

Beitrag Züri West/Aus dem Gemeinderat

Oktober 2019

Herbstzeit

Jagd auf Hauseigentümer?

Albert Leiser, Gemeinderat und Direktor Hauseigentümerverband Zürich

Mit dem Herbst scheint in der Stadt Zürich neu auch die Jagd begonnen zu haben. Gejagt werden aber nicht Hirsch und Reh, sondern neuerdings Hauseigentümer. Wie der Präsident der städtischen SP in einem Interview in der NZZ in aller Offenheit darlegt, findet er «massive Eingriffe in Grund- und Bodenrechte» unerlässlich. Zwar sollen «vorerst» Enteignungen nicht nötig sein, wohl aber sollte Grundeigentum seiner Meinung nach «entwertet» werden. Und was soll dieser massive Eingriff in die Eigentums- und Freiheitsrechte bringen? Mehr günstigen Wohnraum!

Niemand lebt auf der Strasse

Zum Glück geht das in unserer Demokratie und in unserem Rechtssystem nicht so einfach. Aber nur schon der Ansatz, dass ein Parteipräsident Entwertungen und Enteignungen als legales Mittel ansieht, um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, sollte sehr zu denken geben.

Dabei muss in Zürich nach wie vor niemand auf der Strasse leben. Menschen, die nicht auf der Sonnenseite des Lebens stehen, werden entsprechend unterstützt, auch mit Wohnraum. Zudem ziehen seit Jahren in der Stadt jährlich über 40'000 Personen um, das heisst, 40'000 Menschen finden eine neue Wohnung und ziehen aus und ebenso viele Menschen können in die nun leer gewordenen Wohnungen ziehen.

Dabei geht der Wohnungswechsel teilweise so schnell vor sich, dass Wohnungen praktisch nie leer stehen. Deshalb ist es auch nicht verwunderlich, dass die Leerstandsquote – die notabene nur die Wohnungen zählt, die genau am 1. Juni leer stehen – entsprechend tief ist. Denn schon seit Jahren wird bald zu jedem Monatsende umgezogen und nicht mehr nur an den offiziellen Zügeltagen.

Private stellen viele Wohnungen zur Verfügung

Nun sollen also die privaten Hauseigentümer enteignet und deren Liegenschaften entwertet werden. Dabei sind es die privaten Hauseigentümer, natürliche Personen also und nicht Gesellschaften, Pensionskassen oder Stiftungen, die rund die Hälfte des Wohnraums in der Stadt Zürich bereitstellen. Damit sind sie die gewichtigste Eigentümergruppe, deutlich vor Wohnbaugenossenschaften und Pensionskassen. Wie eine im 2013 im Auftrag des HEV Zürich durchgeführte Befragung von 1'600 Eigentümerinnen und Eigentümern zeigt, sind sie sich ihrer Verantwortung bewusst und erstellen Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen

und mit "vernünftigen" Flächen. Sie erstellen also nicht, wie oft kolportiert, vor allem grosse Luxuswohnungen mit hohen Mietzinsen.

Gutes Verhältnis wichtiger als hohe Mieteinnahmen

Über ein Drittel der Befragten vermietet lediglich zwei bis fünf Wohnungen. Fast die Hälfte vermietet noch eine überschaubare Zahl von 6 bis 30 Wohnungen. Mit gut 85 Prozent kennt die überwiegende Mehrheit der Hauseigentümer ihre Mieter. Dies ist nicht verwunderlich, da die überwiegende Mehrheit der Eigentümer weniger als 30 Wohnungen vermietet. Mehr als die Hälfte interessiert sich für das Quartier oder kennt die Nachbareigentümer.

Privateigentümer vermieten Wohnungen sowohl zu moderaten und günstigen Preisen als auch für ein zahlungskräftiges Segment. 28 Prozent der 3.5-Zimmer-Wohnung kosten weniger als 1500 Franken, 29 Prozent kosten über 2000 Franken. 78 Prozent der Privateigentümer ist es wichtig, dass Neumietende ins Haus passen, wahrscheinlich auch deshalb, weil ein Anteil der Hauseigentümer auch selbst im Haus lebt. Das Verhindern von Leerstand und höhere Mietpreise bei der Wiedervermietung spielen bei den privaten Vermietern hingegen eine untergeordnete Rolle. Damit ist der Vorwurf der Mietzinsmaximierung vollends entkräftet.

Entflechtung statt Enteignung

Der Vorschlag, Eigentümer zu enteignen, um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, ist nicht nur ordnungspolitisch äusserst fragwürdig, sondern würde genau das Gegenteil bewirken. Eine breit abgestützte Basis von Lieferanten von Wohnraum würde mutwillig zerstört und könnte von anderen Eigentümern wie etwa Wohnbaugenossenschaften oder der Stadt gar nicht absorbiert werden.

Nötig ist das Gegenteil, die privaten Eigentümer sollten von regulatorischen Zwängen befreit, Gesetze und Verordnungen entflechtet werden, damit sie erst recht zum Bau von neuen Wohnungen animiert werden. Und wenn dies auch nur etwa zum Ausbau von Dachstöcken führen würde, auch damit liesse sich viel neuer – sicher auch günstiger – Wohnraum erstellen. Und das ist ja anscheinend das hehre Ziel.