

Beschlossen durch die Mitgliederversammlung am 21.1.2016

Wohnungsmarkt-Strategie der BDP Stadt Zürich

Zürich ist eine für breite Schichten attraktive Wohn- und Arbeitsstadt mit einem vielfältigen Wohnungsangebot. Das zeigt nicht zuletzt das anhaltende Bevölkerungswachstum. Die Kehrseite der Attraktivität ist allerdings, dass die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerberäumen das Angebot bei Weitem übersteigt. Die Mietzinsen bei Neuvermietungen steigen markant. Breite Bevölkerungskreise, vor allem Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen, haben grosse Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden, und riskieren, aus ihrem Quartier verdrängt zu werden. Die Stadt Zürich versucht dieser Entwicklung seit Jahren mit einer aktiven städtischen Wohnungsbaupolitik zu begegnen, mit beschränktem Erfolg, bei sehr hohen Kosten.

Ausgangslage in der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich fördert seit über hundert Jahren den gemeinnützigen Wohnungsbau¹. Diese Politik hat in Zusammenarbeit mit verschiedensten Wohnbauträgern gegen 50'000 gemeinnützige Wohnungen hervorgebracht, welche zum Selbstkostenpreis vermietet werden und damit dauerhaft günstig sein sollen. Allein in den Legislatorschwerpunkten «10'000 Familien-Wohnungen in 10 Jahren» (1998-2002) und «Wohnen für alle» (2002-2006) wurden innerhalb von 10 Jahren (bis Ende 2008) total 13'352 Wohnungen neu gebaut – und damit die Zielsetzung deutlich übertroffen. Die so erstellten Wohnungen entsprechen heute beinahe einem Viertel aller Wohnungen – ein schweizweit einzigartig hoher Anteil. In ihnen lebt nahezu ein Drittel der städtischen Bevölkerung.

Wohnungen in der Stadt Zürich in Zahlen (2014):

- In der Stadt Zürich gibt es rund 217'000 Wohnungen,
- Ein Viertel davon befindet sich im Besitz der Stadt (14'000) und von Genossenschaften (38'000).

2011 wurde zusätzlich ein wohnpolitischer Grundsatzartikel in die Gemeindeordnung aufgenommen, mit dem Ziel, dass bis 2050 für einen Drittel der Mietwohnungen in der Stadt die Kostenmiete gilt; gemeinnützig verwaltet und nach entsprechenden Prinzipien vermietet. Zusätzlich hat die Stadt für einen genügenden Anteil an ökologisch vorbildlichen Wohnungen zu sorgen.

Die bisherige städtische Wohnpolitik baut zur Hauptsache auf folgenden Förderinstrumenten auf:

- Abgabe von Land im Baurecht und Verkauf an gemeinnützige Wohnbauträger zu einem günstigen, aber mindestens die Selbstkosten deckenden Preis (sogenannter Richtlinien-Landwert)
- Zinsgünstige Hypotheken im 2. Rang (seit der Verselbständigung der städtischen Pensionskasse übernimmt die Stadt eine entsprechende Deckungsgarantie)
- Übernahme von Anteilscheinen bei Genossenschaften und Bereitstellung von Stiftungskapital (zum Beispiel für die Stiftungen Alterswohnungen oder PWG)
- Erstellung eigener Wohnsiedlungen
- Wohnbauaktionen (Rahmenkredite) für gezielte Subventionierung einzelner Wohnungen, verbunden mit Belegungsvorschriften und minimalen Vorschriften über das Einkommen der Mieterinnen und Mieter (neu seit 2011)

¹ Gemeinnützige Wohnbauträger dürfen keinen Gewinn erwirtschaften, und ihre Wohnungen sind der Spekulation entzogen.

Kritische Betrachtung der Situation

Die gemeinnützigen Wohnungen haben mit beinahe einem Viertel aller Wohnungen in der Stadt bereits einen beispiellos hohen Marktanteil: Gut 38'000 werden von Baugenossenschaften bewirtschaftet und rund 14'000 von der Stadt bzw. von städtischen Stiftungen. Wenn unter diesen Voraussetzungen günstiger Wohnraum knapp ist, muss – zumindest teilweise – ein grundsätzliches Versagen des heute praktizierten Systems vorliegen. Gerade Genossenschaftswohnungen sorgen für sehr tiefe Leerwohnungsziffern, sie kommen allgemein viel seltener auf den freien Markt und sorgen so ungewollt für eine angespannte Marktsituation und hohe Preise.

Ein weiteres, zwingendes Wachstum der Zahl gemeinnütziger Wohnungen, unabhängig von den tatsächlichen Bedürfnissen, ist daher nicht sinnvoll. Wenn zulasten der Allgemeinheit zusätzliche günstige Wohnungen geschaffen werden, dann stellt sich ausserdem auch immer drängender die Frage, wer denn alles von ihnen profitieren soll.

Tatsache ist, dass es – ganz neutral betrachtet – drei **Hauptgründe** für die markant steigenden Mieten der letzten Jahrzehnte gibt (neben den gestiegenen Bodenpreisen):

1. Neue **Bauvorschriften** in den Bereichen Sicherheit und Umwelt (SIA-Baunormen, Energetischen Bauen etc.)
2. Grössere **Wohnflächen** (Loft etc.)
3. Höhere **Ausbaustandards** (Induktionsherd etc.)

Natürlich kann heute mit grossen, teuren Wohnungen mehr Rendite erwirtschaftet werden. Diese Tatsache soll nicht bestritten werden. Das übliche Heilmittel der Mehrheitspolitik in Zürich ist, die Kostenmiete einzufordern und die erwähnten Fördermittel (Landabgabe, günstige Kredite etc.) zur Verfügung zu stellen. Durch diese – subventionierten – kommunalen Genossenschaften werden die Privaten heute im Segment der mittelpreisigen Wohnungen massiv konkurrenziert. Die Folge ist, dass die Privaten sich noch stärker aus diesem Segment zurückziehen bzw. in hochpreisigen Wohnraum ausweichen, da sie gegen subventionierte Genossenschaften preislich nicht bestehen können. Der privat finanzierte Wohnraum im mittleren Segment nimmt dadurch nochmals stärker ab und die Gemeinde wird gezwungen noch stärker direkt einzugreifen: Eine Abwärtsspirale. Die Lösung kann keine städtische Planwirtschaft im Wohnungssektor sein.

Die BDP gönnt ausdrücklich jedem Genossenschafter sein Wohnglück und sieht bei *privaten* Genossenschaften (ohne Unterstützung durch die öffentliche Hand) viele Vorteile. Wo jedoch eine direkte oder indirekte Subventionierung von Seiten der öffentlichen Hand vorliegt, besteht aber nach Ansicht der BDP Stadt Zürich oftmals erheblicher Erklärungsbedarf. Es kann nicht sein, dass willkürlich Wohnhilfe durch die Allgemeinheit an gutmittelständische Genossenschafter fliesst.

Ausserdem sieht man auch bei Genossenschaften (öffentlichen wie privaten) bei Ersatzneubauten die Mieten steigen, obwohl die Bodenpreise für sie keine Rolle spielen, Bauvorschriften, grösserer Wohnraum und Ausbaustandards hingegen schon.

Lösungsansatz der BDP Stadt Zürich

Ein Ansatz für eine Lösung liegt nach Ansicht der BDP Stadt Zürich einer einfachen Massnahme für Neubauten bzw. Ersatzneubauten in zuvor von der Stadt definierten Zonen:

- ⇒ **Der maximale Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche darf nicht über einen festzusetzenden Prozentsatz des regionalen Mietpreisdurchschnitts von Neubauten liegen (z.B. 90%).**

Der Bauherr ist durch diese Massnahme angehalten sein Projekt gegebenenfalls neu zu kalkulieren und entsprechende Anpassungen vornehmen, damit er sein Bauvorhaben gewinnbringend durchführen kann. Die Folge sind kleinere Wohnungen mit weniger Luxus und damit bezahlbarer Wohnraum für die Menschen.

Diese Regelung ist sehr einfach und muss im Anschluss nicht dauernd überprüft werden, was den Aufwand tief hält. Weiter lässt sie dem Bauherrn einen grossen Spielraum, *wie* er denn diese Anforderung im freien Wohnungsmarkt umsetzen will.

Im Gegenzug kann bzw. *muss* die Stadt Zürich eine Anpassung ihrer traditionellen Förderinstrumente vornehmen:

- 1. Die bisherigen Förderinstrumente für den gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau werden vorerst deutlich reduziert und mittelfristig nur noch in Ausnahmen genutzt.**

Die von diesen Massnahmenreduzierungen nicht direkt betroffenen Mietwohnungen, welche sich bereits im Besitz der Stadt Zürich befinden, müssen parallel dazu neu unter schärferen Bedingungen vergeben werden:

- 2. Neben den bereits geplanten Kriterien zur Vergabe städtischer Wohnungen müssen die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter laufend beachtet und gegebenenfalls das Mietverhältnis beendet werden².**

Lösungsansatz für KMU und Gewerbe

Dieser pragmatische Ansatz der BDP im Mietwohnungsmarkt kann auch eine Lösung für steigenden Mietpreise im Gewerbesegment sein, wo KMUs – teilweise über Generationen geführte Familienbetriebe, von ihren Standorten und aus der Stadt verdrängt werden. Dies ist umso erschreckender, als dass die KMUs die finanzielle Grundstütze jeder Gemeinde sind. Auch in diesem Sektor ist die Lösung der Stadt darauf ausgerichtet städtische Gewerbeflächen – verbunden mit zahlreichen gesellschaftspolitischen Auflagen – anzubieten. Ein Grossteil der KMU-Betriebe möchte aber nicht Mieter der öffentlichen Hand sein und sich nicht den vorgegebenen gesellschaftspolitischen Idealen der politischen Mehrheit des Gemeinderates unterordnen, welche Einfluss auf das Tagesgeschäft der Betriebe nimmt bzw. gewisse Wirtschaftszweige faktisch ausschliesst.

Kontakt

Wolfgang Kweitel, Präsident BDP Stadt Zürich
E-Mail: praesident@bdp-stadt-zuerich.ch
Telefon: 079 648 80 82

Januar 2016

² Die BDP Stadt Zürich unterstützt die Vorschläge der bürgerlichen und Mitteparteien für Vermögens- und Einkommensobergrenzen am Anfang und während der Mietdauer, verbunden mit Stichprobenkontrollen und allfälligen Geldstrafen.