

Wirtschaft möchte Wohnungen umverteilen

Studien von Immobilienverbänden zur Höhe der Mietzinse in Zürich

In Zürich gäbe es auch für die Ärmsten genügend tragbare Wohnungen – wenn diese gerechter verteilt wären. Zu diesem Schluss kommen zwei Studien der Immobilienwirtschaft, die vor allem auf die Vermietungspraxis der Genossenschaften zielen.

Adi Kälin

Wohnungspolitik ist in Stadt, Kanton und Bund seit einiger Zeit in aller Munde. Zuletzt sind die Genossenschaften mit einer Imagekampagne aufgefallen, in der sie vor allem damit argumentieren, dass sie sehr viel günstigere Wohnungen anbieten könnten. Jetzt ist wieder die Gegenseite dran: Eine neue Studie der Firma Immo-Compass im Auftrag der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen zeigt auf, dass es genügend billige Wohnungen gäbe, dass diese zum Teil aber von zu gut Betuchten besetzt sind. Wohnungen, die maximal 1230 Franken pro Monat kosten, werden in der Studie als «tragbar» für die zwanzig Prozent ärmsten Haushalte in Zürich beurteilt. Dieser Betrag entspricht rund einem Viertel ihres monatlichen Bruttoeinkommens.

Gegen Schwarz-Weiss-Denken

Von diesen günstigen Wohnungen gibt es in Zürich 44 700, was rund 21 Prozent aller Wohnungen entspricht. 24 500 günstige Wohnungen bieten gemeinnützige Wohnbauträger an (obwohl sie nur 26 Prozent aller Wohnungen besitzen), 20 200 private oder institutionelle. Anteilsmässig haben die Gemeinnützigen also viel mehr billige Wohnungen: 45 Prozent ihres Bestands befinden sich in diesem Bereich, während es bei den Privaten nur gerade 13 Prozent sind.

Die Immobilienverbände kritisieren nun aber, dass die Genossenschaften anpeilen wie die Privaten. Eine Studie des Swiss-Real-Estate-Instituts vom letzten Jahr zeigte, dass Leute ohne Vermögen in der Tendenz eher bei Privaten als bei Genossenschaften wohnen, während die Anteile von Leuten mit Ver-



Es gäbe genug billige Wohnungen, nur seien sie teilweise von Begüterten besetzt, befinden Immobilienverbände. GAËTAN BALLY / KEYSTONE

mögen bis 50 000 Franken, bis 125 000 Franken oder bis 200 000 Franken bei den Genossenschaftlern etwas höher sind als bei Privaten. Daraus leiten die Ersteller der Studien ab, dass die günstigsten Wohnungen zum Teil von Leuten besetzt werden, die sich eine teurere durchaus leisten könnten. Die ärmsten Haushalte würden gezwungen, bis 250 Franken im Monat mehr zu zahlen.

Aus den Studien werden verschiedene politische Folgerungen abgeleitet. So sagte Nationalrat Hans Egloff, der Präsident des Schweizer Hauseigentümergebäudes, an der Pressekonferenz vom Freitag, dass momentan sehr viele Therapien für den Wohnungsmarkt herumgeboten würden – obwohl dieser gar nicht so krank sei. Und Robert Gubler, der Vorsitzende des Forums Zürich, in dem diverse Wirtschaftsverbände zu-

sammengeschlossen sind, wollte vor allem darauf hinweisen, dass die Welt nicht so schwarz-weiss sei. Viele private Vermieter seien alles andere als Immobilienhaie, während es auch bei den Genossenschaften viel Schatten gebe. Vor allem jene, die in irgendeiner Form von der Stadt unterstützt würden, müssten für eine gerechtere Verteilung ihrer Wohnungen sorgen.

Eine Person pro Zimmer

Er unterschied allerdings nicht zwischen subventionierten Wohnungen und solchen, die auf städtischem Baurechtsland entstanden sind. Bei der gezielten Subventionierung von Wohnungen greifen schon heute strikte Belegungsvorschriften. Die Genossenschaften scheuen oft den administrativen Aufwand für diese

von Kanton und Stadt verbilligten Wohnungen, weshalb deren Anteil am Bestand aller genossenschaftlichen Wohnungen nur etwa fünf Prozent beträgt. Die Verfasser der Studien rechneten vor, dass etwa ein Drittel der Genossenschaftswohnungen indirekt subventioniert würden – vor allem durch die vergünstigte Abgabe von Bauland. Zwei Drittel der Genossenschaftswohnungen wurden demnach ohne Unterstützung erstellt. Ob die Genossenschaften mit vergünstigten Wohnungen andere Mieter haben, ist aus den Studien leider nicht ersichtlich. Dennoch fordern die Verbände die Einführung und strikte Einhaltung von Belegungsvorschriften, die noch schärfer sind als die heutigen. So wollen sie etwa, dass in einer Dreizimmerwohnung mindestens drei Personen wohnen. Heute sind es zwei.