

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

21.12.2005

1836.

Schriftliche Anfrage von Bruno Amacker betreffend Überangebot an Grosswohnungen in Neu-Oerlikon

Am 21. September 2005 reichte Gemeinderat Bruno Amacker (SVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/381 ein:

Bei einer Fahrt durch Neu-Oerlikon fällt sofort auf, dass bei den meisten Neubauten viele, vor allem grosse, Wohnungen leer stehen. Der Blick in die bekannten Immobilien-Webseiten liefert ein trostloses Bild: Es herrscht ein massives Überangebot an Grosswohnungen (4+ Zimmer) in Zürich Nord. Die Immobiliengesellschaften bestätigen die sehr hohen Leerstände und beklagen darüber hinaus eine überdurchschnittliche Fluktuationsrate bei den Mietern, bei sinkender Qualität.

In diesem Zusammenhang wird der Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Hat der Stadtrat Kenntnisse über die Situation der neuen Grosswohnungen in Zürich Nord? Falls ja: Bitte auch in die Antwort einfließen lassen: die Fluktuationsrate, die Gründe für die vielen Wechsel und die Zusammensetzung und Entwicklung der Mieterschaft.
2. Wie erklärt sich der Stadtrat diesen Zustand? Erwartet er eine Veränderung? Wovon hängt diese ab?
3. Was hält der Stadtrat von der in weiten Kreisen vertretenen Ansicht, die Wohnungen seien für die als Zielpublikum anvisierten Familien viel zu teuer (Fr. 2500.– – 4000.– und mehr)?
4. Was hält der Stadtrat von der Expertenmeinung, dass für Wohnungen in dieser Preisklasse ein Familieneinkommen von Fr. 10 000.– und mehr monatlich benötigt wird? Für dieses Geld wollen die Leute aber eher eine Familienwohnung in einer steuergünstigeren Gemeinde im Grünen (gut situierte Einzelverdiener), oder eine einfachere, dafür aber in den Stadtkreisen 6, 7, 8 gelegene Stadtwohnung (kinderlose Doppelverdiener). Mit anderen Worten: für derart teure Wohnungen an dieser Lage (Zürich Nord) besteht kaum eine Nachfrage?
5. Ist der Anteil an Fürsorgebezüglern unter den Mietern der Grosswohnungen bekannt? Falls ja, bitte mitteilen.
6. Ist der Stadtrat immer noch und trotzdem der Ansicht, neue, teure und grosse Wohnungen in der Stadt Zürich ziehen automatisch solvente Mieter und gute Steuerzahler an? Weshalb?
7. Welche Schlüsse und Lehren zieht der Stadtrat für die sich noch in Bau und Planung befindlichen „Entwicklungsgebiete“ der Stadt Zürich insbesondere für diejenigen in Zürich Nord? Welche Schlüsse zieht er generell für die Wohnanteile bei Neuplanungen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zürich übersteigt seit Jahren das Angebot. Folge davon sind die stets sehr tiefen Leerwohnungsbestände, die deutlich unter denjenigen des Kantons liegen. Im Jahre 2005 lag die Leerwohnungsnummer bei 0,07 Prozent. Im Jahre 2003 waren von rund 200 000 Wohnungen nur gerade 65 Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern nicht vermietet (etwa 0,03 Prozent).

Eine Wegzugsbefragung der Stadt (2002) hat ergeben, dass rund 45 Prozent der Familien zuerst in der Stadt nach einer passenden Wohnung suchten, dann jedoch weggezogen sind, weil sie keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung gefunden hatten. In Bezug auf die Anzahl grosser Wohnungen ist der Wohnungsbestand in der Stadt Zürich nicht sehr "familienfreundlich".

So lag der Anteil der Wohnungen mit bis zu drei Zimmern bereits bei 71 Prozent (diese weisen oft sehr kleinräumige Grundrisse und eine geringe Grösse auf), der Bestand an 4-

Zimmer-Wohnungen nur gerade bei 21 Prozent (2005). Dieser einseitige Wohnungsbestand wirkt sich negativ auf das Verbleiben von Familien in der Stadt aus. Inwieweit der Mietzins eine entscheidende Rolle beim Wegzug spielt, ist schwer zu sagen, denn das Mietpreisniveau von Stadt und Umland lässt sich nicht einfach vergleichen: Im statistischen Durchschnitt sind die Wohnungen in der Stadt zwar billiger als im Umland, diejenigen, die auf dem Inseratenmarkt erscheinen, sind in der Regel jedoch teurer als im Umland.

Beim hier vorliegenden Gebiet Neu-Oerlikon (bzw. im Bereich der "Sonderbauvorschriften Zentrum Zürich Nord") handelt es sich um ein so genanntes Entwicklungsgebiet, in dem vorher nur Arbeitsplätze vorhanden waren. Mittels Sonderbauvorschriften wurde eine Industriebranche für Wohnungsbau, Parks und öffentliche Infrastrukturen usw. geöffnet. Neu-Oerlikon ist damit ein Gebiet, in dem seit Beginn der Legislaturziele "10 000 Wohnungen in 10 Jahren" und "Wohnen für alle" am meisten Wohnungen entstanden sind (rund 1400).

Es entstanden - entsprechend der Wohnungspolitik des Stadtrates - neben kleinen und mittleren Wohnungen auch (familientaugliche) grössere Wohnungen, also ein breiter zukunfts-trächtiger Mix. Dies gilt auch in Bezug auf die Mieten. Damit konnten in Neu-Oerlikon einige Stadtentwicklungsziele erfüllt werden, wie beispielsweise die Erhöhung der Wohnbevölkerung und ein zusätzliches Wohnraumangebot für alle Budget-Kategorien.

In der Stadt Zürich liegt der Anteil der Wohnungen, die von privaten Investorinnen und Investoren erstellt wurden, bei rund 75 Prozent. Auf diesen überwiegenden Teil des Wohnungsangebots hat die Stadt kaum Einfluss. Die Investorinnen und Investoren orientieren sich beim Wohnungsbau an den Bedürfnissen des (Wohnungs-) Marktes. Die Stadt hat einzig mit der Bau- und Zonenordnung die Möglichkeit, den Wohnanteil zu regeln. Welche Grösse, welcher Komfort und zu welchem Preis eine Wohnung angeboten wird, ist ausschliesslich Sache der privaten Wohnungsanbieter.

Zu Frage 1: Im neu entstehenden Quartier „Neu-Oerlikon“, im Umstrukturierungsgebiet der "Sonderbauvorschriften für das Gebiet Zentrum Zürich Nord", wurde eigens eine Umfrage bei den Vermietenden sowie Investorinnen und Investoren durchgeführt. Danach sind heute rund 1400 Wohnungen auf dem Markt. Davon sind etwa 630 Wohnungen (45 Prozent) grosse Wohnungen (4½ Zimmer und grösser). Von diesen Wohnungen stehen derzeit (ohne anlaufende Erstvermietungen 2006) rund 7,5 Prozent leer. Die günstigeren grossräumigen Mietwohnungen von Baugenossenschaften beispielsweise sind alle vermietet. Auch gibt es nur gerade eine Überbauung mit einem noch relativ grossen Leerstand in diesem Segment.

Zu den Gründen wird oft angeführt, dass die vielen Baustellen im Quartier einer Vermietung abträglich sind. Zudem stellt sich in diesem Segment für viele Mietinteressentinnen und -interessenten aufgrund der heute tiefen Hypothekarzinsen die Frage des Kaufs einer Eigentumswohnung als Alternative. Wie lange dieser Zustand anhalten wird, ist ungewiss. Das Angebot an Wohnungen und die Investition in diese sind jedoch langfristig zu betrachten. Aufgrund des geringen Angebotes an grossen bzw. familientauglichen Wohnungen in Zürich insgesamt macht es durchaus Sinn, bei Neubauten einen höheren Anteil an Familienwohnungen anzubieten als bisher in der Stadt vorhanden. Anbieter von teureren Wohnungen sind sich bewusst, dass deren Erstvermietung immer etwas länger dauert als bei preisgünstigeren Wohnungen, da das Nachfragesegment ein kleineres ist. Weiterhin ist ein gewisser Leerstand in einem neuen Quartier zu erwarten, in dem in relativ kurzer Zeit viele Wohnungen auf den Markt kommen. Dies gilt u. a. auch für das Entwicklungsgebiet Zürich-West. Auch zeigen die in den Baugenossenschaften gut vermieteten Grosswohnungen mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis, dass der Bedarf an grösseren Familienwohnungen (ab 4½ Zimmer) durchaus vorhanden ist und vom Markt gut aufgenommen wird. So kostet beispielsweise eine 6½-Zimmer-Wohnung im Regina-Kägi-Hof nur rund Fr. 1700.--. Dies in einer Überbauung von hoher architektonischer Qualität mit entsprechender Umgebung.

Die Fluktuationsrate wird von den Vermietenden durchaus als normal angesehen. Es wird auch teilweise darauf hingewiesen, dass sich die Attraktivität des Quartiers in der Bewertung der Bewohnerinnen und Bewohner in letzter Zeit verbessert hat.

Zu Frage 2: Wie oben bereits erwähnt, ist ein gewisser Leerstand in einem Neubauquartier durchaus zu erwarten. In Neu-Oerlikon wird viel gebaut und einige Infrastrukturen (Läden, Restaurants) fehlen noch. Die Stadt hat deshalb Kontakt mit den Investorinnen und Investoren sowie mit den Vermietenden aufgenommen, um diese zu motivieren, die Attraktivität des Quartiers zu erhöhen, beispielsweise mit der Belegung der Erdgeschosse durch publikumswirksame Nutzungen. In verschiedenen derzeit entstehenden Bauten ist bereits vorgesehen, in den Erdgeschossen solche Nutzungen anzubieten. So entstehen beispielsweise beim MFO-Park und am Max-Bill-Platz im Erdgeschoss Läden, Restaurants usw. und eine Kinderkrippe.

Zu Frage 3: Zunächst ist festzuhalten, dass gemäss Umfrage 4½-Zimmer-Wohnungen zwischen deutlich unter Fr. 2000.-- und etwa Fr. 2700.-- Miete pro Monat kosten und 5½-Zimmer-Wohnungen für ab etwa Fr. 2500.-- pro Monat vermietet werden. Die Mietpreise sind also - Einzelfälle ausgenommen - nicht so hoch, wie in der Frage angeführt.

Da in der Stadt Zürich nur wenige derartige Wohnungen zur Verfügung stehen, dürfte auch die Anzahl solcher Wohnobjekte in Neu-Oerlikon kein langfristiges Problem darstellen. Vielmehr sind sie eine erwünschte Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots für die bedeutende Anzahl der relativ gut Verdienenden in der Stadt Zürich. Diese müssten sich ansonsten nach Wohnobjekten ausserhalb der Stadt umsehen.

Zu Frage 4: Die im Vergleich zum Umland deutlich tieferen Leerstände in der Stadt zeigen, dass für die erwähnten Wohnobjekte in familienfreundlichen Lagen mit relativ viel Grünraum eine bedeutende Nachfrage besteht. Dies dürfte aufgrund der Lage und der Wohnqualität (Angebot an Parkanlagen, Schulhäuser und Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss an den öffentlichen Verkehr usw.) auch in Neu-Oerlikon über kurz oder lang der Fall sein.

Die vertretbare Belastung durch den Bruttomietzins liegt bei 25 bis 30 Prozent des Bruttohaushaltseinkommens. Dies entspricht offiziellen, durch Wohnungsmarktbehörden, soziale Institutionen und Gerichte anerkannten Richtlinien. Auswertungen der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) durch die Stadtentwicklung Zürich zeigen, dass sich je nach Anwendung der 25- oder 30-Prozent-Einkommensregel zwischen einem Sechstel und einem Viertel der Bevölkerung Mietzinsen einschliesslich Nebenkosten von über Fr. 2500.-- leisten können (d. h. über Monatseinkommen von mindestens Fr. 8000.-- bzw. Fr. 10 000.-- verfügen).

Zudem ist zu beachten, dass Oerlikon neben der City das wichtige Zentrum für Zürich Nord ist. Entsprechend ist das Angebot an kulturellen Einrichtungen (Hallenstadion, Stadthof 11 usw.) und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Es ist deshalb nahe liegend und richtig, dass hier eine grosse Bandbreite an Wohnungen (mit entsprechender Bandbreite der Mieten) angeboten wird.

Zudem stellt der Stadtrat fest, dass gemäss Befragung Steuervorteile fast nie Hauptgrund für den Wegzug aus der Stadt Zürich sind. Vielmehr ist das trotz grösserer Wohnbaudynamik nach wie vor knappe Wohnungsangebot (auch für besser Verdienende) der Hauptwegzugsgrund.

Zu Frage 5: Gemäss Richtlinie der Sozialbehörde der Stadt Zürich ist die Finanzierung von teuren Grosswohnungen für Fürsorgebeziehende nicht möglich. Die Logiskosten dürfen einen Drittel des mutmasslich künftigen Einkommens nicht übersteigen. Bei nicht mehr in den Arbeitsmarkt integrierbaren Personen, werden die - für Familien wesentlich tieferen - Berechnungen der Ergänzungsleistungen (zur AHV, IV) angewendet.

Zu Frage 6: Auch viele Neubauten, gerade gemeinnützige, weisen nach wie vor moderate Mietzinsen auf. Bezüglich des speziellen Segments der gehobenen Wohnungen kann der Stadtrat aber aufgrund von Auswertungen von Statistik Stadt Zürich feststellen, dass ein eindeutiger Zusammenhang zwischen modernen Neubauwohnungen mit überdurchschnittlichen Mietzinsniveaus und überdurchschnittlichen Steuererträgen besteht.

Zu Frage 7: Die Stadt kann für die überwiegend privaten Investorinnen und Investoren vorab die Rahmenbedingungen verbessern, aber z. B. keine Vorschriften bezüglich Wohnungs-

spiegel, Ausbaustandards der Wohnungen usw. machen. Die Stadt steht aber in ständigem Austausch mit Wohnungsmarktinvestorinnen und -investoren und gibt diesen auch Hinweise, um Schlüsse für sinnvolle Investitionen ziehen zu können. Es kann davon ausgegangen werden, dass Investoren in der Stadt Zürich auch künftig fast ausnahmslos Wohnungen erstellen lassen, welche ohne grössere Probleme Abnehmer finden. In Bezug auf die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgeschriebenen Wohnanteile ist auf die hohe Wichtigkeit einer gut durchmischten Stadt (Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner, Belebung, Sicherheit) hinzuweisen. Der Stadtrat macht derzeit die Erfahrung, dass die Investoren deshalb oft mehr Wohnraum bauen als gesetzlich vorgeschrieben.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy