

Europaserie

Siedlungen für Menschen, nicht für die Rendite – das Beispiel Schweiz

Die Schweiz, das sind Banken, Berge, hohe Lebensqualität – und hohe Mieten, zumindest in den Städten. Mit welchen Modellen gelingt es unseren Nachbarn, trotzdem bezahlbaren Wohnraum zu realisieren? Diese Frage führt uns im dritten Teil unserer Europaserie mit der European Federation for Living nach Zürich.



Dr. Marie Glaser
Leitung
ETH Wohnforum – ETH CASE
ETH Zürich
Zürich

Der großen Mehrheit der Schweizer Bevölkerung steht heute qualitativ guter und auch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Allerdings sind nicht nur in großen Zentren und Ballungsräumen die Wohnungs- und Mietpreise stark angestiegen. Neben den großen Städten wie Zürich, Genf, Lausanne und Basel haben nun auch kleinere Gemeinden mit den Effekten steigender Wohnungspreise, etwa einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur durch Gentrifizierungs- und Segregationsprozesse, zu kämpfen. In wachsenden Stadtregionen mit angespanntem Wohnungsmarkt haben es gerade Haushalte mit niedrigerem Einkommen schwer, ein angemessenes Wohnangebot in zentraleren Lagen zu finden und müssen in periphere Lagen ausweichen. Zunehmend sind auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen. Einige größere Schweizer Städte – wie Zürich – verfügen aber auch über eine lange Tradition von kommunalem und genossenschaftlichem Wohnungsbau, der die Spekulation mit Boden und Immobilien ausbremst. Die Genossenschaften spielen eine wichtige ausgleichende Rolle auf dem Wohnungsmarkt.

Die Schweiz: ein Volk von Mietern

Schweizer Haushalte mieten weitaus häufiger als sie Wohneigentum besitzen. Der Anteil an Wohneigentum in der Schweiz ist im europäischen Vergleich deutlich am geringsten. Bis in die 1990er Jahre lag über Jahrzehnte die Verteilung bei 30%

DER SCHWEIZER WOHNUNGSMARKT

Wohnungsbestand: 4,5 Mio. WE

Eigentumsquote: 38%

Haushalte: 35% 1-Personen-Haushalte, 33% 2-Personen-Haushalte, 13% 3-Personen-Haushalte, 19% Sonstige

Vermieter: 48% privat, 33% unternehmerisch (Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Banken, Anlagefonds etc.), 8% Wohnbaugenossenschaften, 6% Baufirmen oder Immobiliengesellschaften, 5% öffentliche Hand

Quelle: Bundesamt für Statistik

DER ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT

Wohnungsbestand: 220.000 WE

Eigentumsquote: 8,1%

Haushalte: 45% 1-Personen-Haushalte, 15% 2-Personen-Haushalte, 25% Haushalte mit Kindern, 15% Sonstige

Vermieter: 47% privat, 28% gemeinnützig (kommunal und genossenschaftlich), 20% unternehmerisch (Pensionskassen, Banken etc.)

Quelle: Statistik Stadt Zürich

Eigentum und 70% Miete. Nach 1990 nahm die Wohneigentumsquote gesamtschweizerisch jedoch zu.

Mehr als die Hälfte der Wohnungen werden von Mietern bewohnt. Trotz beständig tiefer Hypothekenzinsen braucht es ein gewisses Einkommen und vor allem Vermögen, um einen Wohnkredit zu erhalten. Die Immobilienpreise und Mietzinsen steigen seit dem Immobiliencrash Anfang der 1990er Jahre stetig an. Ende 2015 lebten 2,1 Mio. Haushalte in Mietwohnungen und 1,4 Mio. Haushalte in einer eigenen Wohnung. Die Wohneigentumsquote (38,4 % im Jahr 2015) nimmt dennoch gleichzeitig seit 1970 zu, mit großen regionalen Unterschieden. Dies liegt vor allem an der starken

Zunahme der Wohnungen im sog. Stockwerkeigentum: Ihre Zahl stieg zwischen 1970 und 2016 um 86%, gerade in den großen Städten.

Überdurchschnittlich oft leben Paare – mit oder ohne Kinder – in Wohneigentum. Ihre Wohneigentumsquote ist mit 50% bzw. 49% doppelt so hoch wie bei 1-Personen-Haushalten (23%) und 1-Eltern-Haushalten (30%). Dies mag mit den finanziellen Möglichkeiten zu tun haben, die sich speziell Paaren bieten (mehr als ein Einkommen). Die Wohneigentumsquote hängt jedoch stark von Alter und Nationalität der Haushaltsmitglieder ab. Trotz aller Änderungen leben in der Schweiz weiterhin 55 von 100 Familien in einem Einfamilienhaus.

Das Wohnungsangebot in Zürich

In Zürich leben die meisten Bürger zur Miete oder in einer Wohnbaugenossenschaft. Etwa ein Viertel aller Mietwohnungen sind in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand. Hier entfallen 7,4% auf die Stadt Zürich, städtische Stiftungen und andere öffentliche Eigentümer und rund 18% auf die 123 verschiedenen großen und kleineren Wohnbaugenossenschaften. Rund ein Drittel sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, 36% 3-, ein Fünftel 4-Zimmer-Wohnungen, und die restlichen 10% entfallen auf Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.

Die Stadt unterhält drei städtische Stiftungen, welche mit öffentlichen Geldern Liegenschaften erwerben oder Neubauten erstellen. So verfügt die Stiftung für Alterswohnungen an zentralen städtischen Lagen über ca. 2.000 kleinere, barrierefreie Wohnungen für selbstständige Menschen ab 60 Jahren, welche keine im Haus integrierten Pflegedienstleistungen beanspruchen. Die ebenfalls von der Stadt gegründete Stiftung zum Erhalt preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume (PWG) kauft Liegenschaften, entzieht sie damit der Spe-

kulation und investiert ein Minimum an notwendigen Renovierungen. Die rund 1.000 Wohnungen in ihrem Portfolio werden an Haushalte mit geringen Einkommen vermietet. Die Stiftung für kinderreiche Familien bietet ausnahmslos größere Wohnungen für einkommensschwache Familien mit drei und mehr Kindern an. Diese Angebote der Stadt können jedoch der massiven Nachfrage bei Weitem nicht gerecht werden.

Das erklärte politische Ziel der Stadt Zürich besteht darin, diesen Anteil bis zum Jahr 2050 weiter auszubauen. Die Umsetzung ist im Gange und stellt die Verantwortlichen vor die Frage, wie bei knappen Baulandreserven eine Verdichtung der bestehenden Stadt nach innen erreicht werden kann und Wohn- und Lebensqualitäten sozialverträglich gesichert werden können.

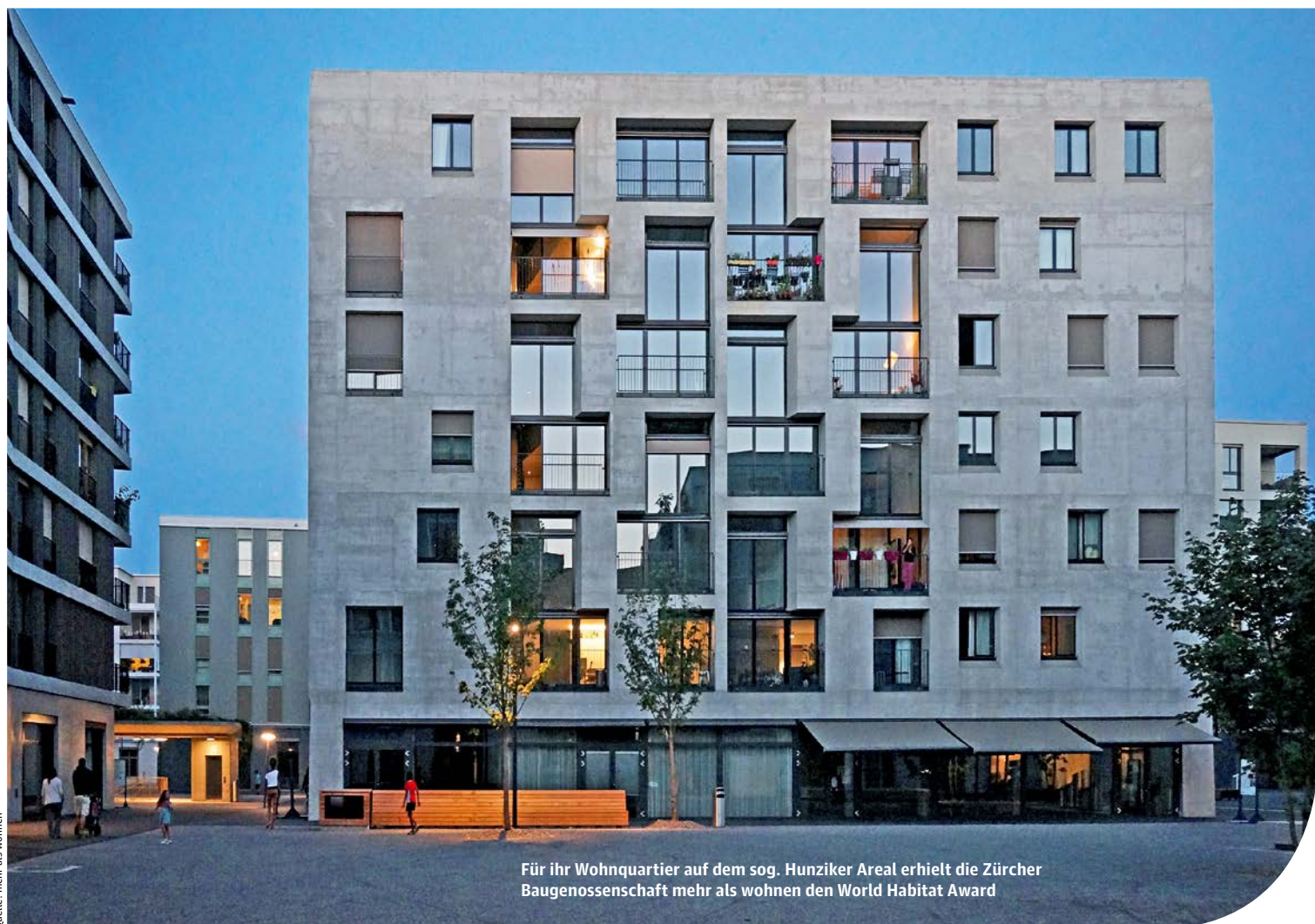
Kleine Nische, große Wirkung – die Wohnbaugenossenschaften

In der Schweiz gibt es rund 2.000 gemeinnützige Bauträger. Sie besitzen derzeit rund 24.000 Gebäude mit geschätzt zwischen 152.000 und 170.000 Wohnungen, was einem Marktanteil von

etwa 4% entspricht. Bei der Volkszählung im Jahr 2000 betrug ihr Anteil allerdings noch 5,1%. Diese Beobachtung führte schließlich zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, die der Bundesrat am 21. März 2018 beriet und zur Ablehnung empfahl. Jedoch erkannte der Bundesrat die Notwendigkeit an, den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz langfristig zu stabilisieren und stockte daher gleichzeitig den „Fonds de Roulement“ mit einem Rahmenkredit von 250 Mio. CHF auf. So soll der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil in Höhe von 4 bis 5% langfristig behalten (allerdings auch nicht ausbauen).

Städtische Wohnbauförderung in Zürich

Im Jahr 2011 wurde eine Gesetzesvorlage angenommen, welche die Stadtregierung beauftragt, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis zum Jahr 2050 von aktuell 27% auf ein Drittel des Mietwohnungsbestandes zu erhöhen. Dies heißt nicht, dass die Stadt diese zusätzlichen Wohnungen alle selbst baut. Der größere Teil dieser Neu- oder Ersatzneubauten soll – mit Unterstützung der Stadt – von Wohnbaugenossenschaften errichtet werden. ►



Für ihr Wohnquartier auf dem sog. Hunziker Areal erhielt die Zürcher Baugenossenschaft mehr als wohnen den World Habitat Award



Blick ins innerstädtische Zürcher Rotachquartier, das die Baugenossenschaft Rotach teilsaniert hat

Die bis zu 30% günstigeren Mietpreise erklären sich aus dem Prinzip der Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnmodell. Bei dieser Kostenberechnung werden das eingesetzte Kapital (also Baukosten und Landwert) verzinst, der laufende Unterhalts- und Verwaltungsaufwand eingerechnet und Rückstellungen für größere Renovierungen vorgenommen. Nur bei wertvermehrenden Investitionen werden Mietzinse aufgeschlagen. Genossenschaftliche Wohnsiedlungen, die vor Jahrzehnten gebaut wurden, können bei Ersatzneubauten mit sehr niedrig angesetzten Bodenpreisen handeln. Nur wenige der gemeinnützig errichteten Wohnungen in Zürich sind durch die öffentliche Hand direkt subventioniert. Von den rund 50.000 Wohnungen waren im Jahr 2016 lediglich 14% subventioniert.² Die Subventionierung bedeutet, dass diese Wohnungen im Vergleich zur Mehrheit der sog. „freitragenden“ Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger um ca. 25% günstigere Mieten aufweisen. Als Objektsubventionierung werden die in den Wohnsiedlungen gemischt verteilten Wohnungen durch Darlehen der öffentlichen Hand vergünstigt und sind für Haushalte mit einem Einkommenslimit reserviert. Diese Wohnungen sind mit klaren Belegungs- und Einkommensregeln belegt und erfordern regelmäßige Überprüfung derselben. Da die meisten Wohnbaugenossenschaften Belegungsrichtlinien für alle ihre Wohnungen festlegen, tragen sie deutlich zu einem geringeren Wohnflächenkonsum bei. I. d. R. gilt: ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt leben.



Quelle beider Fotos: Julier Haller, Amt für Städtebau Zürich

Die Förderinstrumente der Wohnbaupolitik seit 1907 umfassen die Beteiligung am Genossenschaftskapital, Gewährung zinsgünstiger Darlehen, Restfinanzierungsdarlehen und, seit den 1960er Jahren, die Vergabe von städtischem Grund mit Baurecht. Dabei stellt die Stadt gemeinnützigen Wohnbauträgern Bauland zu einem jährlichen, marktüblichen Baurechtszins zur Verfügung. Das Baurecht ist auf 60 Jahre angesetzt und kann zweimal um 15 Jahre verlängert werden. Diese Form der Unterstützung ermöglicht es, auch qualitative Anforderungen an Bauprojekte der Genossenschaften zu formulieren. So verlangt die Stadt Zürich die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs und ist stimmberechtigt im Beurteilungsgremium vertreten. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Stadt oder eine andere fördernde Einrichtung für einkommensschwache Haushalte auf Antrag das Eintrittskapital übernimmt und ihnen so die

Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft ermöglicht.

Der durchschnittliche Mietpreis in der Großregion Zürich im Jahr 2016 betrug 228 CHF/m²/Jahr.¹ Mietwohnungen privater und institutioneller Anleger kosteten ca. ein Drittel mehr als Genossenschaftswohnungen. Mit diesen preiswerten Angeboten wird der Immobilienmarkt der Stadt beeinflusst. Der durch die Stadt und die Wohnbaugenossenschaften geschaffene Wohnraum erfüllt auf einem durch einen starken Nachfrageüberhang geprägten Markt eine sehr wichtige Funktion. Wohnraum wird der Spekulation entzogen und durch die geringeren Mietkosten wirken die gemeinnützigen Wohnbauträger kostendämpfend und sozial ausgleichend, indem sie die soziale Heterogenität der Stadt stützen. Sie ermöglichen es Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, in der Stadt wohnen bleiben zu können.

Langfristig lebenswerte Städte

In der Schweiz existiert seit mehr als 100 Jahren das Modell des gemeinnützigen Wohnungsbaus, das Boden und Immobilien langfristig der Spekulation entzieht und nach dem Prinzip der Kostenmiete organisiert ist. In Zürich gehören rund ein Viertel aller Wohnungen Genossenschaften oder der Stadt. Die Mieten sind niedriger, weil sie sich nicht nach dem freien Markt richten, sondern nach den Baukosten. Auch für Gewerbe gibt es Angebote nach diesem Modell. Die bestehenden und weiter geplanten gemeinnützigen Wohnbauprojekte besitzen vielfältigen Innovationsgehalt und setzen zukunftsorientiert nachhaltige Ziele um. Sie leisten einen wichtigen Beitrag dazu, dass eine Stadt langfristig lebenswert bleiben kann. ■

¹ Bundesamt für Statistik, 2016.

² Finanzdepartement Stadt Zürich, 2016.



Interview mit Joost Nieuwenhuijzen

„Die finanzielle Liquidität des Wohnungsmarktes wird oft als Bedrohung angesehen“

Als Managing Director des europäischen Interessenverbandes European Federation for Living (EFL) hat er einen guten Überblick über die Herausforderungen und Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen der verschiedenen Länder. Was Deutschland noch von seinen Nachbarn lernen kann und warum internationale Investoren eine Chance für den Wohnungsmarkt sein können, verrät er hier.

Als europäischer Verband hören Sie von Mitgliedern aus verschiedenen Ländern, wo bei ihnen der Schuh drückt. Laufen sich alle dieselben Blasen oder sind die Probleme eher vielfältig?

Ein Großteil der sozialen Wohnungsunternehmen, die uns angehören, haben ihren Sitz in mittleren und großen Städten. Demografische, aber auch gesellschaftliche und ökonomische Trends sind in solchen Städten in ganz Europa relativ ähnlich. Die Städte ziehen insbesondere jüngere und kleinere Haushalte an, sowohl besser Situierte mit wachsenden Einkommen als auch Personen mit geringeren Einkommen, die auf bezahlbares Wohnen angewiesen sind. Wir beobachten in der Folge eine gewisse Dichotomie: Wohlhabende und weniger gut Verdienende leben in den Städten, Haushalte mit mittleren Einkommen leben eher in den Vororten.

Der Druck auf die Wohnungsmärkte hat innerhalb der Städte enorm zugenommen, was dazu geführt hat, dass der Anstieg der Wohnkosten weit über der Inflation liegt. Dieser Trend, der sich z. B. in der Schweiz in Städten wie Zürich abzeichnet, findet sich auch in anderen europäischen Metropolen. Der Bedarf an neuem, speziell bezahlbarem Wohnraum ist überall groß. Aber die Herausforderungen für sozial orientierte Wohnungsunternehmen sind es auch, weil öffentliche Gelder bzw. andere Mittel, Mieten klein zu halten, in den meisten Ländern längst nicht ausreichen.

Steigende Baukosten, Grundstückspreise und zu geringe finanzielle sowie personelle Ressourcen bedingen die Situation, die Leute vielerorts „Wohnungsnot“ nennen. Und die fehlenden neuen Wohnungen sind nur die eine Seite, auch in den Bestand muss investiert werden, gerade angesichts der Klimaziele, während die Mieten natürlich nur bedingt erhöht werden können. Hinzu kommen Entwicklungen wie der demografische Wandel,

die ihrerseits neue Bedürfnisse hervorrufen, auf die Wohnungsunternehmen reagieren müssen.

Man könnte schon sagen, dass unsere Mitglieder den gleichen Schuh tragen, obwohl es natürlich nationale Unterschiede gibt und er bei jedem etwas anders drückt. Das Schaffen und Halten von bezahlbarem Wohnraum funktioniert nicht in jedem Land gleich. Aber die gesellschaftlichen Herausforderungen sind es schon. Das ist der Vorteil, den wir bei der EFL haben: Wir kennen die Herausforderungen, aber eben auch die verschiedenen Lösungsansätze der einzelnen Länder.

Worin unterscheidet sich der Schweizer Wohnungsmarkt am stärksten vom deutschen, besonders beim bezahlbaren Wohnen?

Das Bereitstellen und die Organisation bezahlbaren Wohnraums ähneln sich zwischen Deutschland und der Schweiz tatsächlich sogar mehr als zwischen anderen Ländern. Ein Unterschied ist aber, dass die Schweiz noch gemeinnützige Wohnungsunternehmen hat, während das deutsche Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Ende 1989 abgeschafft wurde. Ein weiterer Unterschied ist, dass Sozialwohnungen in Deutschland nach der Tilgung aus der Sozialbindung fallen. Dadurch entfallen Mietbegrenzungen und Belegungsrechte, viele Wohnungen kommen auf den freien Markt. In der Schweiz sind Sozialwohnungen bzw. deren Status als solche gesichert, ebenso wie in vielen anderen europäischen Ländern.

Aber einige Gemeinsamkeiten gibt es auch.

Die gibt es, so zeichnen sich z. B. sowohl der Schweizer als auch der deutsche Wohnungsmarkt durch einen hohen Mietwohnungsanteil aus. In den meisten europäischen Ländern, z. B. in den Niederlanden, Großbritannien, Frankreich und Italien, ist das anders, dort ist der Anteil der Eigentümer höher. Außerdem spielen in der Schweiz,

genauso wie in Deutschland, die Wohnungsgenossenschaften eine große Rolle, die in beiden Ländern besonders auch einkommensschwächeren Haushalten Wohnraum zur Verfügung stellen.

Hand auf's Herz, wo kann Deutschland in Sachen bezahlbares Wohnen noch von seinen Schweizer Nachbarn lernen?

Man kann immer von anderen lernen. Ich denke, in Deutschland ist es besonders wichtig, den Bestand an Sozialwohnungen zu schützen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Verlust weiterer bezahlbarer Wohnungen zu verhindern. Der Zürcher Weg könnte hierfür als gutes Beispiel dienen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden bei der Grundstücksvergabe besonders berücksichtigt, die Stadt ist außerdem in die Wahl der Architekten und Entwicklungsgesellschaften involviert. Ähnlich wie etwa in Wien.

Der große Vorteil in Deutschland ist, dass sowohl nationale als auch internationale Investoren ein großes Interesse an bezahlbarem Wohnraum haben. Das große Angebot an Investitionsgeldern, vorausgesetzt, es wird in die richtigen Bahnen gelenkt und es besteht ein ausreichender Mieterschutz, könnte den Wohnungsbau ankurbeln und dem Wohnungsmangel entgegenwirken. Die finanzielle Liquidität des Wohnungsmarktes wird oft als Bedrohung angesehen, aber unter den richtigen Bedingungen kann es auch ein Vorteil sein, wenn das Interesse von Investoren geweckt wird und sie in neue Wohnungen investieren. Diese Möglichkeiten sind in der Schweiz natürlich weniger ausgeprägt, weil der Wohnungsmarkt kleiner ist.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Annika Klaußmann.