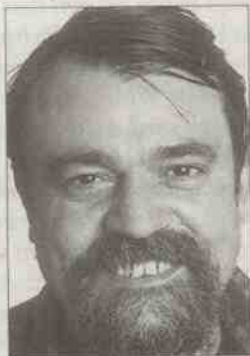


Selber anpacken



Vier Nachrichten trafen diese Woche aus dem Zürcher Immobilienmarkt ein: Die 74 Alterswohnungen in der Europaallee beim Hauptbahnhof Zürich sollen bis zu 18 000 Franken Miete pro Monat kosten.

Die Swiss Life bezahlte laut 'Tages-Anzeiger' für 28 Häuser im Zürcher Seefeld an die Urs Ledermann AG 273 Millionen Franken: 100 Millionen Franken mehr, als die AG ihrerseits beim Kauf bezahlte. Nach Abzug der Steuern (die Stadt Zürich profitierte mit rund 20 Millionen Franken) verdiente die AG an diesem Geschäft zwischen 80 und 90 Millionen Franken. Bezahlen werden diese Gewinne – zumindest ohne Immobilien-crash – die jetzigen und künftigen MieterInnen der 28 Häuser mit steigenden Mieten. Sie erhalten dafür mitunter einen höheren Ausbaustandard.

Die Stadt Zürich will 2015 den Beitrag für die PWG von fünf auf drei Millionen Franken senken. Damit steht der Stiftung für preisgünstigen Wohn- und Geschäftsraum nächstes Jahr weniger Geld zur Verfügung, um Häuser beim Kauf für die Mietberechnung zu verbilligen.

Der Stadt Zürich gelang es, eine weitere günstige Wohnung an der Schipfe von einer reichen Bewohnerin zu 'befreien'. Und sie arbeitet weiter daran, ihre vermögenden MieterInnen aus den städtischen Wohnungen mit Kostenmiete zu vergraulen – obwohl ihr dafür die gesetzlichen Grundlagen fehlen.

...

Zur ersten Meldung genügen wenige Sätze: Wo täglich 400 000 Menschen den öffentlichen Verkehr benutzen, gibt es wahrlich sinnvollere Nutzungen als Wohnen – sei dies nun günstiger oder überteuerter Wohnraum. Es passt indes wie eine Faust aufs Auge zu den früheren Abstimmungsunterlagen zu HB-

Südwest und Eurogate. Dafür bestens zum aktuellen Bild der SBB, die zwar funktionieren, aber viel weniger gut und kundennah sind, als sie selber meinen. Den im Prinzip nicht falschen Interviewsatz vom Boss Andreas Meyer im 'Tages-Anzeiger' vom Montag, «Wir sind ein verantwortungsvolles Unternehmen, aber nicht ein Sozialwerk mit Gleisanschluss», könnte man ganz gut in den Satz umwandeln, «Wir sind eine Immobilien-AG mit Gleisanschluss». Die SBB machen vieles vernünftig und marktgerecht, aber sie verlieren oft ihr Herz und das Wissen, dass sich identifizierende Mitarbeiter und KundInnen ein besseres Kapital sein könnten als der hochgetrimmte Immobilienbereich, der in Bahnhöfen vor allem Einkaufszentren sieht. Die SBB nähern sich einer FIFA im Taschenformat.

Den Bürgerlichen in der Stadt Zürich sitzen die Abstimmungsniederlagen bei den Wohninitiativen immer noch tief in den Knochen. Sie verpassen keine Gelegenheit, Zeter und Mordio zu schreien (sie inszenieren es mitunter ganz gekonnt), wenn jemand in einer städtischen Wohnung sitzt, der ihrer Meinung nach nicht dahin gehört. Sie finden, nur wer arm ist, hat ein Recht auf eine Wohnung mit Kostenmiete, wozu sie grosszügig auch die Genossenschaftswohnungen zählen – selbst jene, die seit Jahren keinen Rappen Subventionen mehr sahen. Ich verzichte, dies einmal mehr zu widerlegen. Den aktuellen klassischen Beweis, warum die Stadt gut 100 Millionen Franken im Seefeld in eine neue Wohnsiedlung investieren muss (sie erhält dafür einen angemessene Miete), liefert der Gewinn der Ledermann AG. Die Stadt baut im Hornbach für die untere bis mittlere Mittelschicht jene Wohnungen, aus denen Ledermann und Co. sie in den letzten Jahren vertrieben.

Wenn die Stadt aus diesem Deal 20 Millionen Franken an Steuern einnahm, darf sie ruhig einen Teil davon zur Eindämmung der Schäden einsetzen. Die PWG erledigt dies für sie. Dass sie dabei bessere und schlechtere Geschäfte abschliesst, gehört zu ihrem Business. Es geht ihr auch so gut, dass sie die hoffentlich einmalige Reduktion der Subvention von fünf auf drei Millionen Franken (hier spricht man zu recht von einer Subvention) ohne grossen Schaden übersteht.

Beunruhigender sind die zunehmenden Signale aus dem Stadtrat, der zur Auffassung neigt, städtische Wohnungen mit Kostenmiete seien nur von Personen zu bewohnen, die nicht zu-

viel verdienen – offenbar schwebt eine Begrenzung des Einkommens auf das Fünffache der Miete in der Luft. Das zeigt vor allem, dass der Stadtrat zu intensiv Medien konsumiert. Die Kampagnen um die ehemalige SVP-Gemeinderätin oder gegen eine Kathy Riklin scheinen ihre Wirkung zu entfalten. Die CVP-Nationalrätin liegt in fast allem daneben, was sie unternimmt und sagt. Aber bei ihrer Wohnung ist sie ganz einfach im Recht, und ich hoffe, dass sie sich nicht vertreiben lässt.

Die SVP-Gemeinderätin verlor ihre städtische Wohnung zu recht. Städtische Wohnungen dürfen nicht als Zweitwohnung vermietet werden. Als Wohnsitz gilt der Steuerwohnsitz. Das Gleiche gilt auch für die Frau, die diese Woche ihre kleine Wohnung an der Schipfe verliess.

Es ist nachvollziehbar, dass die Stadt beim Einzug in ihre Wohnliegenschaften Gutsituiertere selten bis gar nicht berücksichtigt. Die Stadt besitzt für die Vermögenden auch Liegenschaften im Fiskalbereich, in denen sie eine Miete mit Gewinn verlangen darf und soll. Sie kann Liegenschaften umteilen, also etwa einen Teil der Altstadtwohnungen auf dem Wohnungsmarkt platzieren. Aber sie hat auch jenen wenigen MieterInnen eine verlässliche Vermieterin zu sein, die im Lauf der Jahre ihre finanzielle Situation verbessern konnten.

...

Am meisten beschäftigt mich, dass die Zürcher Genossenschaften ihre Stärke zu wenig einsetzen. Sie erwachten zwar in den letzten Jahren, bieten neue Wohnmöglichkeiten und sorgen sich gut um ihre MieterInnen, was der Stadt recht viele Kosten erspart.

Aber ihre Marktmacht setzen sie zu wenig ein: Sie kümmern sich zu wenig darum, Mittel der eigenen Mitglieder für neue Investitionen anzuzapfen. Ganz konkret: Genossenschaftswohnungen werden wegen der Kostenmiete mit der Zeit im Vergleich zur Umgebung immer günstiger. Es spricht nichts dagegen, von MieterInnen, die in einer mehr als zehn Jahre alten Siedlung wohnen, einen kleinen Aufschlag zu verlangen, in der Dimension von 20 bis 50 Franken pro Monat. Kommt dieses Geld in einen einzigen Topf, können die Genossenschaften Neubauten und den Kauf von Liegenschaften so weit verbilligen, dass sie auch ohne fremde Hilfe expandieren können.

Koni Loeple