

FORUM

Zeitschrift
für Politik, Arbeit & Kultur
der SP Uster

www.forumonline.ch

Nr. 246 Oktober 2013

Barbara Thalmann:
«Uster braucht mehr
bezahlbaren Wohnraum»



P.P. Uster

Besuchen Sie
die SP an der
Uster Messe
Zelthalle,
Stand 312

Editorial



Wir lesen es Tag für Tag in den Zeitungen und im Internet: Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Gerade ältere Menschen mit geringen Renten, junge Menschen mit tiefen Einkommen und Familien ohne dickes Portemonnaie haben

bei der Wohnungssuche zunehmend mit Schwierigkeiten zu kämpfen, finden nur noch schwer bezahlbaren Wohnraum. Immobilien sind mehr und mehr zu Spekulationsobjekten geworden, die Investoren verlangen nach immer höheren Renditen.

Wohnbaugenossenschaften zeigen, dass es auch anders geht. Die meisten von ihnen sind dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit verpflichtet und wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Ihre Neubauten sind dabei nicht billiger als jene von kommerziellen Investoren. Aber weil sie nicht verlangen «was der Markt hergibt», werden ihre Wohnungen im Laufe der Jahre verhältnismässig immer günstiger. Zudem gehen Genossenschaften meist sparsamer mit Land und Wohnfläche um. Und mehr noch: Sie nehmen typisch schweizerische Werte wie Gemeinsinn, Eigenverantwortung und Selbsthilfe auf. Für mich ist klar: Dieses Land, das das Wort Genossenschaft ja schon im Namen trägt, braucht mehr Wohnbaugenossenschaften.

Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben auch dafür gesorgt, dass die Wohnbaupolitik wieder zu einem wichtigen Thema auf der politischen Agenda geworden ist. Im Zürcher Kantonsrat ist zur Zeit ein Gegenvorschlag zu einer SP-Initiative hängig, welche es den Gemeinden bei Aufzonungen ermöglichen soll, in diesen Zonen einen Anteil von Wohnungen festzuschreiben, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden müssen. Es ist gewissermassen ein Deal: Der Landbesitzer erhält durch die Aufzonung einen Mehrwert, die Gemeinde im Gegenzug einen Anteil an bezahlbarem Wohnraum. Ob der Kompromiss hält, weiss man Ende Oktober, dann kommt es im Kantonsrat zur Schlussabstimmung.

Aber auch auf lokaler Ebene ist die Politik gefordert, beispielsweise bei der Frage, ob Gemeinden Land an Genossenschaften im Baurecht abgeben sollen oder nicht. Im grossen Interview (Seiten 4 und 5) erklärt Barbara Thalmann, Stadträtin und Kandidatin fürs Stadtpräsidium bei den Wahlen vom 30. März 2014, was ihrer Meinung nach in Uster in Sachen Wohnbaupolitik getan werden muss. Auf einer weiteren Doppelseite (Seiten 6 und 7) geben mit Jean-Pierre Kuster und Hans Conrad Daeniker zwei der besten Kenner einen Überblick über die Genossenschafts-Landschaft in Uster. Viel Spass beim Lesen!

Stefan Feldmann, SP-Kantonsrat

Aktuelles aus dem Gemeinderat

Bezahlbare Wohnungen auch für Uster

Von Markus Wanner, SP-Gemeinderat

Suchen Sie eine günstige Wohnung in Uster? Ein schwieriges Unterfangen. Wenn Sie eine 4-Zimmer-Wohnung unter 2'000 Franken finden, haben Sie Glück gehabt. In den letzten Jahren wurden zwar viele neue Wohnungen gebaut, aber die meisten als Eigentumswohnung oder im oberen Preissegment.

Junge Leute, Familien mit Kindern und auch ältere Menschen haben immer mehr Mühe, günstige Wohnungen zu finden.

Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern – viele davon als Wohnbaugenossenschaften – sind bis zu 15 Prozent günstiger als Wohnungen von kommerziellen Anbietern. Gemeinnützigkeit bedeutet dabei, dass die Mieten nach den effektiven Kosten berechnet werden, dass die Liegenschaften statutarisch der Spekulation entzogen sind, und dass die erwirtschafteten Mittel nicht durch Einzelne abgeschöpft werden können. Dieser Wohnraum ist sozial attraktiv und vom architektonischen Standpunkt aus gesehen überdurchschnittlich.

Der Anteil an genossenschaftlichen Wohnbauten beträgt in Uster gemessen an allen Mietwohnungen nur rund zehn Prozent, das ist im Vergleich zu anderen Städten wie Adliswil, Urdorf, Horgen, Schlieren, Winter-

thur und Zürich sehr tief. Mehr noch: Uster hatte bislang keine eigentliche Wohnbaupolitik. Es ist dem Zufall überlassen, ob gemeinnützige Wohnungen auf Gemeindegebiet entstehen oder nicht.

Das will die SP-Fraktion ändern. Wir haben deshalb eine Anfrage zum Gemeinnützigen Wohnungsbau in Uster eingereicht. Wir wollen, dass die Stadt Uster eine aktive und vorausschauende Wohnbaupolitik betreibt und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert – genauso wie es die Zürcher Kantonsverfassung in Artikel 110 auch verlangt. Bei Baulandreserven, bei städtischem Wohnbauland und bei öffentlichen Gestaltungsplänen soll wenn immer möglich gemeinnützigen Bauträgern die Möglichkeit ein-



geräumt werden, günstigere Wohnungen zu realisieren.

Es ist keine Frage: Wir brauchen in Uster unbedingt mehr Wohnraum, in dem sich junge Menschen, Familien und ältere Menschen wohl fühlen, und den sie vor allem bezahlen können. Dazu braucht es mehr gemeinnützigen Wohnungsbau und eine aktive Wohnbaupolitik der Stadt Uster. Die SP Uster kämpft dafür.

IMPRESSUM FORUM

Zeitschrift für Politik, Arbeit & Kultur der SP Uster
www.forumonline.ch

Herausgeberin: Sozialdemokratische Partei; Anschrift: FORUM, Postfach 340, 8610 Uster 1
Auflage: 16 000 Exemplare; Erscheinungsweise: viermal im Jahr
Abonnement: für 1 Jahr mindestens Fr. 30.–, auf PC 80 –13431– 8
Redaktion: Margrit Enderlin, Stefan Feldmann, Fredi Gut;
Layout: Ewald Feldmann; Druck: Ropress Zürich.

Hinweis: Bei dieser Zeitung handelt es sich weder um Werbung noch um Reklame, sondern um politische Information. Darum darf sie auch in jene Briefkästen gesteckt werden, auf denen sich ein Stopp-Kleber befindet. Wir danken für Ihr Verständnis.



*Kandidieren
für die SP (v.l.n.r.):*

*Barbara Thalmann
(Stadtpräsidium),*

*Esther Rickenbacher
(Stadtrat),*

*Patricia Bernet
(Primarschul-
präsidium).*

Wahlen vom 30. März 2014: SP Uster geht selbstbewusst in die Wahlen

Starke Stadtratskandidatinnen mit Zugkraft

Vor acht Jahren eroberte die SP Uster erstmals in der Geschichte unserer Stadt das Stadtpräsidium und einen dritten Stadtratssitz. Nun tritt Stadtpräsident Martin Bornhauser nicht mehr zur Wahl an. Dennoch will die SP Uster sowohl das Stadtpräsidium als auch den dritten Stadtratssitz verteidigen: Einerseits mit Stadträtin Barbara Thalmann, die als Stadtpräsidentin für die Nachfolge von Martin Bornhauser kandidiert, andererseits mit Patricia Bernet, welche als Primarschulpräsidentin im Stadtrat Einsitz nehmen soll.

Von Vorstand SP Uster

Nach acht Jahren als Stadtpräsident tritt Martin Bornhauser bei den kommenden Wahlen vom 30. März 2014 nicht mehr zur Wiederwahl an. Damit geht das lange politische Wirken unseres Stadtpräsidenten zu Ende: Während fast vierzig Jahren hat er unsere Positionen auf verschiedenen Ebenen vertreten, als Gemeinderat und Gemeinderatspräsident, als Kantonsrat und Kantonsratspräsident, zuletzt während zwölf Jahren als Stadtrat, davon acht als Stadtpräsident. Martin Bornhauser hat in seiner Zeit als Stadtpräsident viel erreicht. Hervorzuheben sind etwa die Erweiterung der Stadt- und Regionalbibliothek, die Zwischenlösung für die Kleinkunsthöhle Qbus im ehemaligen Kino Central, die Zwischennutzung im Zeughausareal, die Umsetzung einer städtischen Jugendpolitik, die Förderung der Jugendarbeit der Vereine, die finanzielle Sicherung der Kulturgemeinschaft

oder die Formulierung des Kulturleitbildes. Aber auch die Stadtentwicklung wurde dank der Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern in seiner Amtszeit gut aufgegleist. Wir möchte es nicht unterlassen, Martin Bornhauser auch an dieser Stelle für sein grosses Wirken für die Stadt, für den Kanton und für die SP zu danken!

Zugkräftige Kandidaturen

Zwar lässt die SP Martin Bornhauser nur ungerne ziehen, wir sind aber gleichzeitig überzeugt, dass wir für die kommenden Wahlen mit guten, zugkräftigen Kandidaturen aufwarten können. Die SP Uster ist glücklich, dass sie mit Sozialvorsteherin Barbara Thalmann eine über die Parteigrenzen hinaus anerkannte Persönlichkeit mit grosser Exekutiverfahrung als Kandidatin für das Stadtpräsidium vorschlagen kann. Und mit Esther Rickenbacher schicken wir eine erfahrene Stadträtin mit ausgewiesenen Kenntnissen der städtischen Politik erneut ins Rennen.

Nach dem Rücktritt von Sabine Wettstein als Präsidentin der Primarschulpflege stellte sich für die SP Uster die Frage, wie sie den dritten Stadtratssitz verteidigen will: Mit einer «normalen» Stadtratskandidatur oder einer Kandidatur fürs Primarschulpräsidium, das als siebtes Mitglied im Stadtrat Einsitz nimmt? Interne Gespräche und Sondierungen mit anderen Parteien haben letztlich zum Resultat geführt, dass die SP Uster eine Kandidatur fürs Primarschulpräsidium stellen muss. Ohne eine solche hätten die Stimmberechtigten nur die Wahl zwischen einer SVP-Kandidatin, die eine rückwärtsgewandte Bildungspolitik vertritt, die auch von vielen bür-

gerlich-liberalen WählerInnen nicht mitgetragen werden kann, und einem BDP-Kandidaten, der als vormaliger FDP-Schulpfleger über einen eher umstrittenen Leistungsausweis verfügt. Die SP Uster ist in der glücklichen Lage, mit Patricia Bernet, ehemalige Gemeinderätin, Geschäftsführerin der Greifensee-Stiftung und Verwaltungsrätin der Energie Uster AG, eine Kandidatin präsentieren zu können, die dank ihrer politischen Erfahrung, ihrer Management- und Führungserfahrung sowie als Mutter eines schulpflichtigen Sohnes das richtige Profil für das anspruchsvolle Amt der Primarschulpräsidentin mitbringt.

Im Gemeinderat zulegen

Die SP Uster will im Stadtrat die bisherigen Sitze verteidigen, im Gemeinderat will sie an Sitzen zulegen. Die Voraussetzungen dafür sind gut: Sieben von acht bisherigen GemeinderätInnen treten wieder zur Wahl an. Zusätzlich zu ihnen schlagen wir den Stimmberechtigten eine ganze Reihe weiterer starker Frauen und Männer vor, jüngere und ältere, welche mit ihrer Persönlichkeit zu überzeugen wissen und ohne Zweifel ein Gewinn für das Ustermer Stadtparlament darstellen werden. Die drei zugkräftigen Stadtratskandidatinnen und eine starke Gemeinderatsliste zeigen: Die SP Uster darf selbstbewusst in die kommenden Wahlen gehen.

Weitere Infos finden Sie unter:

www.barbara-thalmann.ch,
www.esther-rickenbacher.ch,
www.patricia-bernet.ch,
www.sp-uster-wahlen.ch

Wohnen in Uster: Interview mit Barbara Thalmann, Architektin und Stadtpräsidiums-Kandidatin der SP Uster

«Die Genossenschaften dürfen in Uster

Der Befund ist klar: Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Immer mehr Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Und mit dem Druck auf dem Wohnungsmarkt steigt auch der Druck auf die Politik – Wohnbaupolitik ist zu einem wichtigen Thema geworden. SP-Stadtpräsidiumskandidatin Barbara Thalmann kennt das Thema aus verschiedenen Blickwinkeln: Als Architektin, als Sozialvorsteherin von Uster, aber auch als Vorstandsmitglied der Zürcher Sektion des Dachverbandes «Wohnbaugenossenschaften Schweiz».

FORUM: Barbara Thalmann, wir lesen es fast täglich: Gerade in und um Zürich steigen die Mieten ins Unermessliche. Der Druck auf Familien mit Kindern hat stark zugenommen. Stimmt diese Wahrnehmung auch für die Stadt Uster?

Barbara Thalmann: Auch in Uster haben gewisse Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt Uster zunehmend Mühe, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Gerade ältere Menschen mit geringen Renten, junge Menschen mit tiefen Einkommen und Familien ohne dickes Portemonnaie haben mit Schwierigkeiten zu kämpfen. Noch ist die Situation nicht mit der Stadt Zürich zu vergleichen, aber wir sind gut beraten, ein wachsames Auge auf die Entwicklung hier in Uster zu halten.

Merkst Du diesen Druck auch als Sozialvorsteherin der Stadt Uster?

Als Sozialvorsteherin spüre ich ihn nicht unmittelbar – vielleicht: noch nicht. Wir sind zwar immer wieder mit Leuten konfrontiert, welche für ihre Verhältnisse überbezahlte Wohnungsmieten zahlen. Bisher konnten aber immer Lösungen gefunden werden. Wir können dabei in Krisenfällen auf Notwohnungen zurückgreifen. Und wir erhalten bei der Wohnungssuche auch Unterstützung von Genossenschaften oder der Stiftung Netzwerk. Aber klar ist, wenn sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft, wird es auch in der Stadt Uster schwieriger werden, günstige Wohnungen zu finden.

Eine Möglichkeit erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, ist die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Im Vergleich zu anderen Städten wie Rüti oder Dübendorf ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen in Uster vergleichsweise tief. Warum ist das so?



Stadtpräsidiumskandidatin Barbara Thalmann:
«Der Genossenschaftsgedanke passt sehr gut zur Schweiz.»

Es ist in der Tat so, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau in Uster nicht so stark Fuss gefasst hat, warum, kann ich nicht genau sagen. Aber es gab in Uster auch immer wieder grössere Genossenschaftsprojekte, welche durch die Politik möglich gemacht wurden. Ich denke da etwa an die Siedlung «Im Werk», an die Siedlung an der Brandstrasse oder die Alterswohnungen über der Post, die jeweils bis zu 80 Wohnungen zählen.

Es gab und gibt sicherlich immer wieder solche genossenschaftliche Projekte, aber bis auf dasjenige an der Brandstrasse wurde doch in jüngerer Zeit vor allem Wohneigentum geschaffen.

Nicht nur, ich sehe durchaus wieder einen Trend hin zum Mietwohnungsbau. Nehmen wir als Beispiel das Zellweger-Areal, auf dem über die Hälfte der erstellten Wohnungen Mietwoh-

«Der Druck auf Familien ohne dickes Portemonnaie steigt.»

nungen sind. Eine einseitige Fokussierung auf Wohneigentum ist auch für die Investoren nicht von Interesse. Und schon gar nicht für die Stadt: Der Mix muss stimmen. Und es gibt durchaus Bereiche, wo der genossenschaftliche Wohnungsbau ein Revival erlebt, etwa beim Alters-

wohnen. Dieses ist in Uster im Übrigen schon seit langem stark genossenschaftlich organisiert, denken wir an Siedlungen wie das «Kreuz», das «Sonnental» oder das «Rehbühl».

Mit welchen Problemen haben die Wohnbaugenossenschaften bei neuen Projekten vor allem zu kämpfen?

Die meisten Projekte scheitern am Bodenpreis. Die Genossenschaften stehen auf dem freien Markt natürlich in Konkurrenz zu anderen Wohnungsanbietern. Und gegenüber Investoren, die Eigentumswohnungen bauen wollen und deshalb anders kalkulieren können, haben die Genossenschaften in aller Regel keine Chance. Ein zweites Problem ist, dass viele kleinere Genossenschaften heute nicht in der Lage sind, neue Projekte anzupacken. Viele von ihnen sind ehrenamtlich geführt und da fehlt es dann am professionellen Know-how. Sie verwalten deshalb nur die bestehenden Wohnungen, können aber keine neuen schaffen.

Wie könnte die Stadt Uster dazu beitragen, dass wieder mehr genossenschaftlicher Wohnungsbau in Uster möglich ist?

Indem sie in den Entwicklungsgebieten, wie etwa dem Zeughaus-Areal, die Weichen richtig stellt. Wir werden in der Stadt Uster auch in näherer Zukunft etliche Gebiete aufzonen und die EigentümerInnen erhalten dadurch einen grossen Mehrwert. Im Gegenzug soll die Stadt Uster – unter anderem – verlangen können, dass ein gewisser Anteil an gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum erstellt wird, gewissermassen als Entschädigung für diesen Mehrwert. Deshalb unterstütze ich auch den im Kantonsrat aktuell als Gegenvorschlag zu einer SP-Initiative diskutierte Vorschlag, dass Gemeinden bei Aufzonen einen Mindestanteil an Wohnungen definieren können, die nach dem Prinzip der Kostenmiete, wie sie heute bei Genossenschaften zur Anwendung kommt, vermietet werden müssen. Ich hoffe sehr, dass der Vorschlag auch in der zweiten Lesung Ende Oktober 2013 vom Kantonsrat gutgeheissen wird.

Und wie sieht es mit dem Instrument des Baurechts aus? In den 1990er Jahren haben etwa zwei lokale Baugenossenschaften das Land für die Siedlung «Im Werk» im Baurecht erhalten, für die Siedlung an der Brandstrasse musste 20 Jahre später das Land von der Stadt gekauft werden.

Das Baurecht sollte wieder mehr an Bedeutung gewinnen. Es bringt ja auch der Stadt durchaus

ruhig noch an Marktanteil zulegen»



Barbara Thalmann: «Genossenschaften brauchen bezahlbares Land. Deshalb sollte das Baurecht wieder mehr an Bedeutung gewinnen.»

Vorteile, etwa regelmässige Einnahmen über einen längeren Zeitraum. Allerdings muss das immer im Einzelfall angeschaut werden. Es gibt auch Genossenschaften, die sich nicht gerne auf ein Baurecht einlassen. Wichtig ist in erster Linie, dass gemeinnützige Träger oder Genossenschaften überhaupt zu Land kommen, ob über Baurecht oder Kauf ist nicht so entscheidend.

Sind Genossenschaften etwas für die Armen?

Überhaupt nicht – im Gegenteil. Gerade zu Beginn ist eine neu erstellte Siedlung bezüglich Kosten nicht günstig, oft auch deshalb, weil die Genossenschaft viel Wert auf ökologische und gemeinschaftliche Aspekte legt, die den Bau tendenziell teurer machen. Aber entscheidend ist für mich etwas anderes: Wichtiger Bestandteil des genossenschaftlichen Gedankengutes ist, dass man gemeinsam etwas schaffen und erreichen will. Genossenschaften waren historisch gesehen immer auch Selbsthilfeorganisationen. Heute ist ihnen eine gute Bevölkerungsdurchmischung wichtig, sei es bezüglich Alter, Familienstruktur, Herkunft oder Einkommen. Genossenschaften werden letztlich vom Mittelstand

getragen, der auch eine soziale Verantwortung für Schwächere übernimmt.

Welchen Mehrwert schaffen die Wohnbaugenossenschaften für die Gesellschaft?

In Genossenschaften sind die Mieten in der Regel etwas günstiger als auf dem freien Markt. Das hat damit zu tun, dass Genossenschaften die Kostenmiete anwenden und auf Rendite ver-

«Wohnbaugenossenschaften haben ein grosses Know-how bei vielen Fragen rund ums Wohnen.»

zichten können. Für mich ist aber ein anderer Mehrwert viel wichtiger: Genossenschaften basieren darauf, dass man gemeinsam Verantwortung übernimmt. Und sie halten die Mitsprache ihrer GenossenschaftlerInnen hoch. Wir stellen fest, dass in Genossenschaften die Nachbarschaft in aller Regel gut funktioniert, das Miteinander ist wichtig. Der Genossenschaftsgedanke passt deshalb sehr gut zur Schweiz – zur Eid-

genossenschaft –, welche sich ja auch auf Werte wie Gemeinsinn und Demokratie, Eigenverantwortung und Selbsthilfe beruft.

Wagen wir zum Schluss einen Blick nach vorn: Wo hoffst Du, steht der genossenschaftliche Wohnungsbau in zehn oder zwanzig Jahren?

Ich bin davon überzeugt, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Zukunft wieder mehr an Bedeutung gewinnen wird. Wir haben im Bereich Wohnen mit vielen Herausforderungen zu kämpfen, ich nenne nur Stichworte wie verdichtetes Bauen, Wohnen im Alter, familiengerechtes Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen, der stark steigende Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Genossenschaften haben in vielen dieser Fragen ein grosses Know-how erworben und können so Vorreiter für neue Entwicklungen sein.

Und natürlich wünsche ich mir, dass Genossenschaften auch ausserhalb grosser Städte wie Zürich oder Winterthur noch besser Fuss fassen. Gerade auch in Uster. Gemeinnützige Wohnbauträger dürfen ruhig an Marktanteil zulegen.

Interview: Stefan Feldmann

Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Uster: Einst, heute und morgen

Wohnbaugenossenschaften: Eine

In Uster gibt es etwa 850 Wohnungen von 17 verschiedenen Wohnbaugenossenschaften; das sind rund 10 Prozent aller Mietwohnungen. Sie richten sich an ganz unterschiedliche Zielgruppen. Aber (fast) allen ist gemeinsam: Sie sparen Land und Ressourcen, sind gemeinnützig orientiert, berechnen nur eine Kostenmiete und sind deshalb meist markant günstiger als Wohnungen von gewinnorientierten Besitzern. Und Wohnbaugenossenschaften sind innovativ! Der jüngste Trend sind neue Modelle für das Wohnen im Alter.

Erste Genossenschaften wurden im 19. Jahrhundert von philanthropischen bürgerlichen Kreisen gegründet. Dann erlangte die Selbsthilfe von Betroffenen als Antwort auf Wohnungsnot und Mietzinswucher grosse Bedeutung. Neben Genossenschaften, die der Arbeiterbewegung nahe standen, gab es auch liberal oder katholisch orientierte. Dazu kamen Unternehmer-Genossenschaften, welche nebst der Erstellung von Wohnraum Arbeitsbeschaffung für den eigenen Betrieb bezweckten.

Die Pioniere

Erste Genossenschaftssiedlungen entstanden in Uster ab 1930. Dazu gehört die von Handwerkern gegründete Wohnbaugenossenschaft Uster. Sie besitzt drei Dreifamilienhäuser. Am Ende des zweiten Weltkrieges ging der grosse Bauboom vor allem von Stadtzürcher Baugenossenschaften aus, die in Uster bauten: 1945 baute die BG Frohheim 16 Einfamilienhäuser. 1947 folgten zwölf Wohnungen. Die GEWO-BAG erstellte 1945/47 36 Einfamilienhäuser,



Nimmt mit dem «Haus 50+» die Idee vom Mehrgenerationenhaus auf: Die Genossenschaftssiedlung Brandstrasse der Gewo Züri Ost.

welche ab 2002 durch 60 moderne Wohnungen ersetzt wurden. 1966 baute sie weitere 71 Wohnungen an der Burgstrasse. 1947 baute die BG Schönheim drei Sechsfamilienhäuser und 1950 zwei weitere. Dann wurden aber auch Ustermer Baugenossenschaften gegründet: Der 1944 gegründeten BG Uster gehören 36 Wohnungen. 1951 entstand die Wohnbaugenossenschaft Brandgrube mit Mehrfamilienhäusern für das eidgenössische Personal; in den neunziger Jah-

ren entstand auf Baurechtsland des Bundes eine Siedlung mit weiteren 35 Wohnungen. 1947 gründeten Ustermer Unternehmen die Industrie-Baugenossenschaft Uster. Sie baute bis in die achtziger Jahre 40 Einfamilienhäuser und 22 Wohnungen und wurde dann liquidiert. Aus ähnlichen Kreisen stammt die 1954 gegründete, liberale Wohnbaugenossenschaft am Tämbrig mit 41 Wohnungen. Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) ist eine

Fakten auf einen Blick

Warum sind Genossenschaftswohnungen so viel günstiger?

Im Jahr 2011 kostete eine durchschnittliche 4.5-Zimmer-Wohnung im Kanton Zürich 1785 Franken netto. Die gleiche Wohnung bei einer Genossenschaft kostete nur 1395 Franken!* Die Erklärung: Die meisten Genossenschaften sind dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Sie wenden das Prinzip der Kostenmiete an und ihre Liegenschaften dürfen nur an andere gemeinnützige Träger verkauft werden.

Ihre Neubauten sind nicht billiger als jene von kommerziellen Investoren. Aber weil sie nicht

verlangen «was der Markt hergibt», werden ihre Wohnungen im Lauf der Jahre verhältnismässig immer günstiger. Zudem gehen Genossenschaften meist sparsamer mit Land und Wohnflächen um und verzichten auf Luxus.

Nur gemeinnützige Genossenschaften haben Anspruch auf öffentliche Unterstützung.

Wie werden Genossenschaften von der öffentlichen Hand unterstützt?

Der Bund verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, welche so auf dem Kapitalmarkt zinsgünstige Anleihen platzieren kann. Ferner hält der Bund einen Fonds de Roulement, der ebenfalls zinsgünstige, rück-

zahlbare Darlehen an Genossenschaften vergibt. Der Kanton Zürich unterstützt die Genossenschaften nicht. Hingegen vergibt er gezielte Darlehen zur Vergünstigung einzelner Wohnungen, die an finanziell schwache Haushalte vermietet (und streng kontrolliert) werden. Voraussetzung ist aber ein gleichwertiges Engagement der Gemeinde, was in Uster leider meistens nicht der Fall ist.

Die Stadt Uster hat hingegen durch Landverkäufe oder die Vergabe im Baurecht einzelne Genossenschaftsbauten ermöglicht. Aus den Baurechten erzielt die Stadt jährliche Einnahmen.

*Quelle: Bundesamts für Statistik, Strukturhebung 2011, Tabelle 9.3.3.31

Idee mit Geschichte und Zukunft

Handwerker-Genossenschaft. Ihr gehören in Uster 92 Wohnungen. Den drei Alterswohnungs-Genossenschaften sowie der WSGZ und der Gewo gehören gut 180 Wohnungen (siehe Kasten rechts).

Renaissance in den 1990er-Jahren

1983 gab es die erste selbstverwaltete Genossenschaftssiedlung in den denkmalgeschützten Arbeiterhäusern an der Inselstrasse. Die 28 Wohnungen gehören der Wogeno Zürich. Nach ihrem Vorbild entstand später die Gewo Züri Ost mit mittlerweile fast 500 Wohnungen im östlichen Kantonsteil. In Uster gehören ihr 93 Wohnungen, das Restaurant Sonne, Gewerbelokale und soziale Einrichtungen.

Die junge Genossenschaft tRaum bezog 2009 acht selbstverwaltete Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum, in dem sie regelmässig kulturelle Anlässe veranstaltet. 1992 entstand die Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen (BZU); sie besitzt 41 Wohnungen, teils auf städtischem Baurechtsland. Auch die 1991 gegründete Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster (WSG) baute auf zwei Baurechtsgrundstücken der Stadt 23 bzw. 37 Wohnungen. Weitere 18 entstanden im Jahr 2010.

Genossenschaften erstellen Eigentum

Es gibt auch genossenschaftlich organisierte Unternehmergruppen, welche Häuser und Wohnungen erstellen und diese auf Kostenbasis verkaufen (z.B. die Gemeinnützige Baugenossenschaft Riedikon); mit dem Verkauf gehen die Merkmale der Gemeinnützigkeit, insbesondere der Spekulationsentzug, jedoch verloren. Ein etwas anderes Modell verfolgten die «Eiwog», (Siedlung Herracher), die Erstellerin der Siedlung Arche Nova und die Genossenschaften Gewo, Unik und Focus am Talweg: Auch sie verkauften teilweise die Wohnungen oder Häuser, doch mit sichernden Auflagen und vor allem mit gemeinschaftlichen Einrichtungen und Strukturen.

Die Autoren: Jean-Pierre Kuster war bis 2009 Geschäftsführer der Gewo Züri Ost und präsidiert heute die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon. Hans Conrad Daeniker ist der Informationsbeauftragte der Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Zürich.

Die Standorte von Genossenschaftswohnungen in Uster und im ganzen Kanton kann man abrufen auf <http://maps.zh.ch/>



Meilenstein der 1990er Jahre: Gemeinsam erstellten die beiden Genossenschaften Gewo Züri Ost und WSG Uster die Siedlung «Im Werk» mit 70 Wohnungen.

Uster braucht mehr Alterswohnungen

Mit etwa 180 gibt es in Uster eher wenig speziell an Ältere gerichtete Genossenschaftswohnungen; in Wetzikon zum Beispiel hat die dortige Genossenschaft Alterssiedlung demnächst über 200 Wohnungen und soll gemäss dem kommunalen Alterskonzept bis 2020 noch um weitere 30 wachsen.

Die Genossenschaft Rehbühl realisierte ihre Überbauung in den sechziger Jahren. In den siebziger Jahren entstand die Siedlung Kreuz der gleichnamigen Genossenschaft beim Dorfschulhaus. Die WSGZ realisierte eine Alterssiedlung im Postgebäude. Schliesslich folgte die Genossenschaft Sonnental.

In diesen Alterssiedlungen gibt es ergänzende Dienstleistungen. Im Rehbühl etwa bietet die private Organisation attrAktiv «Tageswohnen» an. Im Kreuz besteht eine Pflegewohngruppe, die allerdings Ende 2013 geschlossen werden soll. Im Sonnental findet ein Café-Bistro seine Kundschaft weit über die Alterssiedlung hinaus.

Neue Trends

Der Bedarf in Uster ist nicht gedeckt. Zugleich geht die Zeit der klassischen Alterssiedlungen dem Ende zu. Einerseits sind kommerzielle Akteure ins Geschäft eingestiegen. Andererseits sind heute integriertes Wohnen und der Verbleib in der angestammten Wohnung angesagt. Dafür braucht es behindertengerechte Ausbauten und ein Angebot von Assistenzdiensten («ambulant vor stationär»).

In diese Richtung geht das «Haus 50+» der Gewo Züri Ost. Es richtet sich an Menschen in der nachfamiliären Phase bis ins hohe Alter und ist integriert in die grössere Genossenschaftssiedlung Brandstrasse. Es folgt damit der Idee vom Mehrgenerationenwohnen.

Die übertriebenen Landpreise machen Neubauten schwierig. Eine Lösung sind verdichtete, moderne Ersatzbauten; die Genossenschaft Rehbühl zum Beispiel macht sich solche Gedanken, um die Nachfrage nach grösseren Wohnungen abzudecken.

Eidgenössische Abstimmung vom 24. November: JA zur Volksinitiative «1:12 – für gerechte Löhne»

Dem Wahnsinn einen Riegel schieben

Am 24. November stimmen wir über die «1:12-Initiative für gerechte Löhne» ab. Die Absicht des Volksbegehrens ist leicht verständlich: Niemand soll bei einem Unternehmen in einem Monat mehr verdienen als der am geringsten bezahlte Mitarbeiter in einem Jahr. Eine berechtigte Forderung: In einem Unternehmen rudern alle im gleichen Boot zum Erfolg, Abzockerei ganz oben hat das keinen Platz.

Von Seyhan Kähya, Juso-Gemeinderat

Auf was, so kann man fragen, beruht das Erfolgsmodell Schweiz? Lange Zeit war die Antwort klar: Es beruht auf unser aller harter Arbeit. In letzter Zeit könnte man aber den Eindruck ge-

winnen, dass gewisse Kreise meinen, das Erfolgsmodell beruhe vor allem auf einem Selbstbedienungsladen für ein paar Wirtschaftsrosse. Sie schöpfen oben ab, während sich alle anderen mit einem Bruchteil davon zufrieden geben müssen. Und dies ist nicht einfach eine Behauptung, sondern lässt sich mit Zahlen untermauern: Die Arbeitsproduktivität stieg in der Schweiz zwischen 1994 und 2010 um 18 Prozent, der Mittelwert aller Löhne um neun Prozent, die Löhne des bestverdienenden Prozents aber um mehr als ein Drittel. Eine Ungerechtigkeit!

Verhältnisse wie in den 1990er Jahren Mit der «1:12»-Initiative wollen die Juso erreichen, dass der höchste Lohn in einem Unternehmen höchstens zwölfmal so hoch ist, wie der tiefste. Die Gegner schreien darob «Zeter und Mordio» und sprechen von «Kommunismus». Das ist Unfug: Eigentlich verlangen wir Juso nur etwas, was in den 1990er Jahren in der Schweiz üblich war: 1998 standen im gesamtschweizerischen Schnitt der höchste und der tiefste Lohn in einem Verhältnis von 1:13 zueinander. Die Schweiz hat damals davon keinen Schaden genommen – im Gegenteil! Heute liegt der Wert im Durchschnitt bei 1:43, bei gewissen Unternehmen sogar bei 1:93. Ist das noch normal? Wir meinen: Zum Erfolg eines Unternehmens leisten alle Mitarbeitende nach ihren jeweiligen Qualifikationen und Erfahrungen einen Beitrag.



Darum sollen auch alle am Erfolg beteiligt werden. Warum die einen dabei mit Brosamen abgespiesen werden und andere aberwitzige Boni kassieren, kann längst niemand mehr erklären. Oder glaubt wirklich jemand daran, dass es Leute gibt, die hundertmal mehr leisten als andere?

Nicht erpressen lassen! Dass die Wirtschaftsrosse und ihre Freunde in den bürgerlichen Parteien keine Freude haben an der «1:12»-Initiative ist klar. Und so drohen sie wie immer damit, dass zahlreiche Unternehmen die Schweiz bei einer Annahme der Initiative verlassen würden. Lassen wir uns nicht erpressen: Die Schweiz hat viele Standortvorteile zu bieten, auf die die Unternehmen angewiesen sind. Und auch Argumente, wie der AHV fehlten am Schluss Einnahmen, verfängt nicht: Die Initiative hat bekanntlich keinen Einfluss auf die Lohnsumme, sondern nur auf ihre Verteilung. Mit der «1:12-Initiative» haben wir die Chance, dem Wahnsinn der Abzockerei einen Riegel zu schieben. Zwölfmal mehr ist immer noch genug! **Weitere Informationen finden Sie unter: www.1:12.ch**

Abstimmungsparolen für den 24. November 2013

Eidgenössische Abstimmungen

JA zur Volksinitiative

«1:12 – für gerechte Löhne»

... weil eine gerechtere Verteilung des gemeinsam erarbeiteten Wirtschaftserfolges sinnvoll und richtig ist.

Parolen noch offen

... zur Volksinitiative «Familieninitiative: Steuerabzüge auch für Eltern, die ihre Kinder selber betreuen»

... zur Änderung des Bundesgesetzes über die Abgabe für die Benützung von Nationalstrassen

Die Parolenfassung der SP Schweiz zu diesen zwei Abstimmungen erfolgt am 26. Oktober. Bitte konsultieren Sie die Tagespresse.

Ersatzwahlen Primarschulpflege Uster

Kandidatin der Interparteilichen Konferenz Uster: Alexandra Pfister



Täglich «roter Apéro» mit unseren prominenten Gästen:

Do, 24.10., 17-18 Uhr: Regierungsrat Mario Fehr

Fr, 25.10., 16-18 Uhr: Nationalrat Thomas Hardegger

Sa, 26.10., 14-16 Uhr: Nationalrätin Jacqueline Badran

So, 27.10., 14-16 Uhr:

Nationalrätin Chantal Galladé & Nationalrat Daniel Jositsch

Diskutieren Sie mit – im Internet: splog.sp-uster.ch