

Hauseigentümer wollen mehr Rendite und weniger Vorschriften

Eine Studie des städtischen Hauseigentümergebietes zeigt klar: Das Potenzial der privaten Vermieter von Wohnungen könnte besser genutzt werden.

Von Benno Gasser

Zürich - Hinter dem Titel «Der schlafende Riese» würde man ein Märchen vermuten. Mit einer gleichlautenden Studie thematisierte der städtische Hauseigentümergebietes (HEV) aber ein reales Problem: den Mangel an Wohnungen in Zürich. Prognosen gehen davon aus, dass bis 2020 jährlich zusätzlich 2500 Wohnungen erstellt werden müssen, um die Nachfrage zu decken.

Drei Viertel der Gebäude in der Stadt Zürich sind Privateigentum, über die

Hälfte davon gehört natürlichen Personen. Doch laut der Studie trägt just diese Gruppe nur sehr wenig bei, die Wohnungsknappheit zu verbessern. Rund 45 Prozent der Privateigentümer planen in den nächsten 15 Jahren kein Bauprojekt. Würde man gemäss dem HEV die Häuser in den Kreisen 3, 4, 5 und im Gebiet rund um die Bahnhöfe Altstetten und Oerlikon um eine Etage aufstocken, würde man 15 000 zusätzliche Wohnungen schaffen. Wegen der bestehenden Bau- und Zonenordnung (BZO) ist dies allerdings gar nicht möglich.

Falls nichts geschehe, «schlafe dieser Riese einfach weiter», sagte Albert Leiser, Direktor Hauseigentümergebietes Zürich, gestern vor den Medien. Die privaten Eigentümer wären durchaus bereit zu investieren, dazu müssten allerdings die Rahmenbedingungen geändert werden. Hemmend wirkt sich gemäss

der Studie die gesetzlich vorgeschriebene maximale Nettorendite von aktuell 2,5 Prozent aus (Referenzzinssatz plus 0,5 Prozent). Die Hauseigentümer möchten 4 bis 8 Prozent. Ebenfalls negativ beurteilten mehr als die Hälfte der in der Studie befragten Eigentümer die Zusammenarbeit mit den Behörden. 67 Prozent wünschen sich ein vereinfachtes Bauverfahren bei kleineren Umbauten und eine restriktivere Handhabung von Baueinsparungen. Störend aus Sicht der Eigentümer ist auch die Mieterstreckungspraxis von 12 Monaten und mehr. Sie fürchten, dass bei der Sanierung eines Mehrfamilienhauses nur eine Partei mit Mieterstreckung im Haus verbleibt und der Rest leer steht. «Eine maximale Mieterstreckung von 6 Monaten wäre wünschenswert», sagt Leiser.

Für Felicitas Huggenberger vom Mieterverband ist eine solche Forderung

inakzeptabel. «In der Stadt Zürich gewähren die Schlichtungsbehörden trotz der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt meistens maximal 12 Monate Mieterstreckung. Das ist weniger als auf dem Land.»

Dabei liege der maximale gesetzliche Rahmen bei vier Jahren. Die Forderung nach mehr Rendite bezeichnet Huggenberger als zynisch. Bereits heute würden die meisten Hauseigentümer mehr als 2,5 Prozent Nettorendite erzielen. Viele würden 4 bis 6 Prozent verdienen. Das Problem sei, dass sich nur die wenigsten Mieter wagen, gerichtlich dagegen vorzugehen. Mit der Studie bringt sich der HEV für die revidierte Bau- und Zonenordnung in Position, die Ende Oktober vorgestellt wird. An der Umfrage zur Studie haben sich 1605 private Eigentümer beteiligt, die zusammen rund 18 000 Wohnungen besitzen.