

Nicht allzu baufreudige Zürcher Hausbesitzer

Der Hauseigentümergeverband möchte die Rahmenbedingungen für Um- und Neubauten verbessern.

Die Hälfte aller Wohnungen in Zürich gehört natürlichen Personen. Diese kennen ihre Mieter meist persönlich und verlangen einen fairen Mietzins. Sie sind allerdings nicht sehr baufreudig – was der Hauseigentümergeverband nun ändern möchte.

Adi Kälin

Wohnungsbau und Wohnungspolitik sind in der Stadt Zürich seit Jahren ein brennendes Thema. In der Regel wird allerdings entweder über die rege Bautätigkeit der Genossenschaften geredet – oder dann über die grossen Immobilienfirmen, die in den letzten Jahren ganze Stadtteile in Zürich-West und Zürich Nord hochgezogen haben. Ein Blick in die Statistik zeigt aber, dass diese beiden Eigentümergruppen zusammen nicht einmal die Hälfte der Wohnungen besitzen. Grob gerechnet gehört rund ein Viertel der Wohnungen der Stadt oder Genossenschaften, ein Viertel gehört Aktiengesellschaften, Pensionskassen oder Stiftungen. 49 Prozent aller Wohnungen besitzen Einzelpersonen oder Erbengemeinschaften.

«Schlafenden Riesen» wecken

Mit einer Studie und einer grossangelegten Befragung seiner Mitglieder hat sich nun der Hauseigentümergeverband dieser Besitzerkategorie angenommen. Dabei hat sich ein Profil ergeben, das in mancher Hinsicht überraschen mag. Diese Hausbesitzer seien eben nicht die «bösen «Abzocker»», als die man sie immer wieder gern abzustempeln versuche, hat Albert Leiser, der Direktor des Hauseigentümergeverbands, an einer Medienkonferenz gesagt. Die meisten besitzen ein Mehrfamilienhaus und vermieten weniger als 30 Wohnungen. 85 Prozent der Befragten geben an, ihre Mieter persönlich zu kennen. Der Mietzins ist im Schnitt moderat; über 70 Prozent der 3½-Zimmer-Wohnungen kosten weniger als 2000 Franken im Monat. Bei der Neuvermietung ist den Hausbesitzern laut eigener Angabe die Zusammensetzung der Mieterschaft wichtiger als ein hoher Mietzins. (Die Bedeutung des Mietzinses steigt allerdings bei Personen mit mehreren Liegenschaften rasch an.)

Die Zahlen zeigen allerdings auch, dass die grösste Gruppe der Grundbesitzer in den letzten Jahren am wenigsten getan hat, um neue Wohnungen zu schaffen – weshalb in der Studie vom



Ein Grossteil der Zürcher Häuser gehört privaten Vermietern.

CHRISTOPH RUCKSTUHL / NZZ

«schlafenden Riesen» gesprochen wird. Ihn zu wecken, hat sich der Hauseigentümergeverband zum Ziel gesetzt. Denn dass es neue Wohnungen in grosser Zahl braucht, ist für ihn unbestritten. Wenn man die Bevölkerungsprognosen der Stadt anschaut, brauche es pro Jahr nicht 1500 neue Wohnungen wie in letzter Zeit, sondern 2500.

Umbau: «Kein Bedarf!»

Befragt nach den Plänen für ihr Haus in den nächsten zehn Jahren, winkt fast die Hälfte der Hausbesitzer ab. «Kein Bedarf», finden die meisten. Andere argu-

mentieren mit den hohen Kosten oder mit den Ämtern und Vorschriften, mit denen man sich bei einem Um- oder Neubau herumschlagen müsste. Viele haben sich aber auch noch nie eingehender mit dem Potenzial ihrer Liegenschaft auseinandergesetzt. Nur ein Drittel der Hausbesitzer hat sich darüber schon einmal mit Experten unterhalten. Zudem beantworteten 29 Prozent die Frage, ob sie allenfalls zusammen mit Nachbarn ein erfolgversprechendes Projekt verfolgen würden, mit: «unter keinen Umständen». Für Albert Leiser ist klar, dass sein Verband da eine Aufgabe hat: Es gelte, die Hauseigentümer

besser zu beraten und zu vernetzen. Die Studie, die vom Swiss Real Estate Institute verfasst worden ist, zeigt aber auch auf, dass die Liegenschaftsbesitzer sehr viel aktiver würden, wenn sie höher bauen könnten und die Fristen für Mieterstreckungen nicht noch weiter verlängert würden. Die Befragten wünschen sich eine Erstreckung um maximal sechs Monate. Wenn eine Aufstockung um zwei Etagen möglich wäre, würden sie ein grösseres Projekt anpacken oder ein geplantes früher verwirklichen, sagten über 40 Prozent der Befragten. Rund zwei Drittel wünschten sich ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren, wenn es nur um den Bau von zwei oder drei Wohnungen geht. Auch steuerliche Erleichterungen und höhere Rendite-Aussichten wären den Liegenschaftsbesitzern natürlich hochwillkommen.

Höhere Bauten ermöglichen

In der Stadt Zürich steht die Revision der Bau- und Zonenordnung an. Es ist zwar noch nicht bekannt, was uns der Stadtrat in seiner Vorlage aufischt. Der Hauseigentümergeverband deponiert nun aber – gestützt auf seine Studie – bereits einige klare Forderungen. So wünscht er sich etwa grossflächig Aufstockungen um zwei Etagen, geringere Grenzabstände sowie einen Areal-Ausnutzungsbonus auch bei kleineren Arealen. So könnte auch bei den Besitzern kleinerer Liegenschaften ein Erneuerungsschub ausgelöst werden, glaubt der Hauseigentümergeverband. Für die Steuerzahler stelle sich die Frage, ob sie neben den Genossenschaften auch die Privaten in die Lage versetzen sollen, für den dringend benötigten Nachschub bei den Mietwohnungen zu sorgen.

Die Studie zeigt unter anderem auch auf, dass die Stadt Zürich noch ein grosses Verdichtungspotenzial hat. Im Vergleich zu andern Schweizer Städten – und erst recht im internationalen Vergleich – ist Zürich nämlich noch recht locker bebaut. Es wird allerdings auch nicht verschwiegen, dass man kaum abschätzen kann, welche Folgen die höhere Dichte für die Attraktivität der Stadt und für die Nachfrage nach Wohnungen haben könnte.

Nicht behandelt wurde in der Studie übrigens die Frage, wie sich Verbesserungen des Wohnumfelds auf die Investitionen auswirken. Dabei hat doch beispielsweise die Abklassierung der Weststrasse von der Transitachse zur Quartierstrasse zur Folge gehabt, dass die vielen kleinen Hausbesitzer entlang der Strasse sofort mit grösseren Umbauten und Aufstockungen begonnen haben.