

# «Zürich hat ein Buddenbrook-Problem: Die Bewohner verteidigen ihre Privilegien.»

Der Immobilienökonom Andreas Loepfe ist ein Fan von Genossenschaften. Dennoch kritisiert er die Wohnbaupolitik der Stadt Zürich, weil sie intransparent sei und weil Menschen am Rande der Gesellschaft leer ausgingen. Das Gespräch führte Irène Troxler

Wer in der Stadt Zürich mit dem Budget eines Normalverdieners eine Wohnung sucht, ist nicht zu beneiden. Die Stadt will die Situation entschärfen, indem sie voll auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus setzt. Ist das eine gute Strategie?

Für jene, die bereits in der Stadt Zürich wohnen und gesellschaftlich bestens integriert sind, ist das eine sehr gute Lösung. Für jene, die sich ohnehin schwertun, den Anschluss zu finden in unserer Gesellschaft, wird es aber noch schwieriger.

Zugespielt gesagt: Die gegenwärtige genossenschaftliche Wohnbauoffensive ist ein Akt der Besitzstandswahrung?

Man kann zwar nicht sagen, dass Genossenschaftswohnungen vererbt werden. Aber soziale Beziehungen spielen zweifellos eine Rolle. Oft haben die Eltern schon in der Genossenschaft gewohnt. Aus den Beziehungen zu den Nachbarn und zur Gemeinschaft ergibt sich dann fast schon natürlicherweise, dass man die sozialen Strukturen nicht aufbrechen möchte.

Begründet wird die Offensive gerne mit dem Begriff «Marktversagen». Der Wohnungsmarkt schaffe es nicht, genügend Wohnungen bereitzustellen, daher müsse die öffentliche Hand in die Bresche springen und günstige Baurechte an Genossenschaften vergeben. Was sagen Sie dazu?

Kein vernünftiger Mensch hat etwas gegen staatliche Lenkung und staatlich kontrollierte Rahmenbedingungen. Ein Ökonom lernt im ersten Semester, dass Regeln Werte schaffen. Ein reiner Manchester-Liberalismus funktioniert nicht. Es geht nicht um mehr oder weniger Staat, sondern um einen klügeren Staat.

Wie organisiert man den Wohnungsmarkt klüger?

Ich glaube, mehr Transparenz über die Gelder, die von der öffentlichen Hand in den Wohnungsbau fliessen, würde die Diskussion versachlichen. Bis jetzt macht man einer Organisation ein Geschenk und überlässt ihr dann die Verwaltung. Ob sie das Geschenk vollständig in Mietverbilligungen weitergibt und an wen, bleibt ihr überlassen. Für die Gesellschaft wäre es aber wichtig, dass sie weiss, welche Gruppen in den Genuss dieser Umverteilung kommen. Dass diese Mechanismen heute so unklar sind, ist durchaus politisch gewollt. All jene, die gegenwärtig nicht zu den Privilegierten gehören, würden von Transparenz profitieren.

In anderen Ländern bauen ja teilweise auch normale Immobilienunternehmen vergünstigte Wohnungen.

Ja, es gibt auch das Modell des kapitalistisch organisierten sozialen Wohnungsbaus. Beispielsweise unterstellt sich eine Pensionskasse gewissen mietrechtlichen Restriktionen. Hier sind die Regeln klarer definiert: Es gibt Belegungsvorschriften, Mietzinskontrollen und ein klar definiertes Monitoring über die ganze vertragliche Laufzeit. Selbstverständlich gehören dazu auch Sanktionsmöglichkeiten. In unserem Zürcher Modell gibt es zwar auch Belegungsvorschriften, aber die sind diffus. Und die Genossenschaftsszene hat den Begriff der Subvention einfach wegdefiniert. Man sagt, «vergünstigte Baurechte oder Bürgschaften sind keine Subventionen», obschon es sich dabei faktisch um Schenkungsleistungen handelt. Mit dem Negieren der Subventionsleistung wird natürlich dann auch jegliche Kontrolle obsolet.

Debattiert wird ja auch über direkte Mietzuschüsse, die sogenannte Subjektfinanzierung. Wäre das nicht viel teurer als die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus?



Andreas Loepfe ärgert es, dass Baugenossenschaften oft mit Gemeinnützigkeit gleichgestellt werden. JOËL HUNN / NZZ

Nein, das würde exakt gleich viel kosten. Lassen Sie mich ein Rechnungsbeispiel machen. Nehmen wir an, die Stadt gibt ein bestimmtes Stück Bauland nicht verbilligt ab, sondern zu Marktpreisen und investiert das so gewonnene Geld in Immobilienfonds. Dann erhält sie dafür eine marktübliche Verzinsung von gegenwärtig rund 4 Prozent. Mit diesem Ertrag kann sie die Mieten subventionieren. Das kommt exakt aufs Gleiche heraus, wie wenn sie das Land günstiger hergibt und die Mieten deswegen tiefer ausfallen. «There is no free lunch», sagen die Ökonomen.

Bis jetzt haben wir vor allem darüber gesprochen, wie man zu günstigen Wohnungen kommt und wer Zugang haben sollte. Aber müsste man nicht einfach mehr Wohnungen bauen, um die Nachfrage zu stillen?

Viele meinen ja, das seien zwei unabhängige Themen, aber das ist falsch. Ein negativer Punkt von Markteinschränkungen ist, dass die Knappheit nicht mehr spürbar ist. Und zwar auf beiden Seiten: Ich schränke meinen Flächenkonsum weniger ein, sofern es keine strikten Belegungsvorschriften gibt. Und auf der Anbieterseite fallen die Verdichtungsanreize weg. Nehmen wir an, die Stadt Zürich würde mehr Baurechte an kapitalistische Organisationen vergeben. Dann würden diese versuchen, möglichst viel Miete herauszuholen. Die Mieter würden also ihre Platzbedürfnisse optimieren. Gleichzeitig würde die Bauherrschaft versuchen, möglichst viel Fläche auf einem Areal zu realisieren. Sie würde mit der Stadt verhandeln, damit sie mehr Wohnungen bauen kann. Auf beiden Seiten bestünde der Anreiz, den knappen

man die Lage oder die Grösse einer Wohnung höher gewichtet. In London reisen die Leute über eine Stunde lang an ihren Arbeitsplatz. So gesehen, ist man in Zürich immer noch privilegiert, auch wenn man am Stadtrand oder in der Agglomeration wohnt.

Die Zürcher Wohnbaupolitik hat allerdings eine über hundertjährige Tradition und trägt zum sozialen Frieden und zu einer guten Durchmischung der Bevölkerung bei.

Das hat zweifellos seine Legitimation, und ich ginge auch nie zu einer reinen Subjektförderung über. Ich bin grundsätzlich ein Fan von Genossenschaften, das ist ja etwas Urschweizerisches. Es ist auch kein Zufall, dass wir unser Land Eidgenossenschaft nennen. Die Genossenschaft ist ein urliberales Selbsthilfswerk, bei dem gerade nicht der Ruf nach dem Staat im Vordergrund steht. Darum ärgert es mich, dass die Genossenschaften oft mit Gemeinnützigkeit gleichgestellt werden. Das stimmt überhaupt nicht. Das Selbsthilfswerk wird in der Schweiz leider häufig dazu missbraucht, möglichst effizient staatliche Fördergelder abzuholen.

Es geht noch einiges radikaler als in Zürich. In Berlin sollen über ein Volksbegehren grössere private Vermieter enteignet werden. Schwappen solche Ideen bald nach Zürich? Sie waren ja auch für die Zurich-Versicherung tätig, einen grossen Player auf dem Immobilienmarkt. Muss dieses Unternehmen Enteignungen befürchten?

Nein, so weit wird es nicht kommen. Sobald staatliche Eingriffe wirklich das Eigentum tangieren, haben wir Schweizer grossen Respekt. Der Wilhelm-Tell-Effekt spielt immer noch: Wir misstrauen Autoritäten, auch dem Staat. Da unterscheiden wir uns fundamental von den Deutschen.

Ist der Anteil von rund 25 Prozent gemeinnützigen Wohnungen, den wir heute in Zürich haben, gerade richtig?

Ich finde, es wäre wünschbar, ihn zu erhöhen, aber ohne Subventionen – auch ohne versteckte, indirekte. Genossenschaften sollen durchaus auf städtischem Land bauen, aber zu Marktkonditionen. Die kollektive Selbstorganisation ist wertvoll und ermöglicht eine andere Art von Wohnen als kapitalistischer oder sozialer Wohnungsbau. Meine Grosseltern sind in einem Reihenhäuschen am Friesenberg aufgewachsen. Der soziale Zusammenhalt dort hat etwas für sich. Ich spreche durchaus respektvoll von diesem Filz. Ich sehe nur nicht ein, wieso man das so stark subventioniert, während andere, die wirklich einen erschwerten Marktzugang haben, so gut wie leer ausgehen.

Abstimmungsvorlagen für Genossenschaftsprojekte erzielen an der Urne immer 80 bis 90 Prozent Ja-Anteile. Trauen die Zürcherinnen und Zürcher den Genossenschaften nicht einfach eher zu, das Wohnungsproblem zu lösen, als dem freien Markt?

Nein, der Grund ist viel handfester: Wer bei uns abstimmen geht, ist meist hochgradig sozial integriert. Das sind genau diejenigen, die tatsächlich die besten Chancen haben, an diese Umverteilungsgelder heranzukommen. Sie sagen sich: «Ich zahle ein bisschen mehr Steuern, aber das ist dramatisch weniger, als ich gewinne, wenn ich eine Genossenschaftswohnung bekomme.» Eine Genossenschaftswohnung ist ja tatsächlich ein Jackpot. Sie müssen einmal ausrechnen, was sich für ein Vermögen ansammelt, wenn jemand ein halbes Leben dort wohnt. Das sind Hunderttausende Franken. Dafür zu lobbyieren, ist hochgradig rational.

Der Mieterverband fordert darüber hinaus, dass man die Regulierungen ver-

stärken da die Mieten sonst immer mehr in die Höhe kletterten, weil das Wohnungsangebot die Nachfrage übersteige. Noch hat die Schweiz zum Glück eine vergleichsweise liberale Mietrechtspraxis. Der Trend hin zur verstärkten formaljuristischen Ausnutzung des Mietrechts ist gefährlich. Er bedroht letztlich die Zukunft des Mietmarktes. So schafft sich der Mieterverband am Ende selber ab. Grossbritannien erfindet zurzeit ja gerade den kapitalistischen Wohnungsbau neu, um den sozial tiefsten Schichten Wohnungen zu verschaffen. Auf einem Markt, auf dem man nur kaufen kann, haben solche Leute natürlich schlechte Karten. Der kapitalistische Wohnungsbau hatte ja schon immer eine wichtige Aufgabe in der sozialen Wohnbauversorgung. Die klassische deutsche Mietskasernen war ein Anlageobjekt, die Häuser am Idaplatz übrigens ebenso.

Politiker verhandeln in Zürich zunehmend mit Grundeigentümern. So war es beim Manegg-Areal, wo heute Greencity

«Es geht nicht um mehr oder weniger Staat, sondern um einen klügeren Staat.»

wächst. So ist es auch beim Neugasse-Areal am Gleisfeld, wo die SBB nun 50 Prozent Genossenschaftswohnungen bauen sollen statt der geplanten 33 Prozent. Manche sprechen von Erpressung. Wieso machen Immobilienunternehmen da überhaupt mit?

Grundsätzlich finde ich es sinnvoll, wenn Grundeigentümer direkt mit der Stadt über ihre Projekte verhandeln. Man merkt heute immer mehr, dass die allgemeingültigen Regeln für beide Seiten nicht funktionieren.

Sie reden von der Bau- und Zonenordnung?

Ja, für grössere Projekte braucht es andere Lösungen. Das Problem ist aber, dass die Stadt die baulichen Möglichkeiten, wie etwa die Ausnutzung, systematisch zu eng ansetzt, damit sie in den Verhandlungen etwas anbieten kann. Das ist absurd. Der Eigentümer zahlt am Schluss einen Preis für etwas, das eigentlich bloss die optimale Lösung für ein Areal ist. Viele lassen sich nicht erpressen und sagen lieber: «Ich lasse die Hand von der Stadt Zürich.» Ich hatte früher Einsitz in verschiedenen städtischen Boards und Echogruppen, und dabei stellte ich fest: Die ganze Stadt Zürich hat ein Buddenbrook-Problem. Vielen Stadtbewohnern geht es wunderbar, weil sie ohne viel Dazutun das Glück haben, in einer der begehrtesten Städte der Welt zu wohnen. Da es für die meisten kaum noch besser kommt, wird viel Energie in die Verteidigung von Privilegien wie einer schönen Aussicht oder die Aufrechterhaltung von Familiengärten gesteckt. Erstarren wir aber in gegenseitiger Verhinderung, verliert die Stadt ihre Freiheit und Lebendigkeit. Ich glaube, viele haben das sogar erkannt, aber sie kommen nicht daraus heraus. Das konnten die Mitglieder der Buddenbrook-Familie ja auch nicht.

Wie überwindet man so etwas?

Es müsste die Einsicht reifen, dass wir uns wie Dinosaurier verhalten. Dass durch das Verhindern von Wandel jede Dynamik verloren geht. Vielleicht müssen wir Zürich aber auch einfach grösser denken. Schlieren hat ja das Motto: «Wo Zürich Zukunft hat». Es profitieren andere, wenn die Stadt träge wird.

## Fachmann für Immobilien

tox. · Andreas Loepfe ist Spezialist für Immobilien- und Stadtentwicklung. Er ist Geschäftsführer der Inreim AG und Managing Director des Center for Urban and Real Estate Management (Curem) der Universität Zürich. Nach einem Studium der Architektur und der Ökonomie an der Universität Zürich absolvierte er unter anderem einen Nachdiplomstudiengang in Immobilienökonomie an der European Business School. Das Curem wurde 2003 auf Initiative der Immobilienbranche gegründet und 2009 in die Universität Zürich integriert.