

Das Zürcher Wohnparadox

Mieten wie in Zürich würden überall eine politische Krise auslösen, nur nicht in Zürich. Darum tut die Politik zu wenig. Dabei gäbe es eine Lösung.



Verdichtung ist das Zauberwort gegen Wohnungsnot, gebiert aber Gleichförmigkeit: Stadtsiedlung Talwiesen. Foto: Doris Fanconi

Wer mehr als ein Drittel seines Einkommens für das Wohnen ausgibt, lebt über seine Verhältnisse – entweder als Hochstapler oder als Opfer hoher Mietpreise. Die Hälfte der Zürcher lebt über ihren Verhältnissen. Es fehlen «bezahlbare Wohnungen». 76 Prozent forderten solche an einer Volksabstimmung vor fünf Jahren.

Aber weder die Politik noch die Wirtschaft hat bisher ein Mittel gegen die Wohnungsmisere gefunden. Dafür fanden sie eine gemeinsame Entschuldigung: Zürich sei eben eine «Global City» mit allen Vorteilen der Weltvernetzung und dem einen Nachteil: teure Wohnungen. Aber sind globale Attraktivität und Wohnungsmisere tatsächlich ursächlich so verbunden wie Huhn und Ei?

Dabei zeigt ein Vergleich mit anderen «Global Cities»: Es muss nicht sein. Mittelständische Wohnware ist in Zürich doppelt so teuer wie in München und dreimal so teuer wie in Mailand, Hamburg oder Berlin. Man kann einwenden, dass solche Vergleiche hinken, da die Lebenskosten insgesamt zählen. Wahr ist aber auch, dass überhöhte Mietpreise überall sonst eine ökonomische Blase und eine politische Krise auslösen würden – wieso nicht in Zürich?

Immobilienmarkt für die Geldwäsche

Der erste Grund: Die Schweiz kennt im Bankengeschäft ein Antigeldwäschegesetz, aber nicht im Immobilienbusiness. Darum bleibt die Schweiz attraktiv für die Geldwäsche, der Immobilienmarkt dient als kriminelle Plattform, wie die «Handelszeitung» kürzlich festhielt. Anonyme Investoren wollen in Zürich Geld parkieren und erst in zweiter Linie Renditen erzielen. Das erklärt den Überschuss an Luxuswohnungen. Und das ist auch der Grund, warum sie leer stehen und leer

Ein Essay von Ernst Hubeli* 01:27

Stichworte

[Wohnen in Zürich](#)

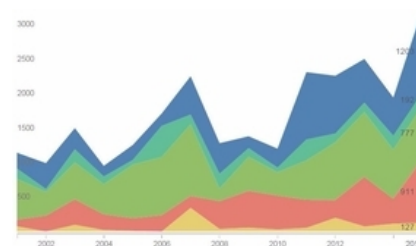
[Miete](#)

[Wohnungsnot](#)

[Bau- und Zonenordnung](#)

Artikel zum Thema

Wohnungsbau erreicht Rekordniveau



Im Jahr 2015 sind in der Stadt Zürich 3210 neue Wohnungen entstanden – zwei Drittel mehr als im Vorjahr. 37 Prozent aller Neuwohnungen realisierten Genossenschaften. [Mehr...](#)

23.02.2016

Wo die Ungleichbehandlung der Mieter am grössten ist

Wer schon seit längerem eine Wohnung mietet, zahlt oft deutlich weniger als jene, die auf dem freien Markt suchen. Das verleitet dazu, nicht mehr umzuziehen. [Mehr...](#)

Von Iwan Städler 16.09.2015

Eine Siedlung gegen die soziale Segregation

Analyse Abstimmung vom 14. Juni: Wer Armenghettos für gefährlich hält, kann auch keine Ghettos für Reiche wollen. [Mehr...](#)

Von Anita Merkt. 09.06.2015

Dossiers

stehen können, und zwar über mehrere Jahre. Fatal ist die Nebenwirkung. Das klandestine Immobilienbusiness kauft über den Marktwerten und wirkt preistreibend. Es ist der reale Feind der Genossenschaften und Pensionskassen, die aus dem Markt gedrängt werden.

Der zweite Grund: Zürich gilt im globalen Massstab als ideales Investitionsland, um Gelder sicher in Immobilien anzulegen. Kalkuliert wird mit Zürcher Besonderheiten: dem chronischen Unterangebot an Wohnungen, den tiefen Steuern und der Unwahrscheinlichkeit grosser Verluste. So investiert etwa der global tätige Baukonzern Bouygues (der die Schweizer Firmen Marazzi und Losinger übernommen hat) gerade in ganze Stadtteile, in Zürich-West und die Greencity am Stadtrand.

Der dritte Grund: In Zürich kommen Extrarenditen ins Spiel, die in Europa einmalig sind. In Zürich-West zum Beispiel flossen für die Verkehrs- und andere Infrastrukturen rund eine halbe Milliarde Franken an Steuergeldern. Das hat das ehemalige Industriequartier aufgewertet und die Bodenpreise verdoppelt. Da die Stadt gleichzeitig Hochhäuser und eine erhöhte Dichte erlaubt hat, sind die Bodenpreise in wenigen Jahren insgesamt um das Drei- bis Fünffache angestiegen. Diesen Mehrwert von rund 5 Milliarden hätte Zürich angemessen abschöpfen können, so wie das andere Regierungen tun, zum Beispiel Basel. Auch wäre es möglich gewesen, einen Anteil kostengünstiger Wohnungen vorzuschreiben, wie zum Beispiel in Zug. Nun haben die Zürcher Stadtbürger Wohnungen mitfinanziert, die sie selbst nicht bezahlen können. Offenbar braucht der Zürcher Wohnungsmarkt unbedingt zufriedene Hausbesitzer, aber nicht unbedingt zufriedene **Mieter**.

Surfen auf der Abbruchwelle

Der vierte Grund: Die Stadt reagiert auf die Kritik an ihrer passiven Wohnbaupolitik mit einer plausiblen Antwort: Es gebe ja gemeinnützige Wohnungsanbieter, die städtischen und genossenschaftlichen. Sie haben in der Tat einen Marktanteil von rund 25 Prozent. Doch die Vorstellung, dass ebenso viele Wohnungen kostengünstig sind, ist falsch. Jahr für Jahr verschwindet gemeinnütziger kostengünstiger Wohnraum. Denn auch die Gemeinnützigen wollen ihre alten, inzwischen x-fach verteuerten Grundstücke ausreizen und surfen auf der Abbruchwelle.

Das kann man den Genossenschaften und der Stadt nicht ankreiden, weil sie in der Regel Baufälliges erneuern. Das ändert aber nichts an der Tatsache, dass die Ersatzbauten die Mietpreise verdoppeln oder auch verdreifachen. Die Genossenschaften haben nicht nur deshalb einen Zielkonflikt. Mit der besseren Verwertung und der höheren Dichte schaffen sie zwar mehr Wohnfläche – aber die Anzahl Bewohner bleibt annähernd gleich, was die neuen Genossenschaftssiedlungen fast ausnahmslos belegen. Das heisst: Die Genossenschafter haben mehr Fläche und bezahlen mehr. Das können sich der Mittelstand und Doppelverdiener leisten. Alle sozial tieferen Schichten werden ausgegrenzt.

Für Zürcher Verhältnisse verfolgen die Genossenschaften zwar immer noch ehrenhafte Ziele, aber nicht jene, welche sie früher von privaten Bauträgern markant unterschieden haben. Sie haben verlernt, einfach zu bauen. Nun bauen sie mittelständisch, durchschnittlich teuer, durchschnittlich ideenlos. Auch dem Aberglauben der Banken, teurer Boden erfordere teures Bauen, widersprechen die Genossenschaften kaum mehr. Und es fehlt ihnen die Unterstützung der Stadt. In Wien werden die Gemeinnützigen mal mit boden-, mal mit finanzpolitischen Spritzen gefördert – mit dem Resultat, dass selbst neue Wohnungen in Wien halb so teuer sind wie marktüblich.

Wohnen in Zürich

Das Ressort Zürich auf Twitter

Das Zürich-Team der Redaktion versorgt Sie hier mit Nachrichten aus Stadt und Kanton.

@tagi folgen

Neue Wohnungen, die kaum jemand wünscht

Der fünfte Grund: Da ein chronisches Unterangebot an Wohnungen besteht, können die veränderten Wohnbedürfnisse ignoriert werden. Die Zahl klassischer Kleinfamilienhaushalte ist unter 15 Prozent geschrumpft – zugunsten von Singles, Paaren, Alleinerziehenden, Wohngemeinschaften und anderen Wohn- und Beziehungsformen. Dennoch: Die «moderne Wohnung», die in den letzten Jahren in Zürich en masse erstellt wurde, favorisiert das kleinfamiliäre Muster der 50er-Jahre. In Zürich werden die Wohnungstypen am meisten gebaut, welche die wenigsten wünschen.

Der sechste Grund: Nicht nur Arme haben anderes im Sinn, als teuer und schöner zu wohnen. Auch für das stark wachsende Milieu lokaler Urbanisten ist das Low-Budget-Wohnen keine karitative Angelegenheit. Sie wollen ihr Geld lieber für anderes als für eine teure Wohnung ausgeben. Das gilt aus einem anderen Zusammenhang auch für das Servicepersonal. Rund 100'000 Menschen arbeiten heute in der Unterhaltungs- und Gastroindustrie – die meisten zu Löhnen, die höchstens für 1000 Franken Wohnungsmiete ausreichen. Im gleichen Boot sitzen rund 110'000 Studierende und Berufslehrende, die sich nur ihr altes Kinderzimmer bei Mutter und Vater leisten können.

Gleichförmigkeit ist Gift

Für jede Stadt, die eine solche sein will, gilt der kategorische Imperativ: Alle Lebensentwürfe müssen eine Realisierungschance haben – auch solche, die wir noch gar nicht kennen. Soziale Homogenität ist Gift für jede Stadt. Wenn sich Lebensformen, Standards und Quartiere atmosphärisch angleichen, hat Zürich nicht nur ein wohnökonomisches, sondern auch ein emotionales Problem. Eine Stadt muss sich vom Dorf unterscheiden, wo der Durchschnitt als Norm herrscht.

Was gibt es für Möglichkeiten zur Abhilfe? Mehrwertabschöpfung, Zonen für kostengünstige Wohnungen oder sogenannte Sondernutzungspläne, die Anteile an mangelnden Wohnungstypen und Kostenmieten festlegen können. Für diese drei Möglichkeiten ist es – von wenigen Ausnahmen abgesehen – allerdings zu spät. Die grossen Areale sind verplant, Zonenänderungen und dergleichen sind schwer durchsetzbar und dauern mindestens ein Jahrzehnt. Nun hat der Kanton dem Stadtrat kürzlich eine neue Hausaufgabe gestellt. Er muss nachweisen, wie die Stadt jährlich um rund 5000 und insgesamt um 80'000 Personen wachsen kann. Im Gegenzug soll die Zersiedelung der Agglomeration begrenzt werden. Eine Stadtrückwanderung ist also politisch und ökologisch erwünscht – nur kann sie überhaupt stattfinden? Heute würden die Rückwanderer mit unbezahlbaren Wohnungen empfangen.

«Dicht» und «bezahlbar» zusammen denken

Eine Empfangspolitik, die den Namen verdient, wäre möglich, wenn man die innere Verdichtung mit «bezahlbaren Wohnungen» zusammen denkt. Realistisch gesehen, bleibt dem Stadtrat auch nur diese Möglichkeit: den Baubestand auszureizen – mit Mikroverdichtungen für Low-Budget-Wohnungen. Vom Stadtrat hört man anderes: Sonderanstrengungen seien nicht nötig, mit dem Abbruch von Häusern würden Neubauten entstehen, die das Problem lösten, weil sie dichter und höher gebaut werden könnten. Man müsse also nur etwas Geduld haben, bis die Stadt zu Ende gebaut sei.

Das Ganze ist nicht so simpel. Nicht alle Hausbesitzer wollen abbrechen – weil sie noch anständige Mietpreise und genügend Rendite haben oder weil der Bestand

renoviert werden kann. Zweitens besteht bei Neubauten das Risiko, dass sie zu teuer und die Mietpreise zu hoch werden. Und Abbrüche vernichten ohnehin kostengünstige Wohnungen. Kommt hinzu, dass mit Neubauten mehr Wohnfläche entsteht, aber nicht unbedingt für mehr Bewohner. Das Laisser-faire ist also weder eine politische noch eine praktische Lösung. Es verschärft die Wohnmisere, und die Ziele der inneren Verdichtung werden verfehlt.

Urbanität durch Mikroverdichtung

Die Alternative zur generellen Verdichtung ist die Mikroverdichtung. Dabei wird jedes Grundstück, jedes Haus als Einzelfall angeschaut, bei dem An-, Aufbauten, Lückenschliessungen oder andere Möglichkeiten geprüft werden. Ob, was und wie verdichtet werden kann, ist verhandelbar – Verdichtung gegen Kostenmiete, ohne neue Gesetze. Im Vordergrund stehen Sondernutzungspläne, die Spielräume öffnen und an Auflagen wie Kostenmieten gebunden werden können. Aber auch Anreize und innovative Spielräume innerhalb der Zonenordnung sind denkbar. Entscheidend ist, dass mit den spezifischen Verdichtungsoptionen die Bodenpreise bei der Mietpreiskalkulation nicht ins Gewicht fallen. Denn bei gleichem Bodenpreis kann mehr gebaut werden.

Mit solchen Mikroverdichtungen wird die Stadt nicht brutal, sondern sanft verdichtet; in den bestehenden städtischen Strukturen wären so 20'000 bis 30'000 neue Wohnungen realisierbar, und das in wenigen Jahren, weil es keine neuen Gesetze braucht. Verdichten muss nicht, kann aber Urbanität generieren. Die Attraktion von Dichte ist das nahe Nebeneinander von allem. Sie setzt nicht Hochhäuser voraus, die – wie Beispiele in Zürich-West vorführen – auch mit sich selbst vereinsamen können. Mikroverdichtungen haben den Vorteil, mit subtilen Eingriffen Urbanität atmosphärisch zu verfeinern und auch metropolitane Qualitäten freizuspielen – durch ergänzende Alltagsfunktionen und Dienstleistungen an einem Ort, kurze Wege und die Möglichkeit, aus der Wohnung direkt ins Stadtleben einzutauchen.

Mit üblichen Verdichtungen werden ganze Stadtteile mit Baumasse vollgestopft. Mikroverdichtungen dagegen machen das möglich, was grossräumige Verdichtung zum Verschwinden bringt und was die Stadt erst angenehm macht: Leere.

Im 18. Jahrhundert bestand die Sehnsucht nach Luxus in einem Schloss mit unüberblickbar vielen Räumen, sodass ein ganzes Leben nicht ausreichte, sie alle kennen zu lernen. Städte mit Zukunft werden immateriellen Luxus anbieten: einen Reichtum an Möglichkeiten – der Rest entsteht von selbst.

**Ernst Hubeli, diplomierter Architekt ETH, ist Mitinhaber des Büros Herzog Hubeli in Zürich und Städtebauprofessor an der Technischen Universität Graz, Österreich. (Tages-Anzeiger)*

(Erstellt: 29.03.2016, 21:35 Uhr)