

Zürich

Was kann Zürich von München lernen?

Kampf um den Boden Die Münchner Bauvorsteherin Elisabeth Merk erklärt, was ihre Stadt gegen hohe Mieten unternimmt und wieso die öffentliche Hand überhaupt in den Wohnmarkt eingreifen muss.

Beat Metzler

Zürchs Wohnbaupolitik ist eine ewige Grossbaustelle. Bis 2050 soll jede dritte Zürcher Wohnung gemeinnützig sein. Doch Private bauen mehr als Stadt und Genossenschaften, die sich den Boden oft nicht mehr leisten können. Das Drittelsziel entrückt.

Europäische Städte gehen unterschiedlich mit der Verteuerung ihres Bodens um. München zum Beispiel versucht mit teils drastischen Eingriffen, die Mieten bezahlbar zu halten. Die zuständige Stadtbaurätin Elisabeth Merk sagt im Gespräch, was München anders macht als Zürich.

Frau Merk, linke Zürcher Politikerinnen und Politiker blicken neidisch nach München. Dort hat die Politik zahlreiche Instrumente, um bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen. Ist nun alles gut bei Ihnen?

Nein. Die Landpreise steigen weiter, jedes Jahr. Die Bodenpolitik bleibt ein Wettrennen, in dem die Stadt oft zurückliegt. Während der 14 Jahre, in denen ich dieses Amt schon ausführe, bin ich ständig am Nachbessern und Neuverhandeln.

Woran liegt das?

Vor allem am sogenannten Landbanking. Seit der Finanzkrise gilt Boden als besonders rentable Anlage. Er wird zu Preisen gehandelt, die nichts mit der Wirklichkeit in den Städten zu tun haben.

Aus Zürcher Sicht fällt in München der Milieuschutz auf. Damit können Sie bestimmte Quartiere quasi dem Markt entziehen.

Die Erhaltungssatzung, auch Milieuschutz genannt, ist ein wichtiger Baustein unserer Bodenpolitik. Die Stadt hat sie schon 1987 eingeführt. In Quartieren, wo ein hoher Verdrängungsdruck herrscht, soll sie die Spekulation bremsen. Bauliche Änderungen und Umwandlungen werden dort einzig in speziellen Fällen genehmigt. Und sie dürfen nicht zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen. Dadurch steigen die Mieten nur moderat. Die Stadt hat zudem ein Vorkaufsrecht.

Wie viele Mietende stehen unter Milieuschutz?

Momentan wohnen rund 335'000 Einwohnerinnen und Einwohner in 192'000 geschützten Wohnungen. Das entspricht gut einem Fünftel der Münchner Bevölkerung. Möglich ist das nur, weil die Massnahme seit Jahrzehnten wirkt. Momentan sind wir daran, den Milieuschutz von den Innenstadtgebieten in Quartiere auszuweiten, die während der 70er-Jahre entstanden. Dort



«Boden wird zu Preisen gehandelt, die nichts mit der Wirklichkeit in den Städten zu tun haben»: Elisabeth Merk. Foto: Alessandra Schellnegger (SZ Photo)

«Die finanziellen Mittel sind selbst in einer reichen Stadt wie München begrenzt.»

wird gerade viel saniert oder neu gebaut.

Auch bei Neubauprojekten kann die Stadt München mitreden.

Dafür haben wir die Sozialgerechte Bodennutzung, eine Satzung aus dem Jahr 1994. Sie schreibt vor, dass sich Investoren bei Planungen an den Kosten beteiligen müssen, etwa für die Infrastruktur. Weiter kann die Stadt bei Neubauten einen Anteil an preisgedämpften Wohnungen festlegen. Dieser betrug am Anfang 30 Prozent, später 40. Diesen Sommer haben wir den Anteil auf bis zu 65 Prozent erhöht. Das war ein harter, aber nötiger Schritt.

Wie fielen die Reaktionen aus?

Es gibt viel Gemurre. Es muss sich erst zeigen, wie belastbar dieser Entscheid ist. Ich finde es sehr wichtig, dass auch Private am Wohnungsmarkt agieren. Und bisher scheinen sich die meisten Grundeigentümer mit den neuen Bedingungen zu arrangieren.

Sie können dafür verschiedene Wege wählen.

Zum Beispiel?

Eigentümer, denen die Regeln zu kompliziert sind, können der Stadt einen Teil ihres Lands verkaufen. Dafür verringern sich die Verpflichtungen für den verbleibenden Teil.

Die Stadtzürcher SP will mit einer Initiative dafür sorgen, dass die Stadt mehr Häuser und Boden kauft. Wie beurteilen Sie diese Idee?

Viele der Münchner Massnahmen, etwa der Milieuschutz, laufen nach einigen Jahrzehnten aus. Ihre Verlängerung gelingt nicht immer. Ein Kauf hingegen löst das Problem endgültig. Daher versuchen wir ebenfalls, auf diese Weise viel Land zu sichern. Aber die finanziellen Mittel sind selbst in einer reichen Stadt wie München begrenzt.

In Zürich sagen die Kritiker staatlicher Eingriffe: Man muss einfach mehr bauen, dann löst sich das Problem des teuren Wohnraums von allein.

Bauen ist sicher wichtig. Aber Bauen allein stoppt nicht alle Verdrängungsprozesse. Ausserdem wollen wir in München wie Sie in Zürich unsere Grünflächen schonen. Wir können nicht alles zubetonieren.

Ein weiterer Einwand: Eingriffe in den Wohnungsmarkt führen zu einer zweigeteilten Stadt. Auf der einen Seite die Glücklichen in den geschützten Wohnungen, auf der anderen die Mieter auf dem freien Markt, deren Wohnungen sich ständig verteuern.

Das ist ein Problem. Aber schuld daran sind nicht die staatlichen Eingriffe, sondern die extremen Bodenpreise. Ein reiner Marktansatz funktioniert aus meiner Sicht nicht beim Wohnen.

Wieso?

Wohnen ist ein Grundrecht. Und Boden lässt sich nicht vermehren. Daher sollte es keine Spekulation geben damit. An diesem Punkt müsste man ansetzen, um wirklich etwas zu ändern. Aber für eine Bodenreform fehlt uns als Stadt die Kompetenz.

Die Bauvorsteherin

Elisabeth Merk ist Architektin und Stadtplanerin. Seit 2007 leitet sie das Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Sie gehört keiner Partei an, wird aber von der SPD unterstützt. Am Montagabend diskutiert Merk auf Einladung der Stadtzürcher SP mit ihrem Zürcher Amtskollegen André Odermatt (SP) über die Möglichkeiten städtischer Bodenpolitik. (bat)

Wie könnte eine solche aussehen?

Ich würde die leistungslose Wertsteigerung, von der Landbesitzerinnen und -besitzer in beliebten Städten wie München oder Zürich profitieren, stark einschränken. Der Boden sollte nur noch zum Gebrauchswert gehandelt werden dürfen. Den Preis bestimmt dann der Ertrag, der sich mit durchschnittlichen Mieten erreichen lässt. Und nicht die Börse. Aber das müsste in Deutschland der Bundestag entscheiden.

München ist wie Zürich eine eher linke Stadt in einem konservativen Bundesland. Zürich stösst bei der Wohnpolitik oft an Grenzen im Kanton. Wie ist das in München?

Städte geniessen in Deutschland einige Freiheiten. Nicht nur München hat kreative Ansätze in der Bodenpolitik entwickelt. Aber wenn München ein eigenes Bundesland wäre wie Hamburg oder Berlin, könnten wir noch mehr selber durchsetzen. Momentan blockiert uns das Bundesland eine wichtige Vorlage.

Was können Städte da tun?

Sie sollten beharrlich sein und ihre Netzwerke nutzen, um auf die Bundes- und Landesregierungen einzuwirken. Auch eine gestärkte Bürgerbeteiligung verschafft politisches Gehör.

ANZEIGE



Booster-Impfungen ab November bereit

Dritter Piks Nach der Zulassung durch Swissmedic und dem Vorliegen einer definitiven Empfehlung der Eidgenössischen Kommission für Impffragen (Ekif) kann in der Schweiz bald mit der Verabreichung von Booster-Impfungen begonnen werden. Um diese im Kanton Zürich durchführen zu können, sollen insbesondere Arztpraxen und Apotheken wieder vermehrt für das Impfen gewonnen werden, teilte der Regierungsrat gestern mit.

Auf Antrag der Gesundheitsdirektion hat die Zürcher Regierung deshalb zusätzliche Ausgaben in der Höhe von 51,5 Millionen Franken für das Impfen gegen Covid-19 genehmigt. Ein Teil davon werde als Zusatzentgelt für Arztpraxen und Apotheken verwendet. Die Gesundheitsdirektion hat sich mit der Ärztesgesellschaft und dem Apothekerverband des Kantons Zürich auf eine Entschädigung von 50 Franken pro Impfung geeinigt. Der Tarif gilt rückwirkend ab 1. Oktober.

Bei der Verabreichung der Booster-Impfungen liegt der Fokus zunächst auf Personen, die älter als 65 Jahre alt sind – insbesondere den Bewohnenden von Alters- und Pflegeheimen. Die Impfungen sollen direkt vor Ort in den Heimen verabreicht werden. Die Gesundheitsdirektion rechnet damit, dass ab Anfang November erste Booster-Impfungen in Hausarztpraxen und in Spitälern verabreicht werden können, in Heimen sind sie für Mitte November vorgesehen.

Insgesamt wurden im Kanton Zürich bisher mehr als zwei Millionen Impfungen verabreicht. Damit sind 71 Prozent der Personen ab zwölf Jahren zweimal geimpft. (tif)

Die Ecke

Adrenalinschub

FCZ-Präsident Canepa ist aufgebracht. Im Tagi gab er bekannt, ihm tropfe das Adrenalin aus den Ohren. Wir hoffen heute Abend auf einen Adrenalinschub im Letzigrund. Aber bitte nur bei den FCZ-Spielern und nicht in der Südkurve. (sch)

ANZEIGE

MAAG Music & Arts AG und Projekt! präsentieren

Viva FRIDA KAHLO

BIS 2. JANUAR 2022 LICHTHALLE MAAG ZÜRICH VIVAFRIDAKAHLO.CH

Partner: Zürich, Switzerland

Medienpartner: SonntagsZeitung, Tages-Anzeiger, FREE ZÜRICH, M1, tv, tele

MEXICO © Banco de México, Trustee in the Trust related to the Diego Rivera and Frida Kahlo Museums