

# Genossenschaft erwirbt Land

**USTER** Das kommt selten vor: Eine gemeinnützige Wohnbau-genossenschaft hat sich in Uster ein begehrtes Stück Land gesichert – obwohl die Besitzerin auch an private Investoren hätte verkaufen können. Sie hätte dann für das Grundstück wohl deutlich mehr Geld erhalten. Die ältere Frau wollte das Land aber bewusst an eine gemeinnützige Genossenschaft verkaufen. Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster, die den Zuschlag bekommen hat, plant auf dem Land nun 50 «preisgünstige» Wohnungen. *rbr*

# Für günstigen Wohnraum braucht's oft Glück

**USTER** In Uster ist es mehreren Baugenossenschaften gelungen, neues Land und neue Häuser zu erwerben. In der Regel können sie im freien Wettbewerb aber nur schwer mithalten. Darüber, wie die Stadt günstigen Wohnraum fördern soll, sind sich die Genossenschaften nicht einig.

Das Grundstück an der Ecke Haldenstrasse/Wermatswilerstrasse gehörte zu den begehrtesten in Uster: unbebaut, nicht mit Bebauungsvorschriften behaftet, attraktiv gelegen, eine Bushaltestelle gleich in der Nähe. Den Zuschlag für dieses «Filetstück» hat nun die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster (WSGU) erhalten. Sie will dort in den nächsten Jahren eine Siedlung mit 50 Wohnungen errichten – preisgünstigen Wohnungen, wie es seitens der Genossenschaften jeweils heisst.

Alex Fritsche, Präsident der WSGU, spricht von einem «Glücksfall». Möglich geworden sei er nur, weil die Besitzerin des Grundstücks – eine ältere Frau – explizit an eine gemeinnützige Baugenossenschaft habe verkaufen wollen. Aus «sozialen Überlegungen», wie er es nennt. Wie viel seine Genossenschaft für das Land verkauft hat, will er nicht sagen. Er sagt nur: «Hätte sie an den Meistbietenden verkauft, hätte sie deutlich mehr heraus schlagen können.»

Tatsächlich kommt es vor, dass Grundeigentümer oder Hausbesitzer nicht den höchst möglichen Preis anstreben. So konnte in Uster auch die Genossenschaft Gewo Züri Ost ein Mehrfamilienhaus erwerben und die Baugenossenschaft Schönheim steht ebenfalls kurz vor einem Immobilienkauf (siehe Box unten).

## Kaufpreis bestimmt Mieten

Generell ist es jedoch eher selten, dass eine gemeinnützige Genossenschaft auf dem freien Markt Liegenschaften kaufen kann. Das sagt Hans Conrad Daeniker, Sprecher der Vereinigung IG Genossenschaften Uster. Zu hoch sind die Preise, oder vielmehr – zu finanziell potent ist die Konkurrenz. Denn private oder institutionelle Investoren wie Pensionskassen können ihre Ausgaben über die Mietzinse wieder hereinholen, oder auch über den Verkauf im Stockwerkeigentum. Auf Kostenmiete ausgerichtete Genossenschaften (siehe Box rechts) hingegen können das nicht. «Würden die Genossenschaften bei den Preisen für Grundstücke mit den Privaten mithalten, müssten sie Mietpreise verlangen, die sich nur noch Besserverdienende leisten können», sagt Daeniker. Das sei nicht im Sinne der Genossenschaften. «Die meisten von ihnen wurden schliesslich gegründet, um Wohnraum für Leute mit mittlerem und tieferem Einkommen zu schaffen.»

## GENOSSENSCHAFTEN ERWERBEN LIEGENSCHAFTEN

### Zwei «strategische» Zukäufe

Die Gewo Züri Ost hat an der Ustermer Bankstrasse ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen gekauft. «Der Besitzer kam mit einem sehr fairen Preis auf uns zu. Auf dem freien Markt hätte er deutlich mehr bekommen», sagt Gewo-Präsident Peter Hegelbach. Die Genossenschaft besitzt bereits in der Nachbarschaft zwei Einfamilienhäuser. Hegelbach spricht deshalb von einem «strategischen Kauf». Längerfristig plant die Gewo auf den drei Grundstücken eine Überbauung. Dabei rechnet sie damit, dass in Zukunft in diesem Gebiet höher und dichter gebaut werden darf

Diesen Befund bestätigen auch die Vertreter der drei Genossenschaften, die auf dem Ustermer Liegenschaftsmarkt erfolgreich waren. Gehe es einem Verkäufer darum, einen möglichst guten Preis herauszuholen, hätten sie keine Chance, betonen alle. Alle drei Genossenschaften geben aber an, dass es für sie wichtig sei, zu wachsen: Erstens aus administrativen Gründen, weil es sich erst ab einer gewissen Anzahl Liegenschaften lohnt, eine eigene Verwaltung oder einen Hauswärtendienst zu führen. Zweitens erachten es die Genossenschaften als ihren Auftrag, in einer prosperierenden Stadt wie Uster für genügend «bezahlbaren» Wohnraum zu sorgen. «Ohne Genossenschaften würde Uster irgendwann so enden wie die Gemeinden am rechten Zürichseeufer», sagt Schönheim-Geschäftsführer Samuel Steiner. «Feuerwehrlaute oder Krankenschwestern können sich kaum mehr leisten, dort zu leben – mit entsprechenden Folgen für das Dorf.»

## Auf Hilfe angewiesen

Uneins sind sich die Genossenschaften hingegen, ob und wie der Staat sie in ihrem Vorhaben unterstützen soll. Für Peter Hegelbach von der Gewo Züri Ost und Samuel Steiner von «Schönheim» geht es nicht ohne Unterstützung durch die Politik. Sie halten es für notwendig, dass die Stadt Genossenschaften hilft, an Bauland zu kommen. Zum Beispiel, in dem sie eigenes Land gezielt nur an Genossenschaften verkauft oder im Baurecht abgibt. Auch soll die Stadt bei Gestaltungsplänen festlegen, dass ein Teil der Wohnungen von Genossenschaften betrieben werden muss – so, wie es Uster zum Beispiel beim Zeughausareal gehandhabt hat.

## Preiserhöhung befürchtet

Die beiden Genossenschaften würden es auch befürworten, wenn die öffentliche Hand Gelder bereitstellt, um die Genossenschaften beim Kauf von Liegenschaften nötigenfalls zu unterstützen. Ein solcher Fonds wird zur Zeit in der Stadt Zürich diskutiert (siehe Box rechts). «Ob das auch in Uster notwendig ist, kann ich nicht beurteilen. Vom Prinzip her ist es aber richtig», sagt Steiner. «Bei den immer knapperen Landreserven braucht es eine Lenkung durch den Staat, damit es künftig noch preisgünstigen Wohnraum gibt.»

WSGU-Präsident Fritsche hingegen ist gegenüber staatli-

als heute. Die neue Bau- und Zonenordnung, die Uster derzeit am Aufgleisen ist, soll in diese Richtung gehen. Zunächst will die Gewo das Mehrfamilienhaus aber noch sanieren und die Wohnungen vermieten.

Ebenfalls einen strategischen Kauf plant die Baugenossenschaft Schönheim. Dieser ist aber aus formalen Gründen noch nicht rechtskräftig. «Wir rechnen aber fest damit, dass er zustande kommt», sagt Geschäftsführer Samuel Steiner. Die Genossenschaft besitzt ebenfalls bereits Liegenschaften in der Nachbarschaft. rbr



Auf ewig der Spekulation entzogen: Auf dem Stück Land im Quartier Rehbühl sind 50 gemeinnützige Wohnungen geplant.

Seraina Boner

«Es braucht eine Lenkung durch den Staat, damit es auch künftig noch günstigen Wohnraum gibt.»

Samuel Steiner, Geschäftsführer Baugenossenschaft Schönheim

«Immer gleich nach Hilfe der öffentlichen Hand zu rufen, kann kein Betriebsmodell sein.»

Alex Fritsche, Präsident WSGU

chen Interventionen eher skeptisch. «Immer gleich nach Hilfe der öffentlichen Hand zu rufen, kann kein Betriebsmodell für Genossenschaften sein.» Staatliche Gelder würden zudem zu höheren Grundstückspreisen führen, da dann insgesamt mehr Geld auf dem Markt sei. Zugleich hält er aber fest: Auch seine Genossenschaft habe ihre erste Liegenschaft auf städtischem Land gebaut. «Zum Start war das notwendig, jetzt können wir selber schauen, dass wir zu weiterem Land kommen.»

## Stadt würde übertrumpft

Der Ustermer Stadtrat sagt, der genossenschaftliche Wohnungsbau nehme in Uster eine wichtige Funktion ein. «Im Rahmen unserer Möglichkeiten wollen wir ihn deshalb fördern», sagt Finanzvorstand Cla Famos (FDP). Bereits in der Vergangenheit habe die Stadt mehrmals eigenes Land an Genossenschaften verkauft oder im Baurecht abgegeben. Das wolle der Stadtrat auch in Zukunft tun, vorzugsweise über Abgabe von Land im Baurecht von finanzieller Unterstützung hält Famos dagegen nichts. So habe die Stadt sich ebenfalls um das

Grundstück an der Ecke Haldenstrasse/Wermatswilerstrasse bemüht. Mit der Idee, es danach an eine Genossenschaft im Baurecht abzugeben. Den Zuschlag habe aber die WSGU erhalten. «Das zeigt, dass die Genossenschaften sehr wohl an Liegenschaften kommen und nicht mehr Geld brauchen», sagt Famos.

## Graben in der Politik

Bei den Ustermer Parteien gehen die Meinungen auseinander, was die Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau betrifft. SVP und FDP halten es grundsätzlich mit dem Stadtrat. Finanzielle Hilfen lehnen sie aus marktliberalen Überlegungen ab. Für legitim halten sie, wenn bei Gestaltungsplänen ein gewisser Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen festgeschrieben wird. «Das soll aber kein Automatismus sein, sondern in jedem Fall einzeln angeschaut werden», sagt SVP-Gemeinderat Markus Ehrensperger. Richard Säggerer (FDP) hält es «nicht für falsch», dass die Stadt Land kauft und dann im Baurecht abgibt. «Dabei müssen aber nicht per se nur Baugenossenschaften zum Zug kommen.» Auf jeden

## KOSTENMIETE

### Nur die Kosten bestimmen den Preis

Kostenmiete bedeutet, dass der Mietzins in erster Linie die Kosten für den Bau, den Unterhalt und für Rückstellungen deckt. Dieses Prinzip muss eine Bauherrschaft anwenden, damit ihr Bauprojekt als gemeinnützig gilt. Es wird von den meisten Wohnbaugenossenschaften angewendet. Zwar darf eine gemeinnützige Genossenschaft eine Rendite erwirtschaften, sie darf diese jedoch nicht abschöpf-

fen, sondern die Genossenschaft muss sie wieder für die Liegenschaft verwenden.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt erfolgt die Mietzinsgestaltung in der Regel auf der Grundlage von Marktkriterien. Die wichtigste Rolle spielt die Nachfrage, welche sich wiederum an der Lage, den quartierüblichen Mieten sowie der Menge der vorhandenen Objekte orientiert. rbr

## GELD FÜR GEMEINNÜTZIGE GENOSSENSCHAFTEN

### Zürich diskutiert Wohnraumfonds

Die Stadtzürcher Sektionen von SP, Grüne und AL fordern in einer Motion einen Wohnraumfonds für die Stadt Zürich. Dieser soll Genossenschaften finanziell unterstützen, sich Land und Häuser in Zürich zu erwerben. Konkret soll der Fonds den Genossenschaften sogenannte Abschreibungsbeiträge zur Verfügung stellen. Das heisst, die Stadt würde jene Verluste bezahlen, die entstehen, wenn die Mieten den Kaufpreis nicht decken.

## 50 Millionen Startkapital

Das Geld dafür soll aus den Immobiliengewinnen der Stadt Zürich kommen. Denn neben gemeinnützigen Wohnungen werden dieses auch zahlreiche Liegenschaften, die sie mit Gewinn bewirtschaftet – zum Beispiel Restaurants. Als Startkapital sieht die Motion 50 Millionen Franken vor, danach sollen jedes Jahr weitere Beträge von rund 10

Millionen Franken in den Fonds eingespeist werden.

Hintergrund des Vorstoss ist der Umstand, dass der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich in den letzten Jahren gesunken ist. Die Stadtzürcher Bevölkerung hat aber vor sechs Jahren eine Volksinitiative angenommen, die verlangt, dass bis im Jahr 2050 ein Drittel aller Zürcher Wohnungen gemeinnützig ist. Zwar haben Genossenschaften und die Stadt im vergangenen Jahr über 500 neue Wohnungen gebaut, weil private Investoren aber noch mehr bauten, ist der Anteil der «Gemeinnützig» gesunken.

Dass die Gemeinden Geld zur Seite legen dürfen, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern, ist erst seit kurzem erlaubt. Auf Druck einer Volksinitiative hat der Regierungsrat das Gesetz angepasst. Wohnraumfonds wären theoretisch also auch in Uster möglich. rbr

Fall dürfe die Stadt ihre Liegenschaftspolitik nur zu Marktbedingungen betreiben. «Versteckte Subventionen an Genossenschaften machen den Markt kaputt, der insgesamt gut funktioniert», sagt Säggerer.

Die SP hingegen fordert, dass die Stadt künftig bei allen Gestaltungsplänen einen Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen festsetzt. Und dass die Stadt

grundsätzlich kein Land mehr an Private verkauft, wie Gemeinderat Markus Wanner sagt. Wohnbaugenossenschaften fehle es meist nicht an Geld, sondern an Land – dort müsse die Politik ansetzen. «Damit es auch in Zukunft bezahlbare Wohnungen in Uster gibt, darf man sich nicht auf den Goodwill einzelner oder anderer Glücksfälle verlassen.» Raphael Brunner