



Online-Ausgabe

Docu Media Schweiz GmbH  
8803 Rüschlikon  
044/ 724 77 77  
www.baublatt-online.chMedienart: Internet  
Medientyp: Fachpresse  
Page Visits: 62'500**Online lesen**Themen-Nr.: 375.35  
Abo-Nr.: 1083564

## Private Hauseigentümer sollen Wohnungen vermieten

Private Hauseigentümer sind in der Stadt Zürich zwar die grösste Gruppe von Wohnliegenschaftsbesitzern, aber sie steuern nur wenig neue Mietwohnungen bei. Deshalb fordert der Hauseigentümerverband Zürich (HEV), dass das Potenzial dieser Gruppe besser genutzt wird.

Im internationalen Vergleich hat Zürich eine sehr tiefe Einwohnerdichte, sie entspricht eher jener eines Dorfs als jener einer Stadt. Denn die Zersiedelung nimmt nach wie vor zu, obwohl mittlerweile wieder viele Menschen in der Stadt wohnen wollten. Zu diesem Schluss kommt eine Untersuchung des Swiss Real Estate Instituts der Hochschule für Wirtschaft (HWZ) im Auftrag des HEV. Private Hauseigentümer versorgen laut der Studie die untere und mittlere Vermögensschicht mit Mietwohnungen in einem vergleichbaren Umfang wie die Genossenschaften. – Für die Studie füllten 1600 von 7000 angefragten Hauseigentümern einen Fragebogen aus.

Ausgehend von Prognosen von Statistik Stadt Zürich werden bis ins Jahr 2020 jährlich rund 2500 zusätzliche Wohnungen nachgefragt. Seit 2001 sind in der Stadt hingegen pro Jahr bloss rund 1500 neue Wohnungen entstanden. Geht es nach dem HEV, könnte die Situation von privaten Wohneigentümern entschärft werden: Um mehr zu verdichten und mehr Wohnraum zu schaffen, müssten laut HEV die vermehrt private Eigentümer von Wohnimmobilien für den Mietwohnungsbau gewonnen werden.

Gemäss Studie bremst vor allem das geltende Mietrecht die Investitionsbereitschaft: So müssten Private auf ihren Bauprojekten eine minimale Rendite von 4 bis 6 Prozent erreichen, damit sie investieren. Das Mietrecht lässt momentan allerdings nur 2,5 bis 4 Prozent zu. Würden die Hauseigentümer in den Zürcher Stadtkreisen 3, 4 und 5 sowie jene rund um die S-Bahn-Zentren ihre Gebäude um ein oder zwei Stockwerke erhöhen, würde dies das Problem der fehlenden Wohnungen gemäss HEV-Studie entschärfen. „Man könnte so pro Stockwerk rund 15'000 neue Wohnungen schaffen“, sagte Peter Ilg, einer Studienautoren. Wegen der bestehenden Bau- und Zonenordnung (BZO) sei dies aber gar nicht möglich.

Zudem kommen die Verfasser Studie zum Schluss, dass Hauseigentümer eher investieren würde, wenn die Mieterstreckung auf höchstens sechs Monate gekürzt würde. Ebenfalls ein Anreiz für mehr Investitionen wäre der Abzug der Baukosten von den Steuern. Des Weiteren gibt es gemäss Ilg heute zu viele Möglichkeiten Baubewilligungsverfahren anzufechten. In der Stadt Zürich würde gegen einen Drittel der Baubewilligungen Beschwerde erhoben, von diesen Rekursen würden jedoch 80 Prozent abgewiesen. (mai/pd/sda)