

TagesAnzeiger

In so vielen Wohnungen müsste die Stadt die Mieter auswechseln

Zurzeit leben deutlich mehr wohlhabende Menschen in Stadtwohnungen, als künftig erlaubt. Aber die Statistik hat Makel.



Günstige Wohnungen an bester Lage: Städtische Liegenschaften an der Schipfe im Lindenhof-Quartier. Foto: Cyril Zingaro (Keystone)

In der Diskussion um städtische Wohnungen werden oft zwei Kategorien vermischt: subventionierte und nicht subventionierte. Von den 9207 Wohnungen, die der Stadt Ende 2016 gehörten, waren 2182 subventioniert. Das heisst, dass die Mieten aktiv vergünstigt werden, damit sie für Personen mit wenig Geld bezahlbar sind. Um die subventionierten Wohnungen geht es in der aktuellen Debatte nicht, denn für diese bestehen bereits Einkommenslimiten, die regelmässig kontrolliert werden. Das maximale steuerbare Einkommen liegt zwischen gut 49'000 und 77 000 Franken, je nach Haushalt und Wohnungstyp.

Die übrigen 7025 städtischen Wohnungen sind freitragend. Auch sie sind relativ günstig, weil die Stadt sie nach dem Modell der Kostenmiete bewirtschaftet: Sie verlangt nur so viel wie nötig, um die Kosten zu decken. Für diese Wohnungen gelten die neuen Regeln.

Marius Huber

Redaktor Zürich

@tagesanzeiger 07:15

Artikel zum Thema

Ein Wunder mit Beigeschmack



Analyse 13 Zürcher Gemeinderäte von links bis rechts haben sich bei der Regelung für städtische Wohnungen auf einen Kompromiss geeinigt, der diesen Namen verdient. [Mehr...](#)

Eine Analyse von Marius Huber 15.11.2017

«In 190 Wohnungen verdienen die Mieter über 230'000 Franken»

Grenzen beim Einkommen und Kontrollen alle zwei Jahre: So soll die Stadt Zürich künftig die Mieter günstiger städtischer Wohnungen überprüfen. Tagesanzeiger.ch/Newsnet berichtete live. [Mehr...](#)

Patrice Siegrist. 15.11.2017

WERBUNG

Das Ressort Zürich auf Twitter

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

@tagi folgen

inRead invented by Teads

Anteile zu tief

Die verantwortliche Gemeinderatskommission will abschätzen können, welche Folgen die neuen Regeln haben. Sie liess sich deshalb einen Überblick über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter städtischer Wohnungen erstellen. Allerdings haben die Zahlen, mit denen sie operierte, einen doppelten Makel: Erstens wurden subventionierte und freitragende Wohnungen auf Wunsch der Kommission vermischt. Zweitens sind darin nur rund 80 Prozent aller städtischen Liegenschaften ausgewertet – wie es in den anderen aussieht, ist unbekannt.

Die Konsequenz: Der geschätzte Anteil Wohnungen, der von den Regeln betroffen ist, liegt tendenziell zu tief.

Am Stichtag Ende Dezember 2015 lebten gemäss dieser Aufstellung in 1415 Wohnungen Leute mit einem Monatseinkommen, das mehr als das Sechsfache des Mietzinses betrug. Zudem lag ihr steuerbares Haushaltseinkommen über 70'000 Franken. Das könnte zum Beispiel ein Paar sein, das in einer 3½-Zimmer-Wohnung für 1660 Franken Miete lebt und über 10'000 Franken Einkommen pro Monat versteuert.

Das heisst: In 19,4 Prozent aller Wohnungen verletzen die Mieter derzeit die 1:6-Regel – deutlich mehr als die künftig tolerierten 15 Prozent. Der Anteil würde sogar noch höher ausfallen, wenn man die subventionierten Wohnungen aus der Rechnung entfernt. Grob geschätzt müsste die Liegenschaftsverwaltung also in mindestens 350 freitragenden Wohnungen einen Mieterwechsel erreichen, um die neuen Bestimmungen zu erfüllen.

Knapp ein Fünftel unterbelegt

Von den 1415 Haushalten in der Stadt, die gegen die 1:6-Regel verstossen, versteuern deren 190 ein Einkommen von 230'000 Franken und mehr. Das sind 2,6 Prozent aller städtischen Mieter. Tatsächlich dürfte auch dieser Anteil noch etwas höher ausfallen, wenn man die Erhebung um die subventionierten Wohnungen bereinigt.

Für deutlich mehr Bewegung in den städtischen Liegenschaften dürfte aber die fortlaufende Kontrolle der Belegungsvorschriften sorgen. Die Regel: Zimmerzahl minus eins ergibt die Mindestzahl der Bewohner. Gemäss einer Schätzung, die Stadtrat Daniel Leupi Ende 2014 präsentierte, waren damals 1300 von 6700