

Billigwohnungen für Millionäre

Gemeinnützige Wohnungen gelten als Mittel gegen steigende Wohnungsmieten. Doch wer profitiert? Eine Analyse in der Stadt Zürich zeigt: In den günstigen Staatswohnungen lebt das Establishment – Politiker, Beamte, Gutbetuchte. Die Stadtregierung sieht darin kein Problem. *Von Christoph Landolt*



Konkurrenzlos günstiger Mietzins: Sopranistin Nadelmann.

Noëmi Nadelmann ist frisch verliebt. Die 51-jährige Opernsängerin, bekannt aus Funk und Fernsehen, habe nach jahrzehntelangem Singledasein ihr Glück gefunden, berichtete die *Schweizer Illustrierte* Anfang Januar. Der «Mann ihres Lebens» sei Intendant der Opera Australia und lebe in Sydney. Dort liege auch die gemeinsame Zukunft des Paares.

Als die Sopranistin letzte Woche ein Flugzeug bestieg, war der Boulevard mit dabei: «Noëmi geht», titelte der *Sonntagsblick*. «Die Opernsängerin wandert nach Sydney aus», meldete «Glanz & Gloria». Doch die Meldungen sind übertrieben. Nadelmann bleibt in Zürich wohnhaft, in ihrer Altstadtwohnung im historischen Lindenhofquartier, fünf Minuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Dank einer Homestory in der *Schweiz am Sonntag* ist über dieses Appartement vieles bekannt: Das Wohnzimmer gleicht «einem

Tanzsaal». Der Blick daraus «schweift hinunter zur Limmat, dann hinüber zum Niederdorf, zum Grossmünster, bis zum See». Aus der Küche führt eine Tür «direkt in einen verspielten Stadtgarten». Im oberen Stock befinden sich «ein Büro, ein Gästezimmer und ein kleiner Sitzungsraum, in dem an einer Stange 30 Abendkleider aufgereiht sind».

Nadelmanns privates Reich erstreckt sich über fünf Zimmer und 200 Quadratmeter. Teilen muss sie nur in den Semesterferien, wenn die neunzehnjährige Tochter, die in New York Fashion Design studiert, auf Heimatbesuch ist. Doch das Beste an der Wohnung sind die Eigentumsverhältnisse. Nadelmann musste ihre «Traumwohnung» (*Blick*) nicht selbst kaufen. Sie mietet sie von der Stadt Zürich, zu einem konkurrenzlos günstigen Mietzins. Sie bezahle der Stadt 3000 Franken pro Monat, sagte die Sängerin auf Anfrage der *Weltwoche*.

Auf dem freien Markt würden zweihundert Quadratmeter plus Garten an dieser Einsalage locker das Dreifache kosten. Warum kann Nadelmann so günstig wohnen?

Die Stadt bietet die meisten ihrer Immobilien zur sogenannten Kostenmiete an: Verwaltungs- und Unterhaltskosten, Rückstellungen für Renovationen und die Kapitalkosten sind gedeckt, doch auf Rendite wird verzichtet. Im Verwaltungsjargon spricht man in diesem Fall von einer «freitragenden Wohnung». Faktisch bedeutet das aber, dass die Stadt Zürich eine prominente und gutverdienende Opernsängerin auf Kosten der Steuerzahler Monat für Monat mit Tausenden von Franken beschenkt.

Staatseigene Wohnungen unter Wert zu vermieten, ist nur eine Form von Wohnsubventionen unter vielen. Viele Schweizer Städte und zunehmend auch kleinere Gemeinden versuchen, den Wohnungsmarkt zu beeinflussen. Doch kaum eine geht dabei so weit wie Zürich, das sich eines breiten Subventionsrepertoires bedient: Die Stadt gibt Land billig an Wohnbaugenossenschaften ab, verleiht günstige Darlehen oder kauft selbst Grundstücke auf.

Schreckgespenst Gentrifizierung

All diese Eingriffe dienen dem gleichen Ziel: eine drohende soziale Entmischung zu verhindern. Das Schreckgespenst, das umgeht, lautet Gentrifizierung (in Zürich «Seefeldisierung» genannt): Lasse man die Marktkräfte ungehindert walten, werde das Wohnen für die breite Masse unerschwinglich, fürchtet man.

Doch was nützen die Wohnsubventionen? Und wem?

Das Beispiel Noëmi Nadelmann zeigt, dass längst nicht jede Subvention die soziale Durchmischung fördert. Die Opernsängerin ist nicht die Einzige, die eine günstige Stadtwohnung belegt, obwohl sie auch auf dem freien Markt fündig würde.

Die *Weltwoche* berichtete im letzten Jahr über den Fall von CVP-Nationalrätin Kathy Riklin. Die Berufspolitikerin hat ein steuerbares Einkommen von 130 000 Franken (hinzu kommen etwa 60 000 Franken steuerfreie Pauschalspesen) und erbt kürzlich ein Mehrfamilienhaus am noblen Zürichberg, wodurch ihr Vermögen um gut zwei Millionen Franken wuchs. Dennoch belegt die alleinstehende und kinderlose Berufspolitikerin eine Dreizimmerwohnung an bester Lage, direkt an der Limmat.

Dank Kostenmiete muss Riklin der Stadt als Eigentümerin bescheidene 2300 Franken pro

Monat überweisen – marktgerecht wären 4000 Franken oder mehr. Dass die Politikerin auch einen höheren Mietzins verkräften könnte, beweist die Tatsache, dass sie in Castagnola TI direkt am Luganersee eine Zweitwohnung besitzt.

Riklin ist im denkmalgeschützten Haus in bester Gesellschaft: Zu den Mietern gehören auch der ehemalige Stadtbaumeister Franz Eberhard und der ehemalige Direktor des städtischen Wasserwerks, Hans-Peter Klein. Vormieterin von Riklin war die Witwe des früheren FDP-Stadtrats Burkhardt. Bis zu ihrem Tod vor drei Jahren hatte auch die landesweit bekannte Alt-Stadträtin Emilie Lieberherr (SP) hier ihren Zweitwohnsitz. Öfter weilte sie mit ihrer Freundin im Landhaus im Rafzerfeld.

Am Dienstag machte der *Tages-Anzeiger* publik, dass die Stadtzürcher SVP-Gemeinderätin Hedy Schlatter meist in einer Villa im steuergünstigeren Uster weilt, wo sie auch angemeldet ist. Die ehemalige Wirtin versteuerte 2011 ein Vermögen von 6 978 000 Franken und ein Einkommen von 212 700 Franken. Dennoch belegt sie eine städtische Dreizimmerwohnung mit Seesicht. Miete: 1600 Franken.

Noch günstiger wohnt Daniel Vischer. Der grüne Nationalrat gehört zu den lautstärksten Kritikern der «Spekulation», er läuft sogar bei Demonstrationen mit, die eine weitere Verstaatlichung des Immobilienmarkts fordern. Vischer ist mit der Stadt als Vermieterin gut gefahren. Als junger Gerichtsmitarbeiter und Familienvater zog er 1986 in eine Vierzimmerwohnung.

Nachdem die beiden Kinder ausgeflogen waren, entschloss sich das Ehepaar Vischer vor drei Jahren, die Wohnung an eine junge Familie weiterzugeben. «Druck von der Stadt gab es nicht, wir haben es freiwillig gemacht», erklärt Daniel Vischer auf Anfrage. Die neue Wohnung hat drei Zimmer, ist 81 Quadratmeter gross und von «mittlerem Komfort». Sie gehört ebenfalls der Stadt und ist ein Schnäppchen: 1473 Franken. «Wir sind nicht wegen der günstigen Miete geblieben, sondern weil wir uns im Quartier verwurzelt fühlen», sagt Vischer, der



«Entscheide persönlich»: Vollenwyder (r.), Leupi.

inzwischen als Rechtsanwalt etabliert ist. «Ich wäre gerne bereit, auch mehr zu bezahlen.»

Nicht nur Politiker profitieren von den günstigen Konditionen der Stadt. Ein paar Schritte flussaufwärts von Riklin, an der Schipfe 39, ist Christine Vögeli angemeldet, die langjährige Partnerin von «Promi-Zahnarzt» John Schnell (86). Als die beiden im letzten Jahr heirateten,



Beste Lage an der Limmat: Kathy Riklin (CVP) ...

verkündete Schnell, seine Braut sei nun um «einige Millionen reicher» (*Weltwoche* Nr. 26/13). Das Paar pendelt zwischen Schnells Villa im noblen Kilchberg ZH und dem Ferienhaus in St. Moritz. Wie teuer die Zürcher Stadtwohnung ist, weiss Vögeli nicht genau: «Ich glaube, etwa 1200 Franken», sagt sie auf Anfrage.

Intransparente Wohnungsvergabe

Das eigentliche Problem liegt indes nicht bei den teils millionenschweren Profiteuren, sondern bei der Stadt, die dies zulässt. Zwar gibt es Kriterien für die Vergabe von Stadtwohnungen, die auf der Homepage der Liegenschaftenverwaltung für jedermann einsehbar sind: 1. Personenzahl: mindestens Anzahl Zimmer minus eins. 2. Miete und Einkommen müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. 3. Vorrang haben Personen, die mit Kindern zusammenleben.

Die Regeln lassen aber allerlei Ausnahmen zu: So dürfen «Freiberufler» – dazu zählt die Stadt auch Politiker – einen zusätzlichen Raum beanspruchen. Vermögen spielt keine Rolle, weshalb auch die Gattin des pensionierten Zahnarztes Anspruch auf eine günstige Wohnung hat. Ohnehin muss das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete nur zu Mietbeginn «angemessen» sein (was auch immer das bedeutet). Machen Mieter im Laufe ihrer Karriere einen Gehaltssprung, dürfen sie dennoch bleiben. Doch ist eine solche Vergabepolitik im öffentlichen Interesse? Dient sie dem erklärten Ziel, die soziale Durchmischung zu fördern?

Finanzdirektor Daniel Leupi (Grüne) spricht auf Anfrage von «Einzelfällen». Die städtischen Wohnungen seien ein «Erfolgsfaktor»,

die Wohnbaupolitik durch diverse Volkstentscheide breit abgestützt. Leupi ist überzeugt: «Das Gesamtsystem funktioniert.» Tatsächlich? Wohnen nur vereinzelt Gutsituierte in städtischen Wohnungen? Überprüfen lässt sich das nicht – Datenschutz. Nicht einmal die Parlamentarier erhalten von der Verwaltung Einblick in die Mieterlisten der städtischen



... wohnt in Zürich an der Schipfe.

Liegenschaftenverwaltung. Der langjährige FDP-Finanzvorsteher Martin Vollenwyder wehrte sich mit Händen und Füssen dagegen, in der gemeinderätlichen Rechnungsprüfungskommission Transparenz zu schaffen. «Über heikle Vergaben entscheide ich regelmässig persönlich», verkündete Vollenwyder – als ob der Verdacht der Günstlingswirtschaft und Willkür ausgeräumt wäre. Auch sein Nachfolger Leupi hat an der Geheimhaltungspolitik nichts geändert: «Ich sehe keinen Grund, diese Liste zu publizieren. Berechtigten Hinweisen gehen wir aber nach.»

Immerhin: Leupi hat der Verwaltung den Auftrag erteilt, das Mietreglement zu überprüfen. «Bis jetzt zählt tatsächlich nur die Situation bei Wohnantritt. Da gibt es einen gewissen Handlungsbedarf.» Das neue Reglement soll «Handlungsoptionen» bieten, wenn sich die Familien- und Vermögensverhältnisse der Mieter verändern.

Freisinnige Politiker kämpfen dagegen

Eine neue Generation von Freisinnigen mag sich nicht länger mit der intransparenten Wohnungspolitik abfinden. «Wir wollen, dass von öffentlichen Geldern jene profitieren, die darauf angewiesen sind», erklärt der junge FDP-Gemeinderatskandidat Pablo Bünger. Im Moment finde eine sinnlose Umverteilung vom Mittelstand zum Mittelstand oder sogar zu den Gutsituierten statt, sagt seine Parteikollegin Bettina Balmer. «Das hat mit sozialem Denken nichts zu tun.»

Die Freisinnigen haben mehrere Vorstösse lanciert. Sie forderten Einkommenslimiten und Mindestbelegungszahlen – und immer wieder Transparenz. >>>

Im Visier haben sie nicht nur die Stadt mit ihren insgesamt 6500 Wohnungen, sondern ganz generell die «staatlich gestützten Wohnbauträger». Gewichtiger noch als die Stadt sind nämlich die diversen Genossenschaften, die in Zürich 40 000 Wohnungen besitzen.

Genossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen, die nicht nach Gewinn streben, sondern dem Wohl der Mitglieder dienen sollen. Doch das ist graue Theorie. In Zürich sind die Genossenschaften schon vor Jahrzehnten zu einem Vehikel der Wohnbaupolitik geworden, zu einer Art verlängertem Arm der Politik. Nur selten kommt es heute vor, dass Genossenschaften auf dem freien Markt Land erstehen. Meist hält ihnen die Stadt Boden zu.

Dabei fließen versteckte Subventionen. Besonders deutlich wurde dies vor eineinhalb Jahren im Stadtteil Höngg. Die Stadt besitzt dort ein Grundstück, auf dem hundert Familienwohnungen geplant sind. Zum Zug kamen zwei Organisationen: das Immobilienunternehmen HRS Investment und die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals.

Während die kommerzielle Firma einen marktüblichen Baurechtszins von 3616 Franken pro Quadratmeter zu bezahlen hat, bekommt die Genossenschaft das Land für 648 Franken pro Quadratmeter – fünfeinhalbmal billiger. «Dabei ist bekannt, dass Genosschafter inzwischen ein höheres Median-Einkommen ha-



«Spekulation»: Nationalrat Vischer.

ben als Nichtgenosschafter», kritisiert FDP-Kandidat Dominique Zygmont.

Tatsächlich kommt nur ein Bruchteil der Subventionen den Schichten zugute, die am wenigsten für eine Bleibe bezahlen können. Eine Studie, welche die Stadt zusammen mit den Genossenschaften in Auftrag gegeben hat, zeigt: In Genossenschaftssiedlungen gibt es überdurchschnittlich viele Familien und überdurchschnittlich viele Haushalte mit mittlerem Einkommen. Schwach vertreten sind aber nicht nur vermögende Personen, sondern auch Arme, die keine Ersparnisse haben. Der Ausländeranteil ist um zehn Prozent tiefer als aus-

serhalb der Genossenschaften. Wenn es Ausländer hat, dann vor allem Südeuropäer mit C-Bewilligung. Für Nord- und Westeuropäer sowie Leute, die aus anderen Kontinenten stammen, ist es ungleich schwieriger, eine günstige Wohnung zu ergattern. Ihr Anteil ist nur halb so hoch wie ausserhalb. Alles in allem sind Genossenschaftsquartiere viel homogener zusammengesetzt als die Stadt selbst. Soziale Durchmischung sieht anders aus.

Noch mehr Siedlungen

Doch in Zukunft soll es noch mehr solche Siedlungen geben. 73 Prozent der Stadtzürcher Stimmbürger haben eine Initiative angenommen, die eine Erhöhung des Anteils von gemeinnützigen Wohnungen von heute 25 auf 33 Prozent verlangt. Der Stadtrat schätzt, dass dies 15,6 Milliarden Franken kosten dürfte. Die Genossenschaften haben eine Initiative eingereicht, die den Kanton zwingen soll, ihnen günstige Darlehen zu gewähren.

Da will auch der Bund nicht hintanstehen. Wirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann (FDP) will prüfen, ob der Bund Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen soll. Dabei könnte ihn ein Blick nach Zürich eines Besseren belehren. Wenn gemeinnützig draufsteht, muss das nicht bedeuten, dass tatsächlich die profitieren, die es nötig haben. ○

FILIPPO LEUTENEGGER

WAHL UMS ZÜRCHER STADTPRÄSIDIUM

CORINE MAUCH



DOPPELPUNKT SPEZIAL

LIVE IM MASCOTTE ZÜRICH
2. FEBRUAR 2014 - 11:00 BIS 12:00 UHR
JETZT ANMELDEN
DOPPELPUNKT@RADIO1.CH