

MV Zürich will günstige Stadtmieten retten

m&w: Wie sieht der Liegenschaftsbestand der Stadt Zürich aus?

Scherr: Die Stadt Zürich hat rund 6'500 Wohnungen in eigenen Wohnsiedlungen und weitere 2'600 Wohnungen sowie mehrere hundert Gewerberäume in 518 sogenannten Fiskalliegenschaften. Obwohl die Woh-

Die Gemeinnützigen sind viel günstiger

m&w | Ein Vergleich der Quadratmeterpreise zwischen den privaten und den gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich Kreis 1 zeigt, dass der private Markt weit teurer ist. Der Mittelwert für eine 5-Zimmerwohnung beträgt 23,2 Franken, bei gemeinnützigen 18,3 Franken (-21%). Bei den 4-Zimmerwohnungen liegt der private Wert bei 27,6 Franken und der gemeinnützige bei 16,5 Franken, was volle 41% billiger ist. Noch grösser ist die Differenz bei den 1-Zimmerwohnungen: privat 41,1 Franken, gemeinnützig 20,2 Franken (-51%).

nungen einem öffentlichen Zweck, die Wohnungsversorgung der Bevölkerung, dienen, sind sie aus Bewirtschaftungsgründen dem Finanzvermögen zugeteilt. Auf Weisung des Kantons muss das Finanzvermögen alle zehn Jahre Neubewertet werden.

Und was bedeutet diese Neubewertung?
Bisher hat das Gemeindeamt der Stadt Zürich immer eine Ausnahme-

m&w | **Der Stadtzürcher Mieterinnen- und Mieterverband, Alternative, SP, Grüne und CSP lancieren gemeinsam die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich». M&W sprach mit Niklaus Scherr, Geschäftsleiter des Zürcher MV.**

bewilligung erteilt und die Wohnungen davon dispensiert. Jetzt hat die Direktion des Innern erstmals eine Aufwertung der Fiskalliegenschaften um über 100 Millionen Franken (23 Prozent) verlangt. Die Folgen sind gravierend. Die künstlich erhöhten Anlagewerte müssen aus Mietzahlungen verzinst werden – beim aktuellen Hypozins eine Mehrbelastung von 3,6 Millionen Franken pro Jahr!

Wohin würden diese Mittel fliessen?

Statt in Rückstellungen für Erneuerungen fliesst dieses Geld einfach als Profit in die Stadtkasse. Bei Neuvermietungen muss die höhere Zinslast mit teils zweistelligen Mietzinsaufschlägen kompensiert werden.

Was für eine Bedeutung hat die Stadt Zürich auf dem Wohnungsmarkt?

Der Boden in der Stadt steht unter einem enormen Preisdruck. Wegen der stark steigenden Mieten hat das städtische Engagement bei Wohn- und Gewerberäumen weiter an Bedeutung gewonnen. Die Stadt vermietet gut 12'000 Wohnungen, dazu kommen 37'000 der Baugenossenschaften – zusammen rund ein Viertel aller Stadtzürcher Wohnungen. Ohne sie wäre die soziale Durchmischung und das breite kleingewerbliche Angebot akut in Frage gestellt.

Will die Stadt bei der Vermietung Gewinn machen?

Die Stadt verfolgt bei der Vermietung keine Gewinnabsichten. Sie wendet deshalb die Kostenmiete an und kann so der Bevölkerung preisgünstige Wohnungen anbieten – wohlgemerkt, ohne dass sie Steuergelder einsetzen muss. Weil sie sich an der Kostenmiete orientiert, kann sie auch dem Kleingewerbe preisgünstige Geschäftsräume anbieten.

Dann erzwingt der Kanton also die Änderung einer bewährten Politik?

Diese bewährte Politik wird durch die vom Kanton geforderte Aufwertung in Frage gestellt. Der Preisdruck auf dem privaten Markt würde künstlich auch Teilen des städtischen Liegenschaf-

tenbestandes aufgezwungen – ohne dass der Stadt effektiv höhere Kosten für Unterhalt und Betrieb dieser Liegenschaften entstanden wären

Was verlangt die Initiative konkret?

Mit der Initiative wollen wir das Prinzip der Kostenmiete für alle städtischen Wohnungen in der Gemeindeordnung verankern und diese damit dem Zwang zu Preisanpassungen an das spekulative Marktumfeld dauerhaft entziehen. Ganz besonders wichtig ist das für die Zürcher Altstadt, wo 800 Wohnungen oder ein Fünftel des Bestandes der Stadt gehören. Die neueste Mietpreis-Strukturerhebung 2006 des Statistischen Amtes zeigt, dass dort die Mieten der städtischen Wohnungen um einen Viertel bis zur Hälfte niedriger sind als bei den Privaten. Mit anderen Worten: Dank der Stadt können auch noch Normalsterbliche und Familien in der Innenstadt wohnen. Das soll so bleiben.

«Ohne Gewinnabsicht»

m&w | Die Initiative hat folgenden Wortlaut: «Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung und der kleingewerblichen Versorgung fördert die Stadt Zürich die Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum.

Zu diesem Zweck bewirtschaftet und vermietet die Stadt Zürich nicht nur die im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellten kommunalen Wohnsiedlungen, sondern auch ihre übrigen Wohnliegenschaften ohne Beanspruchung von Steuergeldern und ohne Gewinnabsicht grundsätzlich nach dem Prinzip der Kostenmiete. Dabei stützt sie sich hinsichtlich Investitions- und Kapitalkosten, Abschreibungen und Erneuerungs-Rückstellungen sinngemäss auf die anerkannten Grundsätze der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträger. Preisgünstige Gewerberäume für ertragschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt.»

In der Altstadt besitzt die Stadt Zürich zahlreiche Liegenschaften mit günstigen Mieten.



Bild m&w