

Uster Die Nachfrage nach neu errichtetem Wohnraum ist trotz gestiegener Preise gross

Neue Wohnungen sind stets gefragt



Als Einführung in das Thema zeigte Ludi Fuchs (im blauen Hemd) verschiedene Siedlungen in der Stadt, darunter auch jene beim Bahnhof an der Industriestrasse. (scr)

Am Donnerstag wurde in Uster über günstigen Wohnraum diskutiert. Eines der Probleme ist, dass Bauen generell teurer wird, wodurch auch Genossenschaften nicht wirklich günstig sein können.

Rosmarie Schmid

«Wohnen für alle?» Dieser Frage wurde am Donnerstagabend im Rahmen der Veranstaltungsreihe «In weiten Räumen denken – Urbane Entwicklungen im Grossraum Zürich am Beispiel Uster» des Sozialarchivs Zürich nachgegangen. Vor dem Podiumsgespräch im Musikcontainer führte Ludi Fuchs durch zwei Wohnquartiere. Fuchs arbeitet als selbständiger Projektentwickler mit den Schwerpunkten Gemeinwesenarbeit, Arbeitseinsatzprojekte sowie Planungs- und Infrastrukturfragen in Uster.

In Uster herrsche rege Bautätigkeit, und ob Miet- oder Eigentumswohnungen, alle würden wie frische Weggli

weggehen, sagte Fuchs. Dabei wies er auf die von Leopold Bachmann im Jahr 2004 beim Bahnhof gebauten 160 Wohnungen für Mieter mit niedrigerem Einkommen hin. Erklärend dazu meinte er, dass es in der Schweiz eine Million Haushalte mit einem Bruttoeinkommen unter 6700 Franken gebe. Anschliessend ging der Rundgang weiter zur Wohnsiedlung Im Werk, wo die rund vierzig Interessierten einen Blick auf Familienwohnungen werfen konnten, die zu zwei Dritteln subventioniert sind.

Wohnungen rund 20 Prozent teurer

So ins Thema eingeführt, diskutierten im angrenzenden Musikcontainer Ernst Hauri, interimistischer Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Barbara Thalmann, Architektin und Usters Sozialvorsteherin sowie Marco Brunner, Investor bei Im Lot Immobilien unter der Leitung von Ludi Fuchs. Einig waren sich alle: Das Wohnen ist in den vergangenen Jahren insgesamt teurer geworden. Rund 20 Prozent, sagte Hauri. Auch Genossenschaften sei es inzwischen kaum mehr möglich, wirklich günstige Neubauwohnungen anzubieten. Dem stehen energetische und ökolo-

gische Anforderungen an die Bauten sowie der wachsende Standard im Weg.

Niedrige Leerwohnungsquote

Trotzdem gebe es Wohnungen, deren günstige Mieten wegen der Hypothekarzinsen konstant blieben, meinte Hauri weiter. Die Leerwohnungsquote liege gesamtschweizerisch unter einem Prozent, in Zürich liege sie bei 0,63, in Uster bei 1,5 Prozent. Brunner meinte, als Investor überlege man sich, was das Richtige für den zu bebauenden Ort sei. «Man kann in einem Ghetto keine günstigen Wohnungen in einem Luxusquartier bauen.»

Trotzdem hätten in Thalwil, Meilen oder Rüschlikon junge Menschen keine Chance, dort zu bleiben, gab Fuchs zu bedenken. Was also tun für eine durchmischte Bevölkerung? Uster sei im Gleichgewicht, betonte Thalmann. «Wir haben einen guten Mittelstand, eine tiefe Sozialhilfequote, aber auch kaum ausserordentliche Grossverdiener.»

In Uster genügend Wohnungen

«Etwa fünf Prozent der Ustermer Bevölkerung leben mit Unterstützungsleis-

tungen, und seit Asylsuchende arbeiten dürfen, müssen sie ihre zuteilten Wohnungen verlassen», erklärte Thalmann. Zudem kämen ein Drittel bis ein Viertel der Menschen, die sich in Uster neu bei der Sozialhilfe anmelden, von auswärts. Diese Menschen hätten alle eine günstige Wohnung gefunden. Das Limit für unterstützte Personen liege für eine Einzimmerwohnung bei 1000, für eine fünfköpfige Familie bei 1800 Franken. Daraufhin folgte die Frage, ob günstige Wohnungen Sozialhilfeempfänger anziehen würden. «Sicher, aber es gibt auch das Gegenteil», meinte Hauri. In teuren Wohnungen leben gut Zahlende, und bald gebe es dort nur noch Greise, wodurch das Gemeindeleben zum Erliegen komme. Deshalb sprach ein Besucher gar von Wohnraumbesteuerung, worauf Brunner entgegnete, das sei eine furchtbare Idee, «dann müssten auch grosse Autos oder Gärten besteuert werden.»

Am Donnerstag zeigte sich: Die Meinungen sind geteilt. Brunner vertritt den freien Markt und ist kein Freund staatlicher Interventionen. Er meint aber, dass Gemeinden koordinieren sollten, wann und wofür Land eingezont werde.