

Billiges Bauen wird schwieriger

Wohnungen von Genossenschaften sind billig - aber erst nach ein paar Jahren.

Von Eduard Gautschi

Uster - «Billig kann man heute keine Wohnungen mehr bauen. Die geltenden Vorschriften und Standards lassen das einfach nicht mehr zu.» Diese Aussage war am Donnerstagabend gleich mehrmals zu hören. Geäussert wurde sie von Vertretern der Wohnbaugenossenschaften. Von ihnen wird erwartet, dass sie günstigen Wohnraum schaffen. Dass Wohnungen, die vor Jahren von Wohnbaugenossenschaften erstellt wurden, heute günstiger sind als diejenigen, die von privaten Investoren finanziert wurden, hat einen einfachen Grund: Die Genossenschaften rechnen mit der Kostenmiete, müssen also keinen Gewinn erwirtschaften. Das macht die Wohnungen über die Jahre hinweg deutlich billiger.

Der zweite Grund für die günstigeren Mieten sind die bezahlten Bodenpreise. Genossenschaften können von den Kommunen in der Regel Bauland zu einem Preis kaufen, der deutlich unter dem Marktwert liegt, oder sie erhalten Boden im Baurecht. Deutlich billiger als alle anderen Wohnungen sind die vom Staat subventionierten. Subventionen erhalten die Bauherren nur, wenn gewisse Bestimmungen betreffend Wohnfläche eingehalten werden. Bei der Vermietung dieser Wohnungen spielen dann die Familiengrösse und das Einkommen eine Rolle.

Behörden kennen ihre Stadt

Einblick ins Bauwesen und die Preispolitik der Genossenschaften erhielten am Donnerstagabend rund 40 Personen im Musikcontainer in Uster. Sie hatten sich um 18.30 Uhr beim Bahnhof getroffen und bei einem Rundgang die beiden Überbauungen Industriestrasse und Im Werk vorgestellt bekommen. Dies alles im Rahmen der Veranstaltungsserie «In weiten Räumen denken - Urbane Entwicklungen im Grossraum Zürich am Beispiel Uster». Sie wurde vom Schweizerischen Sozialarchiv, Zürich, initiiert. Auf dem Podium im Musikcontainer nahm neben der Ustermer SP-Stadträtin Barbara Thalmann (Soziales) und dem Ustermer Investor Marco Brunner auch der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Ernst Hauri, Platz. Moderiert wurde das Gespräch von Alt-SP-Stadtrat Ludi Fuchs.

In der Diskussion erfuhren die Zuhörenden zahlreiche Fakten zum Thema Wohnen in der Schweiz und in Uster. Hauri und Thalmann zitierten Zahlen aus Statistiken. Ihnen konnte man entnehmen, dass in Uster noch ein guter Bevölkerungsmix besteht, genügend Wohnungen für alle Einkommensschichten vorhanden sind und Usters Verwaltung ziemlich genau weiss, in welchen Quartieren Sozialhilfeempfänger wohnen und wo nicht. Hauri bezeichnete den Wohnungsmarkt als einen sehr dynamischen Markt. Grundsätzlich sei es jedoch so, dass Wohnungen laufend teurer würden. Die Preise würden vor allem wegen der neu gebauten Wohnungen steigen, denn die seien am teuersten. Am billigsten seien die Wohnungen in Altbauten. Gebaut werde wieder viel. «In der Schweiz wird jedes Jahr eine Stadt von der Grösse Usters gebaut», sagte Hauri. Das sei eine beachtenswerte Leistung.

Es fehlt an Visionen

Zum Thema teure Wohnungen sagte Marco Brunner, dass «die von uns gebauten Wohnungen sofort bezogen werden. Sie können somit nicht zu teuer sein.» Brunner war der Ansicht, dass der Markt im Wohnungswesen gut funktioniere. «Er löst die anstehenden Probleme. Jeder findet etwas Passendes. Eingriffe des Staates müssen zurückhaltend erfolgen und massvoll bleiben.» Zur Forderung Thalmanns, dass die Kommunen mehr tun sollten, um günstigen Wohnraum zu schaffen, und etwas mehr Visionen bei den Bauherren nicht schaden könnten, sagte Brunner: «Anonyme Gesellschaften wie zum Beispiel Pensionskassen sind in der Schweiz die grossen Bauherren. Sie haben keine Visionen. Sie orientieren sich meist nur an der Rendite.»