

Im Fokus



Uster: 932 gemeinnützige Wohnungen. Archivfoto: Nicolas Zovni



Wetzikon: 455 gemeinnützige Wohnungen. Archivfoto: Michael Kurz



Illnau-Effretikon: 719 gemeinnützige Wohnungen. Archivfoto: Fabio Meier

Illnau-Effretikon ist beim gemeinnützigen Wohnungsbau überdurchschnittlich

Region Die eidgenössische Wohnungsinitiative fordert die Schaffung von mehr gemeinnützigen Wohnungen. Auch die grössten Städte in der Region wären davon betroffen. Besonders Wetzikon müsste sich noch anstrengen.

David Marti

Die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entscheiden am 9. Februar über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die das Angebot preisgünstiger Wohnungen erhöhen soll. Für das Oberland zeigen die neuesten Zahlen der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner, dass in den Städten der durchschnittliche Nettomietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 95 Quadratmetern zwischen 1500 und 2000 Franken liegt. Nur Dübendorf liegt mit einer Monatsmiete von 2000 bis 2250 Franken darüber.

Die Initianten wollen, dass mindestens eine Quote von 10 Prozent der Neubauwohnungen gemeinnützig sein soll. Diese Quote soll vor allem in Städten wie Dübendorf erreicht werden. Die Befürworter erhoffen sich damit auch eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt.

Dagegen sollen bei der Umsetzung der Initiative kleine Dörfer wie beispielsweise Wildberg die 10 Prozent nicht zwingend erfüllen müssen. Natalie Imboden, Generalsekretärin des Mieterverbandes, sagt: «Kleine Gemeinden haben teilweise schon tiefe Wohnmieten. Der Zubau von gemeinnützigen Wohnungen hat dort Priorität, wo der Bedarf gross ist.»

«Massiver Markteingriff»

Ein bekennender Gegner des Begehrens ist der Dübendorfer Nationalrat und Finanzvorstand Martin Bäumle (GLP/GEU). Er bezeichnet die Initiative als «massiven Markteingriff». Bäumle erinnert daran, dass die Bevölkerung mit dem Gegenvorschlag zur Initiative «Wohnen für alle» bereits einen «pragmatischen Auftrag zur Förderung des Wohnungsbaus nach dem Prinzip Kostenmiete» angenommen habe. Bei einer Kostenmiete wird keine oder nur eine geringe Rendite erzielt.

Bäumle sieht Dübendorf auf einem guten Weg: «Als erstes Vorzeigebispiel sind die Alterswohnungen an der Tulpenstrasse zu sehen.» Diese würden nach dem Prinzip der Kostenmiete, das heisst ohne oder mit bescheidener Rendite für den Vermieter, betrieben. «Die Mietpreisentwicklung zu regulieren, darf aber nicht Aufgabe der Stadt sein», meint er weiter.

Vorreiter Illnau-Effretikon

Der Blick auf die grössten Orte der drei Bezirke Hinwil, Pfäffikon und Uster zeigt, dass sich die Anzahl der gemeinnützigen



Grafik: Damaris Huser; Quelle: Wüest Partner, Stand 4. Quartal 2019

Wohnungen stark unterscheiden. So gibt es laut der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung heute 932 solche Wohnungen in Uster, in Illnau-

Effretikon sind es 719 und in Wetzikon 455. Verglichen mit dem gesamten Wohnungsbestand hat Illnau-Effretikon den höchsten Anteil gemeinnütziger

Wohnungen der drei Städte. Natalie Imboden vom Mieterverband sagt: «Betrachtet man den Schweizer Durchschnitt von 4 Prozent, ist Illnau-Effretikon

mit 8,6 Prozent heute überdurchschnittlich.»

Stadtschreiber Peter Wettstein sagt: «Bei uns hat der gemeinnützige Wohnungsbau Tradi-

tion.» Schon im Bauboom der 1970er Jahre sei das gefördert worden, indem Land im Baurecht abgegeben wurde. Dennoch wäre es für die Stadt eine Herausforderung, die Idee der 10-Prozent-Quote aller Neubauten umzusetzen, sagt Wettstein. «Heute ist es schon eine Kunst, die Quote auf dem gleichen Niveau zu halten.» Dafür bleibt der Stadtrat nicht untätig, wie jüngst bei der geplanten Überbauung Gupfen, wo die Stadt das Land einer Genossenschaft zugesichert hat. Diese wird dort unter anderem 45 Wohnungen in Kostenmiete anbieten.

In Wetzikon sind von total 11861 Wohnungen nur 455 gemeinnützig, was einer ungefähren Quote von 3,8 Prozent entspricht. Stadtschreiberin ad interim Martina Buri sagt, dass der Verkauf von städtischem Land für gemeinnützigen Wohnungsbau bisher kein politischer Schwerpunkt sei. Erst werde das Ergebnis der Initiative abgewartet. Falls das Begehren durchkommt, könnten konkrete Umsetzungsmassnahmen geprüft werden, sagt Buri.

Wetzikon gibt kein Land ab

Martin Hürlimann, Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wetzikon (GBW), sagt: «Der Stadtrat Wetzikon verhält sich bezüglich gemeinnütziger Wohnungen sehr defensiv.» Bei der Stadt seien zwar die Wohnungen gern gesehen, doch selber wolle sie dafür kein Land zur Verfügung stellen. Das letzte Mal, als die Stadt der GBW Land für diesen Zweck verkauft habe, sei 1947 gewesen. Dieses Grundstück befindet sich auf dem Areal Schöneich zwischen Hofstrasse und Kreuzbühlstrasse. «Überdies hat mir am Neujahrsapéro ein Liegenschaftsverantwortlicher klar gesagt, dass der Stadt gute Steuerzahler wichtiger sind als Genossenschaftswohnungen.»

Anders sieht es in Uster aus. Auch wenn der Stadtrat keine eigene Position bekannt gibt, ist klar: Stadtpräsidentin Barbara Thalman (SP) steht als ehemalige Präsidentin des Verbandes der Zürcher Wohnbaugenossenschaften dem Anliegen wohlwollend gegenüber. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu erhöhen, sei aber auch Ziel der Stadt, sagt sie. So sei im Gestaltungsplan des Zeughauses vorgesehen, die Hälfte der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete anzubieten. Das seien etwa 75 Wohnungen. «Ansonsten hat die Stadt nicht mehr viel Land, das sie an eine Genossenschaft im Baurecht abgeben könnte», sagt Thalman.