

IG der Wohnbaugenossenschaften in Uster

MEDIENMITTEILUNG

21. Januar 2025

Gemeinderat befürwortet Baurechtsvergabe der Liegenschaft Seestr. 169

Die IG der Genossenschaften wünscht Konditionen, die zahlbaren Wohnraum möglich machen bzw. langfristig sichern

Der Gemeinderat Uster hat am Montagabend einstimmig Ja gesagt zur Ausschreibung der Liegenschaft Seestrasse 169 im Baurecht. Auf dem Grundstück ist der Ersatz- bzw. Neubau von 16-17 Wohnungen möglich. Der Zuschlag an eine Bauherrschaft soll nicht an die Meistbietende, sondern aufgrund der Qualität ihrer Bewerbung erfolgen.

Die IG Uster der Wohnbaugenossenschaften begrüsst diesen Entscheid. Sie erwartet jedoch, dass die Konditionen des Baurechts den Bau von dauerhaft preisgünstigem Wohnraum möglich machen.

Laut Aussagen des Stadtrats in der vorberatenden Kommission und im Rat erhofft er sich Bewerbungen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Das ist erfreulich. Nur: Gemeinnützigkeit bedeutet, dass eine Genossenschaft keine Gewinne abschöpft und mit dem Land nicht spekuliert. Das bedeutet aber nicht automatisch schon Preisgünstigkeit!

Die vom Stadtrat in seiner Weisung skizzierten Baurechtskonditionen würden jedoch bedeuten, dass hier eher Wohnraum im «mittleren» Preissegment entstünde. Und – gravierender – durch regelmässige Anpassungen (sprich Erhöhungen) des zugrundeliegenden Landwerts (aktuell ca. CHF 2200/m²) an den «Markt» würden der Baurechtszins und damit die Mieten im Lauf der Jahre ansteigen.

Konkret appelliert die IG an den Stadtrat, die Konditionen wie folgt zu überdenken:

- Auf die automatische Anpassung an den (hypothetischen) Landwert soll verzichtet werden.
- Der angestrebte Baurechtszins soll ab Baubewilligung bzw. Realisierung des Neubaus gelten. Die Jahre davor soll er sich an den effektiven Einnahmen aus der Vermietung der bestehenden vier Wohnungen orientieren.

Im Gegenzug kann die Stadt durchaus Bedingungen für die Vermietungspraxis stellen – z.B. Mindestbelegung der Wohnungen, Einkommenslimiten.

Werden diese Korrekturen nicht vorgenommen bedeutet es, dass die Mietpreise steigen, auch wenn sich am realen Wert der Gebäude und deren Betriebskosten gar nichts ändert. Umgekehrt generiert die Stadtkasse damit ohne eigenes Zutun ständig steigende Einnahmen.

Fragezeichen zum «Leitfaden Baurechte»

Der Stadtrat beruft sich bei den geplanten Konditionen auf den «Leitfaden Baurechte», den er sich 2024 gegeben hat. Der Gemeinderat konnte sich dazu aber nicht äussern. Auch die Erfahrungen und Meinungen lokaler Baugenossenschaften mit Baurechten wurden nicht erfragt.

Der Leitfaden soll bei weiteren geplanten Baurechtsgeschäften als Grundlage dienen. Die IG der Wohnbaugenossenschaften hat den Stadtrat deshalb um ein Gespräch ersucht.

Baurechte sind unter anderem wichtige Instrumente, um preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen; mehrere Genossenschaften in Uster haben Siedlungen auf Baurechtsland; die grosse Mehrheit ihrer Wohnungen steht jedoch auf selbst erworbenem Land.

*

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an den Sprecher der IG Uster, Hans Conrad Daeniker, hc.daeniker@active.ch / 079 391 01 76

wohnbaugenossenschaften-uster.ch