

«Wir achten auf vielseitig nutzbare Grundrisse»

NZZ-Domizil: Die Stiftung, deren Geschäfte Sie leiten, bezweckt, preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume zu erhalten und zu schaffen. Wie geht das?

Jürg Steiner: Die Stiftung PWG kalkuliert mit einer vergleichsweise geringen Eigenkapitalrendite. Dieser Wert liegt in der Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes, also einen halben Prozentpunkt tiefer, als das Mietrecht erlauben würde. Zudem verbleibt der Gewinn vollumfänglich in der Firma, mittlerweile sind das nahezu 100 Mio. Fr. Ausserdem zögern wir die Erneuerung einer Liegenschaft so lange wie möglich hinaus, um die Mieten tief zu halten. Schliesslich entstehen preisgünstige Mieten bei uns fast automatisch mit der wachsenden Besitzdauer. Wir verkaufen keine unserer Liegenschaften und schlagen den steigenden Wert nicht auf die Mieten.

Am Markt müssen Sie zuweilen gegen Höchstgebote antreten. Wie gelingt Ihnen trotzdem der Erwerb von Häusern?

Wir müssen praktisch immer über ein Bieterverfahren gehen. Ausnahmen – sprich Direktverkäufe durch den Eigentümer – gibt es aber glücklicherweise immer wieder. Durch gezielte Inserate und gute Kommunikation versuchen wir, die Aufmerksamkeit von Eigentümern zu gewinnen. Das Bleiberecht der Mieterschaft zu gleichen Zinsen, der gemeinnützige Zweck, aber auch die eingespielte, schnelle Kaufabwicklung sind unsere Trümpfe. Ohne die vom Gemeinderat im Budget der Stadt eingestellten Abschreibungsbeiträge wäre aber so mancher Liegenschaftsverkauf in den letzten Jahren nicht zustande gekommen.

Weshalb sind Ihrer Meinung nach die Immobilienpreise derart angestiegen, dass es eine Stiftung wie PWG braucht? Die Initiative zur Gründung der Stiftung PWG wurde ja 1985 als Antwort auf die Wohnungsnot und den angeheizten Immobilienmarkt ergriffen. Heute ist die Situation eine andere, und auch institutionelle Anleger bearbeiten den Markt des «affordable housing». Dennoch gibt es noch immer zu wenig günstige Wohnungen in der Stadt.

Welches war das erste Immobilienprojekt, mit dem Sie zu tun hatten?

Ich habe praktisch zeitgleich mit der Eröffnung der Markthalle «Im Viadukt» meine Arbeit bei der Stiftung PWG aufgenommen. Ein eher untypisches Projekt für die Stiftung PWG von der Art, dem Umfang und der Grösse her. Auf der anderen Seite zeugt es

Zur Person



Jürg Steiner (58) ist Geschäftsführer der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG). Eine Volksinitiative aus dem Jahr 1985 führte 1990 zur Gründung der Stiftung

PWG. Heute betreut sie 134 Liegenschaften mit bald 1600 Wohnungen und rund 300 Gewerberäumen im Gesamtwert von über 600 Mio. Fr. Steiner hat als Bauingenieur HTL zunächst in verschiedenen Unternehmen der Bauwirtschaft gearbeitet, bevor er bei der Ortsbürgergemeinde Aarau den Immobilienbereich aufbaute. Mitte 2010 wechselte Steiner, der ein betriebswirtschaftliches Nachdiplomstudium und die Ausbildung zum Immobilienreuhänder absolvierte, zur Stiftung PWG. (dst.)

Auf welchen Deal sind Sie rückblickend besonders stolz?

Freude habe ich immer dann, wenn es uns gelingt, die Verkäuferschaft von unseren nichtmonetären Leistungen zu überzeugen. Die Stiftung PWG bezahlt durchaus gute Preise. Wir sind aber gleichzeitig auf Verkäufer angewiesen, welchen es etwas wert ist, dass die oft langjährigen Mietenden ein Bleiberecht erhalten.

Was gefällt Ihnen an der Arbeit, was stört Sie allenfalls an Ihrem Umfeld?

Wir führen alle für die Bewirtschaftung erforderlichen Arbeiten selber aus. Das gefiel mir schon immer, weil es vielseitig und abwechslungsreich ist. Das setzt engagierte Mitarbeitende und gute Arbeitsinstrumente voraus. Eine «Verpolitisierung» der Stiftung und meiner Tätigkeit würde mich stören.

Der Immobilienmarkt steckt in einem zunehmend engen Regulierungskorsett. Wie viele Vorgaben verträgt es? Welche Regeln, Gesetze und Verordnungen halten Sie für überflüssig?

Die Regeldichte ist tatsächlich gross. Manchmal auch etwas unverständlich und ärgerlich. Aber sie deswegen als überflüssig zu bezeichnen, so weit würde ich nicht gehen. Ich finde, sie sind letztlich Ausdruck von Zivilisation. Wenn sie von allen eingehalten werden, sogar von einer funktionierenden! Schwierig sind für uns Unsicherheiten, wie sie sich zum Beispiel aus der

Was macht ein gutes Wohnhaus aus?

Der Bau und die Bewohner. Auf den Bau haben wir nur bei Neubauten wirklich Einfluss. Wir achten auf vielseitig nutzbare Grundrisse, einen breiten Wohnungsmix und einladende Begegnungsflächen. Die Bewohnerschaft können wir weniger gut steuern. Damit eine funktionierende Hausgemeinschaft entsteht, ist bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter auch ein wenig Glück erforderlich.

Die Gesellschaft wird älter und dabei mobiler: Wie verändern sich dabei die Wohnbedürfnisse?

Es mag sein, dass ältere Menschen mobiler geworden sind. Allerdings stellen wir immer wieder fest, dass sie vor allem im Quartier bleiben wollen. Das ist verständlich, und wir versuchen, ihnen kleinere Wohnungen anzubieten, wenn die Kinder ausgezogen sind. Das gelingt aber nicht immer.

Wie sollte die Immobilienwirtschaft darauf reagieren?

Sie hat meines Erachtens bereits reagiert! Landauf, landab werden Projekte zu «Wohnen im Alter» angeboten. Davon halte ich wenig. Ich bin ein Fan von durchmischten Wohnformen.

Die Stiftung PWG agiert nur in der Stadt Zürich. Wie liesse sich das Modell auch auf andere Gemeinden übertragen?

Die Einwohner müssten selber eine Wohnbaustiftung lancieren. Das gelang zum Beispiel 2012 in Baden, scheiterte jedoch letztes Jahr in Basel. Ich finde, es braucht auch eine gewisse Gemeindegrosse, damit sich eine eigene solche Trägerschaft lohnt.

Die Banken werden bei der Kreditvergabe vorsichtiger. Spüren Sie dies und wenn ja, wie?

Die Stiftung PWG verfolgt seit je eine breit abgestützte Finanzierungsstrategie bei verschiedenen Banken und Pensionskassen. Dies gelingt uns auch deshalb, weil wir die Objekte gegenüber den Finanzinstituten stets umfassend und transparent dokumentieren. Die zunehmende Vorsicht spüren wir, wenn uns die ersten Hypotheken nicht in der gewünschten Höhe gewährt werden.

Womit befassen Sie sich, wenn es nicht um Immobilien geht?

Ich reise gerne, von der Velotour ab dem Wohnort bis zu ausgedehnten Reisen in anderen Kontinenten. Dazu wohne ich gerne, bekoche Freunde