

Standpunkt: Wohnpolitik



Die Stadt Zürich ist nach Jahren der Stagnation wieder gewachsen. Die Menschen kehren aus dem Umland in die Stadt zurück. Weil Zürich so anziehend ist, verändert sich auch die demografische Zusammensetzung. Viele Zuzüger

sind jung. In praktisch allen Bezirken des Kantons steigt der Anteil der Pensionierten und sinkt jener der jungen Erwachsenen – in Zürich verläuft der Trend aber umgekehrt. Als Stadt, in der gerne gelebt, gewohnt und gearbeitet wird, hat Zürich Zukunft. Internationale Firmen haben sich angesiedelt und neue Arbeitsplätze geschaffen, ortsansässige Betriebe haben expandiert. Zürich ist attraktiv. Die Stadt trumpft auf mit einer guten Kinderbetreuung, einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr, kurzen Wegen, einem vielfältigen Kulterleben, attraktiven und gut bezahlten Arbeitsplätzen. Seit Jahren ist Zürich die Stadt mit der grössten Lebensqualität. Dieser schöne Erfolg hat seinen Preis: Wohnungen auf dem freien Markt «verdunsten», sobald sie ans Licht kommen. Wer nicht schon lange in Zürich lebt und Zutritt zum informellen Wohnungsmarkt hat, glaubt, dass hier die Mietenpreise in den Himmel wachsen. Es besteht kein eigentlicher Notstand, aber für spezifische Gruppen gibt es Probleme.

Meine Meinung

Die Versorgung mit Wohnraum ist ein politischer Dauerbrenner. Soweit ich zurückdenken kann, gab es nur wenige Perioden, in denen wirklich ein Überhang an freien Wohnungen bestand. Dies gilt übrigens gemäss Statistiken nicht nur für die Stadt, sondern auch für das direkte Umland. Wir leben in einem sehr begehrten Umfeld, selbst im internationalen Vergleich gibt es wenige Standorte mit einer so grossen Qualität.

In der Kernstadt möchten viele gerne wohnen. Die Traumwohnung kostet nicht mehr als 1600 Franken, ist gross und ruhig gelegen, verfügt über einen Südbalkon und ist gleichzeitig gut versorgt durch nahe Läden und öffentlichen Verkehr. Selbstverständlich gibt es auch genügend Parkplätze und Grünräume in der Umgebung. Am besten, sie liegt am See und mitten in der Altstadt.

Ich will nicht darüber hinweggehen, dass es Menschen gibt, die erfolglos seit Monaten eine einigermaßen akzeptable und bezahlbare Wohnung in der Stadt suchen. Ich möchte aber

darauf hinweisen, dass sich auch in Zürich die Nachfrage auf bestimmte Gebiete stärker und auf andere weniger stark fokussiert. Bewohnersegmente mit fast unbegrenzten Budgets sind in begehrten Wohnlagen klar bevorzugt. Trotzdem liegt das durchschnittliche Mietzinsniveau mit 1700 Franken inkl. Nebenkosten für eine 4-Zimmerwohnung sehr nahe am Wunschiemietmittelwert. Selbst im Kanton liegt dieser Wert nur um 50 Franken tiefer. Der Grund dafür ist der gemeinnützige Wohnungsbestand, der 25% des Marktes ausmacht und die obigen Mittelwerte meist noch um gut 20% unterbietet. Heute sind 50'000 Wohnungen in der Stadt gemeinnützig. Daneben besitzt die Stadt Zürich selber 9000 Wohnungen, die aufgrund des Verzichts auf maximale Mietzinse zu moderaten Preisen (Kostenmiete) angeboten werden – und dies nicht zuletzt gerade auch in der Altstadt. Gut 2'500 dieser städtischen Wohnungen sind subventioniert.

Seit 1907 baut die Stadt Zürich eigene Wohnsiedlungen und unterstützt gemeinnützige Genossenschaften, Stiftungen und Vereine in ihrer Bautätigkeit. Mit der aktiven Förderung dieser Bauträger konnte die Stadt Zürich mit wenig eigenem Kapital dazu beitragen, dass der Wohnungsnot wirkungsvoll begegnet werden konnte. Die Vorzüge dieser Public-Private Partnership waren offensichtlich, und so wurde dieses bewährte Modell über 100 Jahre weitergeführt. Die Stadt Zürich ist zur eigentlichen Genossenschaftsstadt der Schweiz geworden. Weiter verfügen die rechtlich selbständigen Stiftungen PWG, Stiftung für kinderreiche Familien und Stiftung Alterswohnungen ebenfalls über einen ansehnlichen Wohnungsbestand.

Darüber hinaus hat die Stadt das Ziel erreicht, dass in weniger als zehn Jahren 10'000 neue, grosse Wohnungen erstellt wurden. Alle diese Wohnungen sind längst bezogen, dennoch ist die erhoffte Entspannung des Marktes aus den genannten Gründen nicht eingetreten. Das Wohnungsangebot muss laufend vergrössert werden. Die BZO hat hierfür Möglichkeiten geschaffen, durch Verdichtung bestehender Areale zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Siedlungen von Baugenossenschaften, die in den Erneuerungszyklus kommen, werden mit Neubauten ersetzt, die mehr und grösseren Wohnraum als bisher anbieten. Gelungene Beispiele sind bereits in Schwamendingen, Albisrieden, Wiedikon und Leimbach zu besichtigen.

Die heutige Bevölkerung verlangt nach mehr Wohnraum. Während 1951 nur 19% der 4280 gebauten Wohnungen vier oder mehr Zimmer hatten, war dies im Jahr 2000 bereits bei 60% der 1465 gebauten Wohnungen der Fall. Innerhalb 20 Jahren ist der pro Kopf Bedarf an Wohnfläche um 10m^2 gestiegen (im Jahr 2000 durchschnittlich $43,6\text{m}^2$). Wenn man sich diesen zusätzlichen Anspruch bildlich für 400'000 Personen vorstellt, entspricht allein dieser Mehrbedarf einer Hochhaus-siedlung mit vier Einheiten, einer Grundfläche von 100×100 Meter und je 100 Stockwerken. Es ist also klar, wohin ein Teil des Mehrbedarfes «verdunstet»: Er wird durch die individuelle Ausdehnung aufgebraucht.

Grundsätzlich besteht in Zürich für Durchschnitts-verdiener kein genereller Wohnungsnotstand. Wer Zeit hat und die Suche nicht auf bestimmte Gebiete beschränkt, kann eine schöne Wohnung zu einem moderaten Preis an attraktiver Lage finden.

Bei den untersten Einkommen besteht Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Nur 2% der Wohnungen auf städtischem Gebiet sind so günstig dass sie mit einem Bruttomonatseinkommen von 2'400 Franken bezahlt werden können. Für Familien mit Kindern dürften diese aber mehrheitlich zu klein oder ungünstig gelegen sein. Gleichzeitig werden aber gerade bedürftige Haushalte bei der Vergabe von günstigen Genossenschaftswohnungen benachteiligt.

Die nächsten Schritte

Die Anstrengungen der Stadt sind weiterhin auf gute Rahmenbedingungen für den privaten Wohnungsbau, Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie auf ein gutes Wohnumfeld auszurichten. Möglichkeiten der Verdichtung müssen genutzt werden, damit das Verhältnis zu Freiflächen in einem angemessenen Rahmen bleibt. Weitergeführt werden soll auch die Förderung fehlender Wohnungssegmente (z. B. grosse Wohnungen) durch Um- und Neubau (Weiterführung des Programms 10'000 Wohnungen) mit einem Schwergewicht auf grossen Familienwohnungen. Klar ist, dass seitens der Stadt weiterhin alle nötigen und möglichen Schritte unternommen werden, um eine attraktive und vielfältige Durchmischung der Bevölkerung in allen Quartieren und mit allen Wohnformen zu gewährleisten. Notwendige Erneuerungen des Bestandes und deren Anpassung an heutige Ziele werden laufend angepackt. Für die spezifischen Gruppen mit schlechtem Marktzugang (Arbeitslose, bedürftige Familien, einkommensschwache Erwerbstätige, Studierende, etc.) setzt sich die Stadt speziell ein durch ihre eigene Liegenschaftspolitik sowie Jugend-, Alters-, und Notwohnungen. Sie nimmt mit den Stiftungen für preisgünstige Wohnungen (PGW), für Alterswohnungen und für kinderreiche Familien direkt Einfluss auf den Wohnungsmarkt im tiefsten Preissegment. Um

günstige Durchschnittsmieten zu ermöglichen, bemüht sie sich, Bauland zu fairen Konditionen zu kaufen, um dieses dann an Baugenossenschaften abzugeben, die darauf Wohnraum zu attraktiven Bedingungen erstellen.

Zu guter Letzt wird das Wohnen unterstützt durch das reichhaltige Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen wie Schulen, Läden, öffentlichem Verkehr und Freiraum. Eine nutzerfreundliche Architektur ist ebenso wichtig wie die Gestaltung des öffentlichen Raums.