



Startseite | Zürich | Stadt | Kampf um den Zürcher Boden – Mit drei Initiativen gegen hohe Mieten

Abo **Kampf um den Zürcher Boden**

Mit drei Initiativen gegen hohe Mieten

Die SP plant, mit einem staatlichen Vorkaufsrecht und eingeschränkten Renditen die Immobilienfirmen zu schwächen. Der Hauseigentümerverband warnt davor.



Beat Metzler

Publiziert: 26.11.2021, 20:09



Ausblick von der Polyterrasse: Laut der SP findet in Zürich ein «Krieg um die Bodenrente» statt.

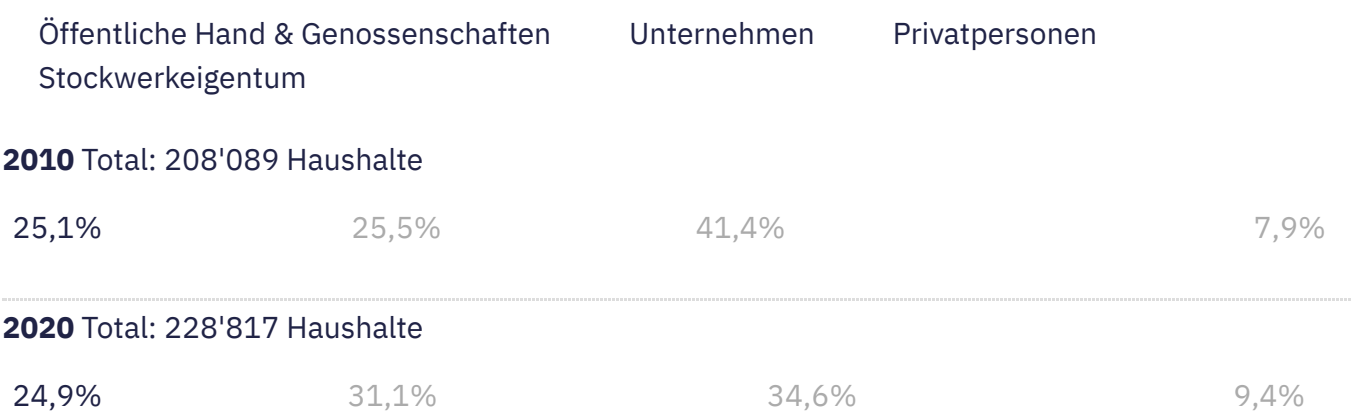
Foto: Urs Jaudas



Eigentlich sollten Stadt und Genossenschaften den Zürcher Wohnungsmarkt erobern. So lautet ihr politischer Auftrag.

Stattdessen befinden sie sich in der Defensive. Am Erobern sind hingegen professionelle Immobilieninvestoren, Fonds und Pensionskassen. Sie kaufen ein Stadtzürcher Haus nach dem anderen. So haben sie ihren Anteil in den letzten zehn Jahren von einem Viertel auf fast ein Drittel gesteigert. Machen sie so weiter, wird ihnen gemäss Berechnungen der SP bis 2050 die Hälfte aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich gehören.

Firmen besitzen immer mehr Wohnungen



Grafik: sip; Quelle: [Statistik Stadt Zürich](#); [Daten herunterladen](#)

Diese «feindliche Übernahme» möchte die SP verhindern. Am Freitag hat die Partei ihre Gegenmassnahmen vorgestellt, darunter drei Volksinitiativen. Nur so liessen sich die Mieten in den Griff bekommen, die «skandalöse Umverteilung» von der Zürcher Bevölkerung zu börsenkotierten Konzernen stoppen und die «überwältigende Nachfrage nach günstigen Wohnungen» bedienen, sagte Nationalrätin Jacqueline Badran.



Die Situation sei dringlich, sagt SP-Nationalrätin Jacqueline Badran.

Foto: Alessandro della Valle/Keystone

Vor ziemlich genau zehn Jahren sagte die Stadtzürcher Stimmbevölkerung mit 76 Prozent Ja zum Drittelziel, sprich der Forderung, dass bis 2050 ein Drittel aller Wohnungen den Genossenschaften oder der Stadt gehören soll. Doch derzeit sieht es nicht so aus, als ob es sich erfüllen liesse. Der Anteil hat in den letzten Jahren sogar leicht abgenommen.

Mit zwei Initiativen greift die SP auf Kantonsebene ein. Neu soll ein kommunales Vorkaufsrecht im kantonalen Gesetz stehen. Die meisten Verkäufe von Grundstücken müssten zuerst der Standortgemeinde vorgelegt werden. Diese kann zugreifen, falls sie möchte, und zwar zum Preis, den Verkäufer und Käuferin ausgemacht haben. «Viele Gemeinden bekommen gar nichts mit von wichtigen Geschäften. Das würde sich so ändern», sagt Kantonsrat Tobias Langenegger. Eine ähnliche Regel gilt bereits, wenn der Kanton oder der Bund Liegenschaften abtritt.

Die zweite kantonale Initiative soll eine «Renditebremse» schaffen. Hauseigentümerinnen dürften nur noch beschränkten Gewinn machen, sprich

jene Maximalrendite, die das Obligationenrecht fest schreibt. Nach Renovationen müsste die Stadt die neuen Mieten bewilligen. «Das verhindert, dass energetische Sanierungen oder Ersatzneubauten für enorme Mieterhöhungen missbraucht werden», sagte Gemeinderätin Simone Brander. So finde der Klimaschutz nicht auf Kosten der Mietenden statt.

Kaufen, kaufen, kaufen

Eine weitere Initiative auf Stadtebene hat die SP bereits angekündigt. Mit dieser möchte sie die städtischen Wohnstiftungen mit Hunderten Millionen Franken versorgen, damit diese mehr Häuser kaufen können. Die Millionenausgaben lohnten sich trotz der hohen Bodenpreise, sagte Gemeinderat Florian Utz. «Der Zürcher Boden steigt ständig an Wert. Das ist Big Business.»

Als Alternative hat Stadtrat Daniel Leupi in einem Interview eine direkte Unterstützung der Mieterinnen und Mieter vorgeschlagen. Die SP lehnt solche «Subjekthilfe» ab. Sie würde direkt die Gewinne der Immobilienbranche finanzieren, sagt Florian Utz. Zudem würden diese Zuschüsse am Ende viel teurer kommen. «Das kann sich die Stadt wirklich nicht leisten.»

**«Natürliche Personen sind nicht automatisch
die guten Eigentümer und
Kapitalgesellschaften die bösen.»**

Robert Weinert, Wüest Partner

Robert Weinert, Immobilienexperte von Wüest Partner, schätzt die Lage auf dem Wohnungsmarkt weniger dramatisch ein als die SP. Im Vergleich zu allen anderen Städten habe Zürich nach wie vor den höchsten Anteil an gemeinnützigen Wohnungen.

Die Verschiebung von kleineren Hauseigentümern zu Kapitalgesellschaften mache hingegen keinen grossen Unterschied, sagt Weinert. «Natürliche Personen sind nicht automatisch die guten Eigentümer und Kapitalgesellschaften die bösen.» Der Anstieg bei den Immobilienfirmen liege auch daran, dass diese ihre Areale immer mehr nach innen verdichteten. «Aus raumplanerischer Sicht macht das Sinn.»

Die Mieten würden in Zürich zwar stark steigen. Dies betreffe aber vor allem jene der ausgeschriebenen Wohnungen, sagt Weinert. «Wer schon eine Wohnung hat, zahlt wegen des tiefen Referenzzinssatzes oft weniger als noch vor ein paar Jahren.» Die Verteuerung erkläre sich auch daraus, dass die Wohnungen heute einen deutlich besseren Ausbaustandard hätten.

«Die SP macht Wahlkampf mit der Angst der Mieter.»

Albert Leiser, Direktor Hauseigentümerverband

Gar nichts von den SP-Forderungen hält Albert Leiser, FDP-Gemeinderat und Direktor des Zürcher Hauseigentümerverbandes. «Das sind Luftheuler, die gar nichts bringen. Die SP macht Wahlkampf mit der Angst der Mieter.» Solche planwirtschaftlichen Eingriffe ins Grundeigentum gingen viel zu weit, sagt Leiser. Eine Einschränkung der Renditen führe dazu, dass die Pensionskassen für ihre Anlagen weniger Geld bekämen. «Dadurch würde sich die Bevölkerung selber schaden, weil die Renten tiefer ausfallen.»

Leiser sieht in der Subjekthilfe die beste Lösung, um Menschen zu unterstützen, die Mühe mit der Miete haben. «Es braucht finanzielle Zustüpfen an jene fünf, sechs Prozent, die wirklich auf Hilfe angewiesen sind. Mehr ist nicht nötig.»

Freiwillig wird im Kampf um den Zürcher Boden niemand nachgeben.