

Region

Den Gemeinden gehen die günstigen Wohnungen aus

Sozialhilfe und Wohnen Es wird immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Darunter leiden besonders ältere Personen und Sozialhilfebeziehende.

Die Sozialabteilungen der Gemeinden stehen vor einem grossen Problem: Es wird immer schwieriger, günstige Wohnungen für Sozialhilfebeziehende zu finden. Dies sieht man besonders gut am Beispiel Regensdorf: Bei rund 18'000 Einwohnern und Einwohnerinnen und Einwohnern hatte die Gemeinde im letzten Jahr 554 Sozialhilfefälle (total 940 Personen). Jetzt sind Grossprojekte geplant wie die Überbauung im Stockenhof. Stehen diese, werden 6000 zusätzliche Personen in Regensdorf wohnen. Und damit auch mehr Sozialhilfefälle, die in günstigen Wohnungen untergebracht werden müssen.

Wohnungspreise steigen

An der Sozialkonferenz des Bezirks Dielsdorf tauschten sich Fachleute über die Knappheit von erschwinglichem Wohnraum aus. Moderiert wurde der

Anlass von FDP-Kantonsrätin Barbara Franzen (Niederweningen).

«Es ist gut möglich, dass günstigere Wohnungen in älteren Liegenschaften frei werden, wenn die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner ausziehen», erklärte Stefan Marty, Sozialvorsteher von Regensdorf. «Falls diese Objekte jedoch saniert oder ersetzt werden, steigen auch die Preise.»

Ähnliche Probleme kennt man auch in Rümlang, sagte Canan Gürbüz, Leiterin Soziales. Die Gemeinde verzeichnet mehr Sozialhilfefälle, und der Wohnungsmarkt verschärft sich weiter. «Es sind neue Bauten geplant, weil wir aber praktisch keine freien Bauflächen haben, müssen alte Gebäude abgerissen und neu gebaut werden.» Das Stichwort ist: Verdichten. Auf gleichem Baugrund wird enger und höher gebaut, damit

in Rümlang mehr Wohnfläche entsteht.

Die neuen Wohneinheiten sind dann allerdings meist teurer, bezahlbare Wohnungen für Personen mit tiefem Einkommen verschwinden. Dieser Trend macht auch vor den Wohngenossenschaften keinen Halt: In Rümlang wird ab nächstem Jahr die Siedlung Röntgenhof komplett abgerissen und wieder aufgebaut. Heute bestehen rund 100 Wohneinheiten in dieser Siedlung, in den Neubauten werden es rund 140 sein. «Es ist davon auszugehen, dass die Wohnkosten steigen werden», sagte Gürbüz. Was sind die Folgen? «Sozialhilfebeziehende müssen immer länger nach günstigem Wohnraum suchen. Es ist nicht unmöglich, wird aber schwieriger.»

Personen, die Sozialhilfe beziehen, werden von den Gemeinden verpflichtet, in günstigen Wohnungen zu wohnen.

Was als eine günstige Wohnung gilt, legen die Gemeinden selbst fest: In der Stadt Zürich liegt der maximale Mietzins für einen 1-Personen-Haushalt bei 1200 Franken, in Regensdorf liegt er bei 1000 Franken. Die Differenz müssen die Sozialhilfebeziehenden selber decken. «In Rümlang wohnen etwa 70 Prozent der Personen mit Sozialhilfe in einer günstigen Wohnung, der Rest liegt darüber. Irgendwann wird diese Quote allerdings kippen.» Kritisch wird es, wenn mehr als die Hälfte der Sozialhilfebeziehenden in zu teure Wohnungen ziehen müssen.

Vorurteile abbauen

Im Kanton Zürich wird die Bevölkerung laut Prognosen bis 2050 um weitere 29 Prozent auf 2 Millionen Personen wachsen. «Das wird nicht nur die Stadt, sondern auch die Agglomeration und das Land treffen», sag-

te Reto Klink, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG). «Und nicht nur die Sozialhilfebeziehenden.» Klink sprach sich für Genossenschaften aus als eine mögliche Lösung, den Wohnungsmarkt, aber auch den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stabilisieren.

Obwohl das Modell in der Stadt Zürich weitverbreitet ist, hat es in Agglomerationsgebieten oft Anlaufschwierigkeiten. «Es geht darum, Vorurteile abzubauen. Wenn eine Genossenschaft nach Oberglatt kommt, muss man nicht Angst haben, dass nur Niedrigverdienende kommen», sagte Klink. Eine Erhebung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich habe zwar gezeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner durchschnittlich tiefere Einkommen haben. «Das Modell der Baugenossenschaft ist aber mittelständisch.»

Laut Heiner Eisenegger, Immobilien-Treuhänder und Vorstand des Hauseigentümerverbandes (HEV) des Bezirks Dielsdorf, sei das nicht immer einfach: Bei einer Genossenschaftsliegenschaft bestehend aus 10 Mehrfamilienhäusern in Regensdorf sei man daran gescheitert, eine soziale Durchmischung zu erreichen. «Es sind vorwiegend ausländische Bewohnerinnen und Bewohner. Schweizer Personen aus dem Mittelstand sind ausgezogen, und auch das Alter ist angestiegen.» Für Stefan Marty war trotz den Herausforderungen klar, dass das Genossenschaftsmodell näher betrachtet werden müsse: «Beim Bauland, welches noch im Besitz der Gemeinde ist, muss man sich gut überlegen, ob man das nicht mit einer Genossenschaft bebauen will.»

Astrit Abazi