» Der Stadtrat verspricht sich davon, dass die Bevölkerung als Ganzes eine willkommene Durchmischung erfährt.

Denn in die neuen Liegenschaften ziehen zwar steuerkräftigere Bewohner. Doch bei den Zuzüglern handelt es sich mehrheitlich um junge Paare oder Singles ohne Kinder, die sich oft nur für einige Jahre in Schlieren nie-

derlassen, um danach – etwa bei einem Wechsel der Arbeitsstelle – wieder umzuziehen. «Mieter in Genossenschaften bleiben dagegen für längere Zeit an einem Ort, sie haben mehr Kinder und investieren oft in die Gemeinschaft, in der sie leben», so Stiefel.

Nachfrage treibt die Preise hoch

Der Anstieg der Mietpreise ist in Schlieren laut Robert Weinert, Ökonom beim Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner, zum einen durch die Aufwertung des Wohnraums bei Neubauprojekten zu erklären. Zum andern könne auch die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen durch das Angebot nicht gestillt werden, was eine Spannung der Mietzinsentwicklung verhindere. «Arbeitskräfte, die ihre Stelle in der Stadt Zürich haben, schätzen Schlieren als Wohngemeinde, weil sie gut erschlossen und das Mietzinsniveau noch immer tiefer ist», so Weinert.

Eine Viereinhalbzimmerwohnung kostet heute 2400 Franken im Durchschnitt, wie eine aktuelle Zusammenstellung der Abteilung Finanzen und Liegenschaften zeigt. Für eine

Wohnung gleicher Grösse beträgt der Mietzins in einer Genossenschaftsliegenschaft durchschnittlich nur rund 1850 Franken. Derzeit liegt der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen in Schlieren bei 18 Prozent. Um den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen, nimmt sie sowohl als Anbieterin von Bauland als auch als Vermittlerin auf dem Immobilienmarkt gezielt Einfluss.

Aktuell arbeitet der Stadtrat etwa einen Verkaufsvertrag aus, um ein städtisches Grundstück an der Limmatstrasse 10 sowie eine benachbarte Parzelle an der Engstringerstrasse für rund 2,7 Millionen Franken an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) zu veräussern. Über den Verkauf wird abschliessend das Parlament befinden. Die GBL möchte auf dem Land eine Überbauung realisieren. Im Verkaufsvertrag sichere sich die Stadt das Recht, Bedürfnisse für die öffentliche Nutzung auf dem Areal anmelden zu können, erklärt Stiefel: «Ein solches Projekt bietet zudem den Vorteil, dass auf wenig Grundfläche meist mehr Familienwohnungen entstehen. Genossenschaften streben eher hohe Auslastungsziffern an.»

Ein anderer Weg, um genossenschaftliches Wohnen in der Stadt zu fördern, besteht laut Stiefel darin, auf dem Immobilienmarkt als Vermittlerin aufzutreten. Als etwa eine Liegenschaft an zentraler Lage von einem privaten Eigentümer zum Verkauf ausgeschrieben wurde, kontaktierte die Stadt eine Baugenossenschaft, welche auf dem benachbarten Land ein Wohngebäude besitzt. «Wir versuchen so, eine mögliche Expansion zu unterstützen», sagt die Liegenschaftsvorsteherin.

Wer zu viel hat, soll ausziehen

Die Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau allein garantiert laut Immobilienexperte Weinert aber noch nicht, dass tatsächlich eine längerfristige Durchmischung der Bevölkerung stattfindet. «Die gewünschte Wirkung ist auch abhängig von den Verteilungskriterien für den günstigen Wohnraum», erklärt er. Es sei zwar etwa wünschenswert, dass Genossenschaften junge Familien als Mieter berücksichtigen. Sobald sich die Elternpaare in einer besseren finanziellen Situation befinden oder die Kinder ausgezogen sind, sollte die Situation aber neu überprüft werden, so Weinert.