

Genossenschaftswohnungen: Der Anteil sinkt markant

Limmattaler 2017-12-07

Schlieren Mit zehn erneuerten Baurechtsverträgen will die Stadt Benachteiligungen für alteingesessene Wohnbaugenossenschaften aus dem Weg räumen

VON ALEX RUDOLF

Die beiden Bauten im Spitalquartier sind unscheinbar und verkörpern die typische Architektur der 1970er-Jahre. Das Mehrfamilienhaus an der Kleinzelliglistrasse hat Jahrgang 1976, jenes an der Pflugstrasse ist zwei Jahre älter. Trotz ihrer Durchschnittlichkeit haben sie etwas Besonderes. So gaben sie dem Stadtrat den Anstoss, seine Immobilienpolitik bezüglich Genossenschaften anzupassen. Denn die Zahl der von Genossenschaften erstellten Wohnungen in Schlieren ist auf einem Tiefststand. «Neu fiel der Anteil auf unter 10 Prozent», schreibt der Stadtrat jüngst in einer Weisung. Dies wegen der Neubauten in der Stadt, die aber vorwiegend durch institutionelle Investoren erstellt wurden. «Es ist vorausehbar, dass es in Schlieren schwieriger wird, Wohnungen im mittleren Preissegment zu finden.»

Noch im Jahr 2005 waren von den damals 6000 Wohnungen 13 Prozent im genossenschaftlichen Wohnungsbau erstellt worden. Fünf Jahre später sank dieser Anteil auf 10 Prozent und aktuell sind von den 9500 Wohnungen lediglich 8 Prozent von Genossenschaften gebaut worden, sagt Finanz- und Liegenschaftsvorsteherin Manuela Stiefel (FDP) auf Anfrage. «Für eine Stadt ist ein Anteil von zwischen 15 und 20 Prozent wünschenswert», so Stiefel weiter. In Schlieren gebe es aber neben Genossenschaften auch private Immobilieninvestoren, die soziale Mietpreise führen würden, relativiert sie.

Investition in die Gemeinschaft

Trotzdem verweist die Stadt auf zahlreiche positive Eigenschaften der Genossenschaften. «Nebst dem, dass sie mit Kostenmieten und nicht mit preistreibenden Renditen operieren, wird in Wohnungen von Genossen-



Nur noch 8 von 100 Wohnungen sind von Genossenschaften.

ARCHIV/NIEDERMANN

schaften durchschnittlich länger gelebt», so der Stadtrat. Zudem gebe es deutlich mehr Haushalte mit Kindern

und Paaren. «Weiter investieren gemeinnützige Wohnbauträger in die Gemeinschaft und bieten Platz für öf-

fentliche Infrastruktur.» Die Abtretung des Baurechts an Genossenschaften bietet zudem den Vorteil, dass die Stadt nach Ablauf der Frist diese verlängern oder das Grundstück einer anderen Nutzung zuführen kann. Dies sei besonders für die öffentliche Hand interessant, da diese die Infrastruktur des Gemeinwesens langfristig aufrechterhalten muss.

Benachteiligung vor 2002

Für die gemeinnützigen Bauträger sei es jedoch schwierig, Entscheidungen bezüglich einer Sanierung zu treffen, wenn ein Baurechtsvertrag in Bälde ablaufe. «Es ist auch im Interesse der Stadt, frühzeitig vor Ablauf eines Baurechts die Strategie der Liegenschaft in Bezug auf das Baurechtsende zu klären», heisst es weiter.

Besonders für Baurechtsnehmer, die ihre Verträge vor 2002 abgeschlossen haben, ist dies ein Problem. «Die Baurechtsnehmer davor sind bezüglich Fristen und Heimfallentschädigungen gegenüber neueren Baurechtsnehmern benachteiligt», schreibt der Stadtrat. Bestimmungen der Rechnungs- und Mietzinsoffenlegung sowie der Meldepflicht von Wohnungskündigungen seien nicht mehr zeitgemäss und würden nun angepasst.

So beantragt der Stadtrat dem Gemeindeparlament die Ermächtigung, die beiden Baurechtsverträge für die Liegenschaften der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal an der Kleinzelliglistrasse und an der Pflugstrasse anzupassen. Zudem will er den Baurechtsvertrag für die beiden Liegenschaften bis 2053 verlängern, da derzeit eines der beiden Gebäude einer Gesamtsanierung für 10 Millionen Franken unterzogen wird. Hinzu kommen acht weitere Verträge zwischen der Stadt Schlieren und anderen Genossenschaften, die der Stadtrat auf den aktuellen Stand bringen will.