

Schweizer Bibliotheken



Die 2016 vom Luzerner Büro gzp Architekten in der Industriezone von Bürön bei Sursee als zentraler Lagerort für Bücher mehrerer Grossbibliotheken erstellte Kooperative Speicherbibliothek beeindruckt durch ihr durchdachtes Erscheinungsbild und durch das in ihrem Innern verborgene, modular erweiterbare Hochregallager für bis zu 14 Millionen Bände. ULRICH NIEDERER / BIBLIOSUISSE

Inhalt

Objekt im Fokus

Die jüngste katholische Kirche im Kanton Zürich steht in Schwerzenbach. Eingebaut in eine alte Scheune, ist sie von aussen kaum als solche zu erkennen. **3**

Impressum

NZZdomizil
Chefredaktion: Eric Gujer, **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm.
Redaktion und Verlag: Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 258 1111.

Anzeigenverkauf

Telefon 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
insserate@nzz.ch

Immobilienplattform

www.nzzdomizil.ch

Haus und Markt

Die 200-Millionen-Subvention von Leutschenbach

Zur morgigen Abstimmung über den Rahmenkredit der geplanten Wohnsiedlung Leutschenbach wurden die Stimmbürger ausführlich informiert. In der Abstimmungszeitung finden sich detaillierte Angaben zu Projekt, Baukosten und sehr günstigen Mieten. Dass hier eine Subvention von immerhin 200 Millionen Franken gewährt werden soll, erfährt der Wähler hingegen nicht. Das Bauland, welches sich im Eigentum der Stadt befindet, wird mit 25 Millionen ausgewiesen. Der tatsächliche Marktwert hingegen liegt mit rund 225 Millionen Franken deutlich darüber.

Wohngeld statt Wohnungen

Die Kalkulation des tiefen Landpreises geschieht, wie bei städtischen Wohnbauprojekten üblich, auf Grundlage der Richtlinie 65, die den Landwert künstlich tief ansetzt. Begründet wird das mit dem von der Bevölkerung gutgeheissenen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und tatsächlich, die geplanten Mietzinsen sind erstaunlich günstig. Im Durchschnitt werden die Wohnungen 1400 Franken pro Monat kosten. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung wird zu

1580 Franken und selbst die 6,5-Zimmer-Wohnungen werden für unter 2000 Franken vermietet.

Bei dieser Wohnbausubvention handelt es sich um eine klassische Objektförderung, die an Bauträger beziehungsweise Bauprojekte entrichtet wird, die ihrerseits die niedrigeren Anlagekosten über die Kostenmiete an die Mieter weitergeben. Es gäbe jedoch Alternativen. So könnte man, statt günstige Wohnungen zu erstellen, auch Wohnungsmieter, bei denen die Tragbarkeit der Wohnkosten nicht gegeben ist, direkt unterstützen – etwa mit einem Wohngeld.

Die Kantone Basel-Stadt und Genf kennen diese Form der Wohnförderung, die sogenannte Subjektförderung, seit langem. Auch im Kanton Zürich wird ein Wohngeld gewährt, allerdings nur im Rahmen der AHV/IV-Ergänzungsleistungen und somit lediglich für eine bestimmte Gruppe von Personen. Der Vorteil der Subjektförderung liegt auf der Hand. Unterstützung erhalten nur Haushalte, die einen Bedarf haben, und dies zeitlich begrenzt, solange die Bedürftigkeit besteht. Am Beispiel Leutschenbach lässt sich die Alternative gut

berechnen. Würde die Stadt das Bauland zu einem marktgerechten Baurechtszins von 3 Prozent vergeben, läge der Ertrag bei jährlich 6,8 Millionen Franken. Damit könnte jede der 398 Leutschenbach-Wohneinheiten mit 1400 Franken pro Monat dauerhaft subventioniert werden, über eine Subjektförderung. Die 2800 Franken, die ein renditeorientierter Investor hier im Durchschnitt als marktgerechte Miete ansetzen würde, wären abzüglich der 1400-Franken-Subvention dann genauso günstig wie in der jetzt geplanten städtischen Siedlung.

Wo bleiben die Kleinwohnungen?

Der Ansatz wäre auch finanziell nachhaltig. Wie etwa das Basler Baurechtszins-Modell vorsieht, könnten die Baurechtszinsen an die erzielten Marktmieten des Baurechtnahmers gekoppelt werden. Steigen die Marktmieten, erhöht sich der Baurechtsertrag der Stadt – und damit das Budget für eine Subjektförderung.

Doch wozu die Diskussion, wenn am Ende gleich viele Haushalte profitieren? Rund 50 Prozent der Mieter in den städtischen Wohnsiedlungen sind Gutverdiener mit mittlerem oder hohem Einkom-

men. Sie werden nicht zuletzt auch von jenen Steuerzahlern subventioniert, die ihre Mietkosten kaum tragen können, denen der Zugang zum gemeinnützigen Wohnungsangebot jedoch nicht offensteht.

Zudem verwundert der geplante Wohnungsmix in Leutschenbach. Im Fokus stehen grosse Wohnungen. Armutsgefährdet und damit potenziell bedürftig und im Wohnungsmarkt benachteiligt sind jedoch vor allem Alleinerziehende, Ältere und alleinstehende Frauen. In der Siedlung entfallen nur 10% der Wohnfläche auf Kleinwohnungen, wovon viele «zumietbare Zimmer» sind. 20% sind 3-Zimmer-Wohnungen.

In den Stadtzürcher Haushalten leben jedoch zu fast 60% nur ein oder zwei Personen. Offenbar wird mit diesem Mittelstandsprojekt am Zweck und an der eigentlichen Zielgruppe vorbeigebaut. Ein Wohngeld hingegen erhielten ausschliesslich Bedürftige, und ihr Wohnangebot würde sich deutlich vergrössern. Auch die soziale Durchmischung der Stadt liesse sich verbessern. Mit dem Baurechtsvertrag könnte man anstelle der bis zu 1200 Leutschenbach-

Mieter für 1900 Mieter in der gesamten Stadt die Wohnkosten halbieren. Wer in eine Notlage gerät, müsste so nicht Zuhause und Wohnumfeld verlassen und in einen – die Stigmatisierung bleibt – Sozialwohnungsbau am Stadtrand umziehen, vorausgesetzt, man würde dort überhaupt eine Wohnung ergattern. Die soziale Struktur der Stadt bliebe stabil, trotz Gentrifizierungstendenzen.

Ein politischer Entscheid

Der Einführung der Subjektförderung in Zürich steht nichts im Wege. Sie ist finanzierbar, gerecht, und die Richtigen würden von ihr profitieren. Problemlos könnten beide Fördermodelle parallel existieren, wie andere Grossstädte in der Schweiz zeigen. Letztlich ist es ein politischer Entscheid und damit natürlich der des Stimmbürgers.

Niels Lehmann
URTO Real Estate Management

Der Artikel basiert auf Berechnungen der Abschlussarbeit «Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich», entstanden am Center for Urban & Real Estate Management (Curem), Universität Zürich.

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	1. September	12. August	«NZZ am Sonntag»
«Immobilien & Wohnen»	20. Oktober	4. Oktober	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil» in Kombination mit der «NZZ am Sonntag»	Jeden Samstag/Sonntag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»/ «NZZ am Sonntag»

Anderungen vorbehalten. Bei «Residence» ist der Reservationschluss für Immobilienkunden 8 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadata, Platzierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, insserate@nzz.ch oder unter Telefon +41 44 258 16 98.