

Positionspapier zum Prozess «Stadtraum Uster 2035»: **Mehr Menschen auf begrenzter Fläche – Wege zu einem raumplanerisch, sozial und wirtschaftlich erwünschten Ziel**

Die IG Uster der Wohnbaugenossenschaften hat dieses Positionspapier an ihrem Treffen vom 8. November 2018 verabschiedet.

Das unbestrittene Ziel der Ustermer Ortsplanungsrevision ist es, im vorhandenen Baugebiet Platz für mehr Menschen zu schaffen. Dabei geht es um Wohn- und Sozialraum und um das Ziel, verdichtete Areale aufzuwerten und nachhaltig zu gestalten in Bezug auf Mobilität, Energie, Stadtklima, usw.

Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer erreicht das erwünschte Ziel jedoch nur dann, wenn dank der gewonnenen (Wohn-)Fläche auch mehr Menschen Raum finden. Dafür braucht es Anreize oder auch Bedingungen, welche eine haushälterische Nutzung der Flächen bewirken. Eine Verdichtung ohne solche flankierenden Massnahmen führt zu einer ungenügenden Bewohnerdichte und tendenziell zu einer Verteuerung des neuen Wohnraums; Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts kann diesen Effekt sogar noch verstärken.

Der Ersatz bestehender, schwach ausgenützter Bauten durch dichtere Neubauten wird zuerst einmal günstigen Wohnraum vernichten. Das Ersatzobjekt muss deshalb bezahlbaren Ersatz UND zusätzliche Wohnungen schaffen. Die neuen Wohnungen müssen ausserdem der demografischen Tatsache Rechnung tragen, dass schon heute zwei Drittel der Haushalte nur aus 1 oder 2 Personen bestehen.

Ausgehend von diesen Zielen und Überlegungen empfehlen wir, für **geeignete Areale** eine **höhere Ausnützung** nur unter **sichernden Bedingungen** zu gewähren, zum Beispiel:

- Das Bauprojekt hat eine **minimale Grösse** (Anreiz zur Zusammenlegung kleiner Parzellen).
- Es wird ein städtebaulich überzeugendes **Gesamtkonzept** umgesetzt (funktionierender Sozialraum, Nachhaltigkeit, vielfältiges und flexibles Wohnangebot).
- Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten ist ultima ratio. Vorzuziehen sind **Städtebauliche Verträge** (siehe künftiges kantonales Mehrwertausgleichsgesetz MAG und die Volksinitiative «Für einen fairen Mehrwertausgleich»).
- Als Mehrwertausgleich kann auch die Bereitstellung öffentlicher Angebote vereinbart werden (Wege, Plätze, Kinderbetreuung, Spitexstützpunkt, ...).
- Die Investoren müssen sich auf Dauer dazu verpflichten, **Anreize zur sparsamen Nutzung der Wohnflächen** zu geben.

Aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht hat das Miteigentum in Form der Baugenossenschaft gegenüber Stockwerkeigentum grosse Vorteile. Es bietet vergleichbare Wohnsicherheit bei grösserer Flexibilität; die investierten Mittel sind sicher angelegt. Die Rechtsform des Stockwerkeigentums macht einen Ersatz oder eine Gesamterneuerung der betreffenden Gebäude praktisch äusserst schwierig, wenn nicht unmöglich. Wohnungswechsel und innere Verdichtung sind beim genossenschaftlichen Miteigentum viel einfacher realisierbar als beim Stockwerkeigentum; Ersatzneubauten mit Verdichtung sind bei letzterem faktisch unmöglich.

Gemeinnützige Wohnbauträger wenden die Kostenmiete an und schaffen so am ehesten zahlbaren Ersatz für günstigen Altbauten. Sie sorgen für gute soziale Durchmischung, wenden Belegungsvorschriften an (oder können dazu verpflichtet werden) und können ihren Bewohnern passenden Ersatz anbieten.

Aus Sicht der Wohnungsversorgung sollten planerische Massnahmen und weitere Rahmenbedingungen die folgenden Ziele begünstigen:

- Mehr kleinere Wohnungen
- Mehr bezahlbare Wohnungen mit langfristig stabilen Mieten (Kostenmiete)
- Wohnungswechsel in eine angepasste Wohnsituation müssen erleichtert werden (für die Verdichtung nach innen durch Umzug in eine kleinere Wohnung).

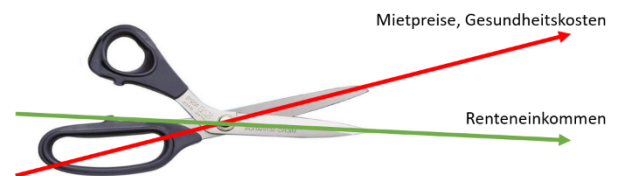
Argumente

Gutes und bezahlbares Wohnen: Soziale und wirtschaftliche Zusammenhänge

Soziale Faktoren beeinflussen sich gegenseitig und hängen eng zusammen. Wenn es bei einem Faktor prekär wird, sind auch alle anderen schnell beeinträchtigt – und verursachen hohe Kosten für die Allgemeinheit.

Gute Wohnqualität und bezahlbare Mieten liegen deshalb im Interesse der öffentlichen Hand, und deshalb sind Massnahmen und Anreize für den gemeinnützigen Wohnungsbau sinnvoll. Wir sprechen hier primär von geeigneten Rahmenbedingungen und nicht von Subventionen.

Auch angesichts der demografischen Entwicklung sind stabile und leistbare Mieten wichtig, damit die steigende Zahl der Rentner keine Sozialhilfe beanspruchen muss.



Albert Leiser HEV11-2017: «Die Zahl der Menschen, die im Alter nicht von ihrer Rente leben können und daher Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben, hat stark zugenommen. Das geht ins Geld. Man spricht von 4,9 Milliarden.»

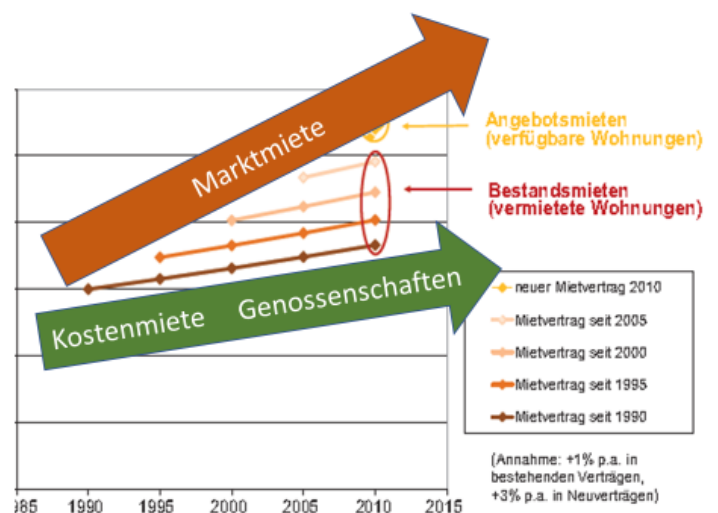
Mechanismus der Mietpreisentwicklung:

Die Angebotsmieten (=«Marktmiete») stiegen 2000-2015 um 65% an.

Das Mietrecht dämpft den Mietzinsanstieg nur, wenn kein Wohnungswechsel erfolgt.

Die meisten Genossenschaftswohnungen sind in den vergangenen Jahren dank Kostenmiete günstiger geworden.

Bei ungekündigtem Mietverhältnis steigen die Mieten dank Mieterschutz nur moderat an. Bei jedem Wohnungs- bzw. Mieterwechsel kann und



wird in der Regel die Miete jedoch auf «Marktniveau» angehoben (ausser bei gemeinnützigen Bauträgern). Wer bei gesunkenem Raumbedarf in eine kleinere Wohnung wechseln möchte, stellt fest, dass die kleinere mehr kostet als die bisherige grössere Wohnung. Darum funktioniert die „Verdichtung nach innen“ eigentlich nur bei den Genossenschaften dank ihrem Kostenmietmodell.

62% der Haushalte brauchen eine Wohnung für weniger als 1500 Franken Bruttomiete

Nimmt man als Mietkostengrenze 30% des Haushaltseinkommens, so benötigen 62% der Haushalte eine Wohnung, welche weniger als 1500 Franken Bruttomiete kostet.

Quelle Haushaltseinkommen:

Haushalts-Einkommen	Anteil der Haushalte	Mietkostengrenze (30% des Einkommens)	
0 ... 19'999 /a	15 %	bis 1'020 / Monat	Ergänzungsleistung !
20'000 ... 39'999 /a	22 %	500 ... 1000 / Monat	Ergänzungsleistung ?
40'000 ... 59'999 /a	25 %	1000 ... 1500 / Monat	
60'000 ... 79'999 /a	16 %	1500 ... 2000 / Monat	
80'000 ... 99'999 /a	8 %	2000 ... 2500 / Monat	
über 100'000 /a	14 %	Über 2500 / Monat	

statistik.info 2013/11 (Kanton Zürich)

Wenn jemand eine Wohnung suchen muss, ist die Marktmiete massgebend. Die aktuellen **Nettomieten** betragen in Uster gemäss IAZI Location-Report für Uster 2017:

Zimmerzahl		2.5	3.5	4.5	5.5
Überdurchschnittliche Qualität	Nettomiete IAZI	1550	2050	2450	2850
Mittlere Qualität (Referenzobjekt)	Nettomiete IAZI	1300	1750	2050	2450
Minimale Qualität	Nettomiete IAZI	1100	1450	1750	2000
Mittlere Qualität inkl. 10% NK	Bruttomiete	1430	1925	2255	2695

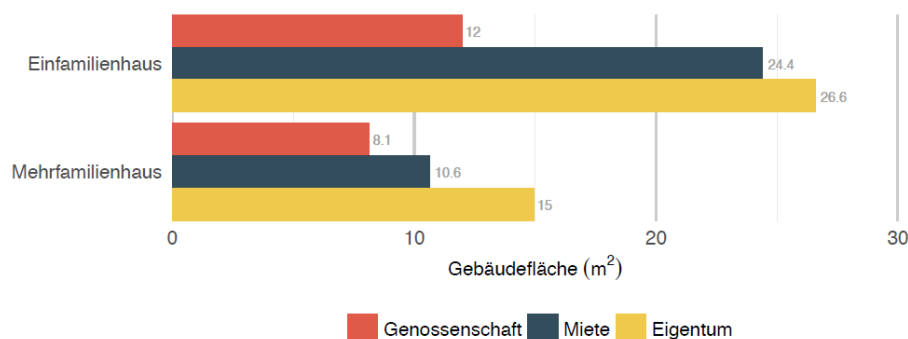
Es handelt sich um die Mietpreise im freitragenden Wohnungsmarkt, ohne Genossenschaftswohnungen! Eine genossenschaftliche 4.5-Zimmerwohnung überdurchschnittlicher Qualität ist laut IAZI um ca. 700 Franken günstiger.

Der Land- und Wohnflächenverbrauch gemeinnütziger Bauträger ist vorbildlich tief

Die meisten Genossenschaften erstellen tendenziell kleinere Wohnflächen und wenden zusätzlich Belegungsvorschriften an. Deshalb belegen ihre Bewohner deutlich weniger Fläche als «normale» Mieter und sehr viel weniger als Eigentümer.

Die Grafik zeigt, dass bei Genossenschaftsbauten die Gebäudefläche pro Person dank der dichteren Bauweise vergleichsweise noch geringer ist; das ist für die Frage des Landverbrauchs und der Bodenversiegelung die eigentlich relevante Grösse.

Gebäudefläche pro Person nach Gebäudetyp und Eigentumsform



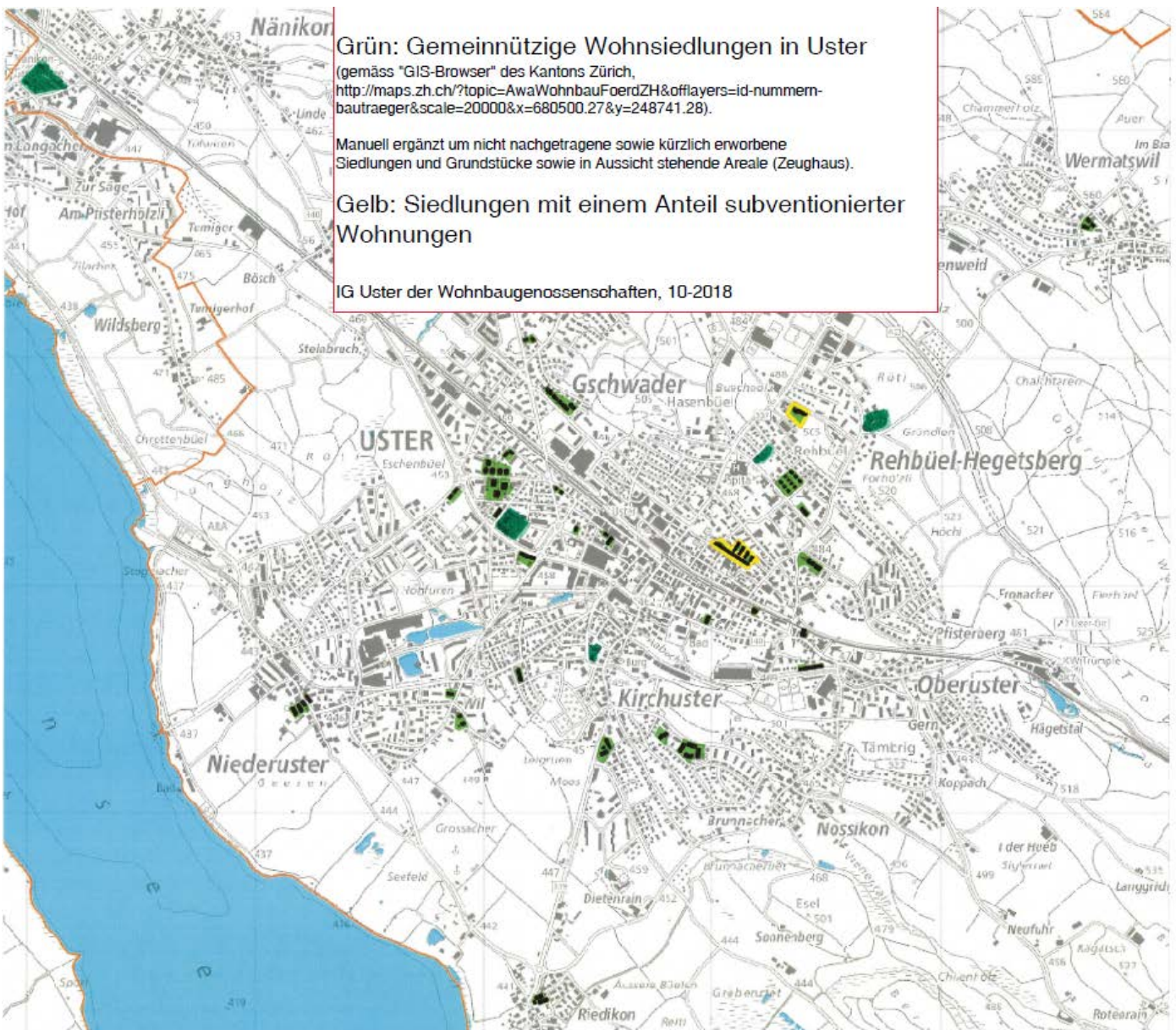
sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. S. 31

Genossenschaften als Partner der Gemeinde

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind in vielen Kommunen bewährte Partner der öffentlichen Hand. Ihr Ziel ist es, preisgünstige Wohnungen mit gutem sozialem Umfeld zu errichten und zu betreiben. Genossenschaften engagieren sich ausschliesslich für das Wohl der BewohnerInnen und damit indirekt der Gesellschaft. Sie müssen (und dürfen) keine finanziellen Renditen erwirtschaften und ausschütten. Genossenschaften wollen „Wohnen für alle“ anbieten, um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Zudem werden in vielen Genossenschaften über Solidaritätsbeiträge Menschen mit geringeren Einkommen intern unterstützt.

In Uster gibt es mehrere gute Beispiele für genossenschaftlichen Wohnungsbau. Es sind aber zu wenig, um den Bedarf decken könnten. Einzelne subventionierte Wohnungen (für Haushalte in engen finanziellen Verhältnissen) gibt es nur in den beiden gelb markierten Siedlungen, und deren Subventionierung läuft aus. Alle anderen Wohnungen sind nicht subventioniert, sind aber dank Spekulationsentzug und Kostenmiete günstiger als vergleichbare Marktwohnungen.

Gemeinnützige Genossenschaften sind dank ihres statutarischen Auftrags und ihrer langfristigen Perspektive naheliegende Partner für die Gemeinden, wenn es um den Wohnungsbau geht.



Weitere Informationen:

"Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften als Partner für nachhaltiges Wohnen": Broschüre, 12-2015

«Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum»: Studie sotomo im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, 11-2017

Diese und weitere Dokumente sowie Neuigkeiten zur Wohnungspolitik finden sich auf der Plattform <http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch>.

Informationen über den Bestand der Ustermer Wohnbaugenossenschaften sowie über die aktuelle Wohnungspolitik enthält <http://wohnbaugenossenschaften-uster.ch/>