

17.9.2014, 14:24 Uhr

Daniel Leupi zur Wohnbaupolitik

«Nennen Sie Parkplätze auch subventioniert?»

Interview: tox. 17.9.2014, 14:24 Uhr



Zürichs Finanzvorsteher Daniel Leupi reagiert auf Kritik an der städtischen Wohnbaupolitik. (Bild: Goran Basic / Keystone)

Wohnbaugenossenschaften würden in Zürich nicht subventioniert, sagt der grüne Finanzvorsteher Daniel Leupi. Er wünscht sich Zonen für preisgünstiges Wohnen und verteidigt die Vermietungspraxis bei städtischen Wohnungen.

Wir stimmen im Kanton Zürich am 28. September ab über Zonen mit einem Mindestanteil für preisgünstiges Wohnen. Es ist bekannt, dass der Zürcher Stadtrat auf ein solches Instrument wartet. Wo will er solche Zonen schaffen?

Dies ist eine alte, wichtige Forderung und ein Pfeiler der städtischen Wohnpolitik. In Frage kommen Areale, in denen Aufzonungen in grösserem Ausmass einen Sinn ergeben.

Nehmen wir das Beispiel Altstetten, wo Verdichtung noch möglich ist gemäss der Entwicklungsplanung der Stadt. Würde man dort flächendeckend solche Zonen schaffen?

Wenn die Stimmbevölkerung ja sagt, wird der Hochbauvorsteher Zonen vorschlagen, und der Stadtrat wird sie dem Gemeinderat unterbreiten. Sinnvollerweise geschieht dies aber erst nach der laufenden Revision der Bau-

und Zonenordnung.

Die vorliegende BZO-Revision ist ja sehr restriktiv. Wir hatten immer den Eindruck, der Stadtrat will nicht aufzonen, ohne in irgendeiner Form den dadurch bei den Grundeigentümern entstehenden Mehrwert abzuschöpfen. Mit den neuen Zonen wäre dies möglich.

Die BZO-Revision ist nicht restriktiv. Kurzfristige flächendeckende Aufzonierungen wären auch raum- und städteplanerisch falsch, weil noch genügend Reserven für die nächsten Jahre bestehen. Der Mehrwertausgleich ist eine jahrzehntealte dringliche Forderung der Städte. Basel, Neuenburg und Genf haben dieses Instrument, und in Zug gibt es Zonen für preisgünstiges Wohnen. Zürich hat bedauerlicherweise bis heute nichts Derartiges.

Hat diese Abstimmung denn einen Einfluss auf die BZO-Vorlage?

Nein. Der Gemeinderat kann diese Revision ordentlich verabschieden. Danach nehmen wir den nächsten Schritt in Angriff. Dann werden Mehrwertausgleich und Zonen für preisgünstigen Wohnbau selbstverständlich ein Thema sein.

Diese Zonen für preisgünstiges Wohnen sind vor allem auf Baugenossenschaften zugeschnitten. Welche Rolle spielt denn der private Wohnungsmarkt aus Ihrer Sicht? Müsste man nicht auch dort das Angebot ausweiten, damit die Preise nicht weiter ansteigen?

Es können auch Private preisgünstige Wohnungen anbieten; die Initiative erlaubt ja eine faire Rendite für Investoren. Ein Beispiel ist das Zollfreilager. Dort hat sich der Investor auf unseren Druck hin entschieden, auch günstige Wohnungen zu bauen. Private haben teilweise gemerkt, dass eine Durchmischung sinnvoll ist und dass die günstigen Wohnungen schneller vermietet sind. Es ist ein gutes Beispiel dafür, wie der von der Initiative vorgesehene Mechanismus funktionieren soll.

Ein wichtiger Träger günstiger Wohnungen ist die Stadt selbst. Sie geriet in den letzten Monaten in die Schlagzeilen, weil Millionäre und Chefbeamte in solchen Wohnungen leben. Sie haben Besserung gelobt. Nach welchen Kriterien sollen die städtischen Wohnungen künftig vermietet werden?

Die Verordnung, die der Gemeinderat im Jahr 1995 erliess, regelt nur die Bedingungen, die eine Mieterschaft zum Zeitpunkt des Einzugs erfüllen muss. Das Einkommen muss im Verhältnis zum Mietzins angemessen sein, es gibt Belegungsvorschriften, und es darf kein Zweitwohnsitz sein. Künftig sollen gewisse Vorgaben während der gesamten Mietdauer gelten. Wir sind noch mitten in der Diskussion und werden bis Ende Jahr dem Gemeinderat eine Vorlage präsentieren.

Offenbar gibt es Ausnahmen, sonst wäre beispielsweise der Mietvertrag mit den Erben der Hotelierfamilie Manz kaum zustande gekommen.

Manche Verträge wurden vor 1995 abgeschlossen, als die heutigen Richtlinien noch nicht existierten. Im erwähnten Beispiel ging der Mietvertrag auf die Erben über, er wurde nicht neu abgeschlossen mit ihnen. Früher kannte die Stadt eine Wohnsitzpflicht für städtische Beamte. Eine städtische Wohnung konnte ein gutes Argument sein, um einen gewünschten Kandidaten oder eine Kandidatin nach Zürich zu locken. In beiden Fällen haben wir heute Mietverhältnisse, die gültig sind. Wir kündigen diesen Personen nicht, nur weil gerade ein anderer politischer Wind weht.

Die Altstadtwohnungen sind ja etwas ganz anderes als die städtischen Wohnsiedlungen in den Quartieren. Sollte man im Stadtzentrum nicht höhere Mieten verlangen?

Im Moment können wir das nicht, weil in der Gemeindeordnung Kostenmiete vorgeschrieben ist. Um dies zu ändern, würde es einen längeren politischen Prozess brauchen. Aber man muss sich bewusst sein, dass wir von 9000 städtischen Wohnungen sprechen. Die in den Medien aufgegriffenen Beispiele sind Einzelfälle.

Wird die neue Regelung auch für städtische Stiftungen gelten und für Baugenossenschaften?

Viele Baugenossenschaften kennen heute schon Belegungsvorschriften. Der Gemeinderat achtet bei der Vergabe von städtischen Baurechten an die Genossenschaften in letzter Zeit auch vermehrt auf solche Kriterien. Gleichzeitig will die Stadt Genossenschaften als demokratisch organisierte Wohnformen nicht überregulieren.

Was sagen Sie zur Einzelinitiative «Fairness bei gemeinnützigen Wohnbauträgern»? Diese fordert ja, dass in städtisch unterstützten Wohnungen der Bruttolohn der Bewohner das Vierfache der Mietkosten nicht überschreiten darf.

Man sollte ja das Drei- bis Vierfache der Miete verdienen, damit die Wohnung überhaupt tragbar ist. Sofort Sanktionen zu ergreifen, sobald sich das Einkommen der Mieterschaft verbessert, ist für mich eine zutiefst unliberale Forderung. Wir produzieren einen Drehtüreffekt, wenn die Leute bei der ersten Lohnerhöhung wieder ausziehen müssen. Heute engagieren sich die Bewohnerinnen und Bewohner einer Genossenschaft im Quartier. Ich möchte nicht wissen, was wir für soziale Effekte hätten, wenn sie nur noch für kurze Zeit dort wohnen dürften, bis sich ihre finanziellen Verhältnisse ein wenig ändern. Zudem würden wir alle Tieflohnbezügler der ganzen Region anziehen, was

vermutlich nicht im Sinne der Erfinder ist. Dieser Vorschlag ist ideologisch und viel zu radikal. Wir müssen den Mietern eine vernünftige Bandbreite für Einkommen und Vermögen ermöglichen.

Das Thema Baurechtsvergabe hat in letzter Zeit auch eine politische Kontroverse provoziert. Heute stehen die Baurechtszinsen, die die Stadt verlangt, in keinem Bezug zum Marktwert eines Grundstücks. Wie kann man dies den Steuerzahlern erklären?

Ich würde gerne wissen, was Investoren bezahlen würden, wenn sie die gleichen Auflagen hätten, wie die Baugenossenschaften. Diese dürfen bei der Mietzinsberechnung nur von den Selbstkosten ausgehen. Es gibt auch den Heimfall und die Auflage, einen Anteil subventionierter Wohnungen anzubieten.

Aber wieso sollte jemand, der selbst nicht viel verdient und keine Wohnung in einer Baugenossenschaft erhält, ein solches System unterstützen?

Weil Genossenschaften über Jahrzehnte Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete anbieten und so günstigen Wohnraum für möglichst viele Leute schaffen. Ich wüsste keinen besseren Weg, um dieses Ziel zu erreichen.

Was ist auf dem Koch-Areal in Albisrieden geplant, das Sie von der UBS gekauft haben? Gibt es dort auch Genossenschaftswohnungen?

Es gibt sicher gemeinnützige Wohnungen. Welche Trägerschaft sie bauen wird, ob eine Genossenschaft, eine städtische Stiftung oder die Stadt selbst, ist noch nicht entschieden.

Wenn dort eine Genossenschaftssiedlung entsteht, kann man aber nicht behaupten, die Wohnungen seien nicht subventioniert. Die Stadt hat das Land zum Marktpreis erworben und gibt es viel günstiger wieder ab.

Bezeichnen Sie Parkplätze auch als subventioniert? Bei Parkplätzen auf öffentlichem Grund wird ja der tatsächliche Bodenpreis auch nicht eingerechnet. Für einen Parkplatz hier vor dem Stadthaus müssten wir sonst viel höhere Parkgebühren verlangen. Ich weigere mich, den Begriff Subvention zu verwenden. Subventionen sind Beiträge aus der laufenden Rechnung des städtischen Haushaltes. Natürlich unterstützen wir die Genossenschaften, aber nicht mit Subventionen. Dieses Prinzip ist sehr breit abgestützt in Zürich. Die Kritik hingegen ist wenig durchdacht.

Müsste man nicht dafür sorgen, dass auch die Privaten mehr bauen können um die grosse Nachfrage zu befriedigen?

Das können sie ja. Viele haben jahrelang nur in Büroflächen investiert, weil die Rendite höher war. Es gibt einen freien Markt, es ist ja nicht so, dass der Staat alle Objekte kontrollieren würde.

Die Preise sind aber auch deshalb so hoch, weil die Nachfrage grösser ist als das Angebot. Daher die Kritik an der BZO-Revision. Sie sorgt nochmals für eine Verknappung.

Es gibt noch genügend Baulandreserven in Zürich. Zum Glück ist die Stadt heute wieder sehr attraktiv. Das bringt es mit sich, dass die Nachfrage nach Wohnungen enorm hoch ist und die Preise steigen. Die städtische Wohnbaupolitik kann diese Entwicklung dämpfen, aber nicht verhindern. Sie ist aber auch nicht schuld daran, wie gewisse Kreise suggerieren, indem sie Tatsachen verdrehen.

Die Stadt könnte beispielsweise ein Stockwerk mehr zulassen. Das würde einen Anreiz bieten für einen Ausbau.

Dort wo die Eigentümerstruktur zersplittert ist, und das ist in vielen Quartieren der Fall, bringt das nicht viel. Da gibt es andere Gründe für die tiefen Erneuerungsraten. Ich bin durchaus bereit, dieses Thema genauer anzuschauen, unserer Probleme lösen wir damit aber nicht. Doch die privaten Hauseigentümer sind wichtige Player auf dem Wohnungsmarkt, die übrigens auch zahlreiche günstige Wohnungen anbieten.

COPYRIGHT © NEUE ZÜRCHER ZEITUNG AG - ALLE RECHTE VORBEHALTEN. EINE WEITERVERARBEITUNG, WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER DAUERHAFTES SPEICHERUNG ZU GEWERBLICHEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTATTET.