

Wohnbauförderung in der Stadt Zürich

Teurer Kampf gegen Windmühlen



ADI KÄLIN

Der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbau hat in der Stadt Zürich eine lange Tradition. Die relativ günstigen Wohnungen mildern die Wohnungsnot und sorgen dafür, dass auch Personen mit kleinen und mittleren Einkommen in der Stadt bleiben können. Gerade in deutschen Städten, in denen kaum noch zahlbare Wohnungen zu finden sind, beneidet man Zürich um den guten Viertel gemeinnütziger Wohnungen am Bestand der Mietwohnungen.

Was aber in den letzten Jahren passiert, bringt die Balance auf dem Wohnungsmarkt durcheinander. Im November 2011 haben die Stimmberechtigten einen Artikel in der Gemeindeordnung verankert, der unter anderem die Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen von einem Viertel auf einen Drittel bis 2050 vorsieht. Seither ist kein Halten mehr: Die letzten grünen Flächen der Stadt werden mit kommunalen Siedlungen

überzogen, auch an exklusiven Lagen wie beim Waidspital oder am Zürichhorn. Familiengärten sind zu einer vernachlässigbaren Grösse geworden und müssen gleich zu Hunderten dem Wohnungsbau weichen. Zum Teil entstehen auch so teure Wohnungen, dass die Stadt nicht einmal mehr die Obergrenze der kantonalen Wohnbauförderung einhalten kann, die sie sonst von allen Genossenschaftsprojekten verlangt. Ein Beispiel ist das Hochhausprojekt auf dem Tramdepot Hard in der Nähe des Escher-Wyss-Platzes.

Trotz all diesen Übertreibungen hat sich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in den letzten vier Jahren nur geringfügig erhöht. Das hat damit zu tun, dass auch der private Markt Wohnungen in grosser Zahl produziert. In einer solchen Phase im Namen des gemeinnützigen Wohnungsbaus miteifern zu wollen, ist nicht nur ein Kampf gegen Windmühlen, sondern kostet auch enorm viel Geld. Wenn man auf die Geschichte des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich zurückblickt, wird ersichtlich, dass Stadt und Genossenschaften jeweils dann eingesprungen sind, wenn der Markt nicht genügend Wohnungen produziert hat. Einen fast wettkampfmässigen Wettbewerb, wie er momentan statt-

findet, hat es in der Geschichte des Zürcher Wohnungsbaus nie zuvor gegeben.

Fast ganz ausgeschlossen von diesem Wettbewerb zwischen den grossen Immobilienfirmen auf der einen und Stadt sowie Genossenschaften auf der andern Seite sind jene Grundeigentümer, die jeweils nur wenige Wohnungen vermieten. Eine Befragung dieser nicht institutionellen Privateigentümer hat vor kurzem ergeben, dass 45 Prozent von ihnen nur gerade 1 bis 5 Wohnungen vermieten, deshalb auch die Mieterschaft gut kennen und moderate Preise verlangen. 28 Prozent ihrer 3½-Zimmer-Wohnungen kosten demnach weniger als 1500 Franken. Diese kleinen Player auf dem Immobilienmarkt, die zusammen aber rund die Hälfte der Wohnungen besitzen, müsste man unbedingt für den Wohnungsbau einspannen. Mit einer moderaten Aufzoning im Rahmen der neuen Bau- und Zonenordnung könnten viele neue, zahlbare Wohnungen entstehen. Doch man wird den Eindruck nicht los, dass die «Kleinen» klein gehalten werden sollen. Aufzoning sind im rigiden Entwurf der BZO jedenfalls nicht vorgesehen. In diesem Fall verhindert die ideologische Fixierung auf die gemeinnützigen Wohnungen mehr, als sie ermöglicht.