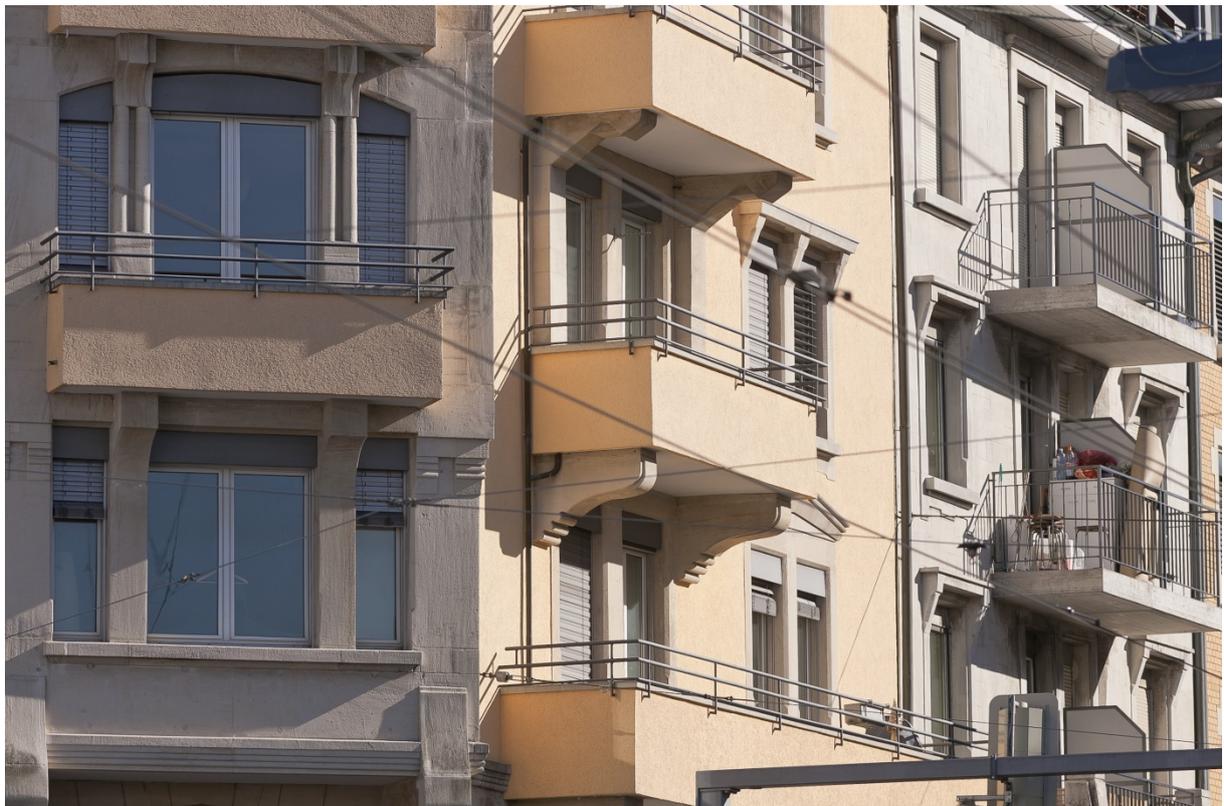


Private Hauseigentümer: Der schlafende Riese im Mietwohnungsbau

Eine empirische Untersuchung zur Aktivierung der Potenziale in der Stadt Zürich



Impressum

Auftraggeber

Hauseigentümerverband HEV Zürich
Albert Leiser, Direktor

Studienverfasser

Swiss Real Estate Institute
Dr. Peter Ilg

Mitautor

Büro Zimraum
Joëlle Zimmerli

Experten-Gremium

- Michael Baumer, Präsident FDP, Hochbaukommission
- Hansruedi Diggelmann, Planung, Vernetzung, Entwicklung
- Anita Grams, ETH Zürich
- Raphael Gretener, Gretener Bauleitung
- Balz Halter, Halter AG
- Veronika Harder, Harder + Haas Partner
- Walter Kuen, Swiss Life
- Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich
- Urs Meier, Planpartner
- Werner Meier, Kornhaus
- Ivo Moeschlin, Arc Berater und Architekten
- Beat Rohrer, Rohrer Müller Partner
- Luca Roncoroni, HEV
- Ronald Schmid, dipl. Arch. ETH/SIA
- Jürg Spuler, Primobau
- Jürg Steiner, PWG
- Charles Stettler, HEV Zürich
- Karin Widler, ETH Zürich

Titelbild: Markus Senn, Winterthur

Datum: 24. September 2013

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 1 |
| 1.1 | Wohnungsversorger unter Druck | 1 |
| 1.2 | Schlafender Riese im Wohnungsbau..... | 3 |
| 1.3 | Kernelement Eigentümerbefragung | 4 |
| 2 | Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt | 6 |
| 2.1 | Internationales Dorf Zürich..... | 7 |
| 2.2 | Entwicklungen in den Stadtteilen | 8 |
| 2.3 | Mieter und Wohnungsgrößen der Wohnungsversorger | 9 |
| 3 | Facetten der Privateigentümer | 11 |
| 3.1 | Absichten zum Wohnungsbau | 15 |
| 3.2 | Hindernisse für Wohnungsbauprojekte..... | 16 |
| 4 | Hürden und Katalysatoren für den Wohnungsbau..... | 18 |
| 4.1 | Potenzialbewusstsein..... | 18 |
| 4.2 | Finanzielle Möglichkeiten und Rentabilität der Investitionen | 21 |
| 4.3 | Sicherheit im Ämterbewilligungsprozess | 25 |
| 4.4 | Sicherheit im Mietrecht..... | 27 |
| 4.5 | Qualitätssicherung bei der Umsetzung des Bauprojektes | 28 |
| 5 | Schlussfolgerungen | 30 |
| 5.1 | Summary der Inhalte..... | 30 |
| 5.2 | Sechs Potenziale zur Aktivierung des privaten Mietwohnungsbaus | 31 |

1 Ausgangslage

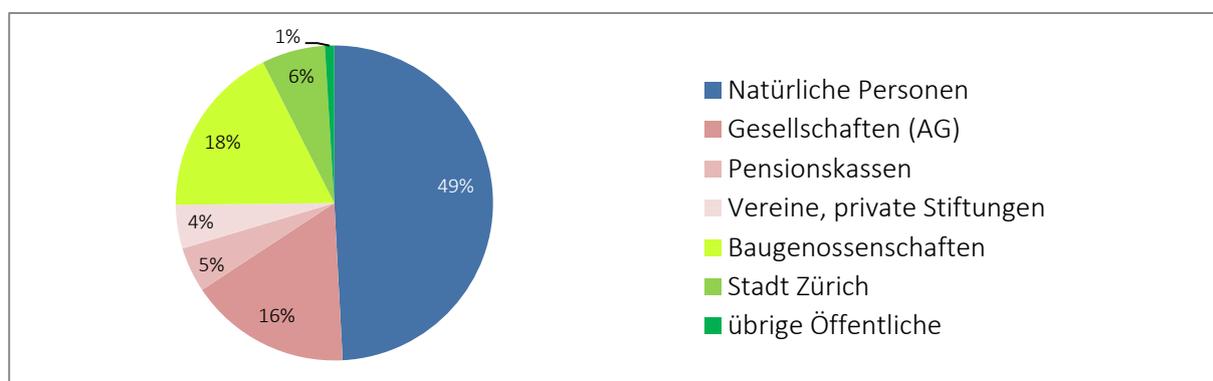
Die Bevölkerung der Stadt Zürich wächst seit der Jahrtausendwende, jedoch deutlich weniger stark als in den Vororten. Die Konsequenzen dieser Zersiedlung sind vielfältig und nicht immer positiv, vor allem wenn der steigende Verlust an Naherholungsgebieten, die durch Pendler überlasteten Verkehrsinfrastrukturen sowie der tägliche verkehrsbedingte Energieverbrauch der Pendlerströme betrachtet werden. In der öffentlichen Diskussion sind es die Genossenschaften, welche die Wohnungsnot in der Stadt lindern und deshalb grosse Unterstützung von der Stadt Zürich für Wohnbauförderung erhalten. Doch sind sie tatsächlich die treibende Kraft für die Wohnungsversorgung in der Stadt Zürich? Ist es gerechtfertigt, regelmässig staatliche Mittel, sprich Steuergelder, zu sprechen, damit genügend Wohnraum in der Stadt Zürich geschaffen wird, oder gibt es auch andere Möglichkeiten, Mietwohnungen zu tragbaren Preisen in der Stadt Zürich zu generieren?

Diese Studie geht der Frage nach, welches die grossen Eigentümergruppen von Mietwohnungen in der Stadt Zürich sind und unter welchen Voraussetzungen sie mehr Wohnungen zu wirtschaftlich akzeptablen Preisen produzieren würden.

1.1 Wohnungsversorger unter Druck

Knapp drei Viertel der Wohnungen in der Stadt Zürich sind im Besitz von Privateigentümern; direkt oder indirekt über Gesellschaften, Pensionskassen oder Vereine und private Stiftungen (Abbildung 1). Lediglich ein Viertel der Wohnungen ist gemeinnützig, das heisst staatlich oder zumindest staatlich unterstützt (z.B. Baugenossenschaften). Mit 49 Prozent wird knapp die Hälfte aller Wohnungen direkt von natürlichen Personen, das heisst Einzelpersonen, Eigentümergemeinschaften, Erbgemeinschaften oder Stockwerkeigentümern gehalten. Damit sind sie die gewichtigste Eigentümergruppe. Den Gesellschaften – die in der Öffentlichkeit oft als «Investoren» wahrgenommen werden – gehören 16 Prozent des Wohnungsbestands, also etwas weniger als den Genossenschaften mit 18 Prozent.

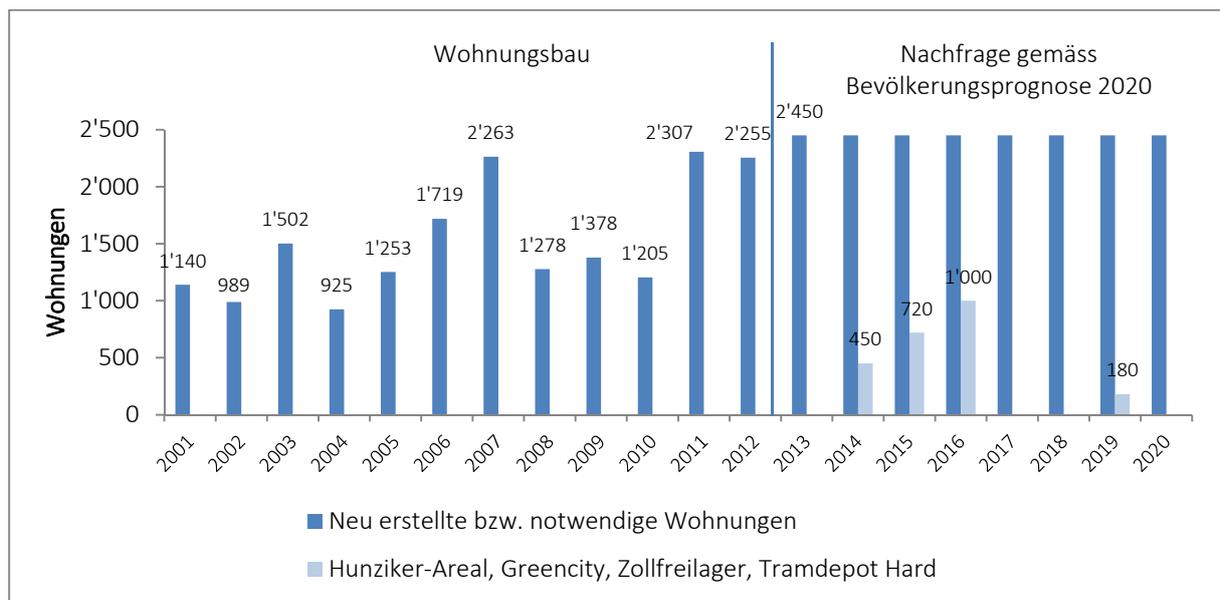
Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Eigentümerart (Quelle: Statistik Stadt Zürich)



Statistik Stadt Zürich rechnet bis 2020 mit einem Bevölkerungswachstum um 45'000 Personen. Das heisst, bis dahin müssen jährlich 5'000 neue Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner mit Wohnungen versorgt werden. Dies führt bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 1.9 Personen zu einem Bedarf von über 2'450 zusätzlichen Wohnungen pro

Jahr. Tatsächlich sind im Jahr 2012 2'255 Wohnungen gebaut worden, in den Jahren zuvor 2'307 (2011), 1'205 (2010) und 1'140 (2009), wie Abbildung 2 zeigt. Es ist somit ersichtlich, dass auch in den produktivsten Jahren nur knapp die zukünftig jährlich benötigte Anzahl Wohnungen erstellt werden konnte. Treffen die Prognosen zu und sollte sich der Druck auf den Wohnungsmarkt nicht weiter erhöhen beziehungsweise sollte sich das erwartete Bevölkerungswachstum nicht mehrheitlich in die Agglomeration verschieben, muss der Wohnungsbestand in der Stadt Zürich optimaler genutzt werden, und es muss mehr zusätzlicher Spielraum für Wohnungsbau geschaffen werden.

Abbildung 2: Jährlicher Wohnungsbau in der Vergangenheit und notwendiger Wohnungsbau in der Zukunft (Daten: Statistik Stadt Zürich, eigene Darstellung)



In den nächsten Jahren schwinden die Reserven auf den ehemaligen Industriebrachen und die verbleibenden grünen Wiesen werden bebaut. Mit dem Zollfreilager und Greencity entstehen auf den letzten grossen Arealen zwar 1'000 respektive 720 Wohnungen, wie Abbildung 2 auch zeigt. Obwohl diese Zahlen beeindruckend tönen, reichen diese Projekte allerdings bei weitem nicht aus, die prognostizierte Nachfrage nach Wohnungen bis 2020 zu stillen. In der Konsequenz heisst das, dass sich die Wohnungsversorgung künftig auf Ersatzneubau mit Wohnungen mit kleineren Wohnflächen und Aufstockung bzw. die Schliessung von Baulücken konzentrieren muss. Diese Form von Wohnungsbau erfordert einen langen Planungshorizont und bringt, im Gegensatz zu grossen Quartiersentwicklungen auf der grünen Wiese, Wohnraum in kleinen Raten.

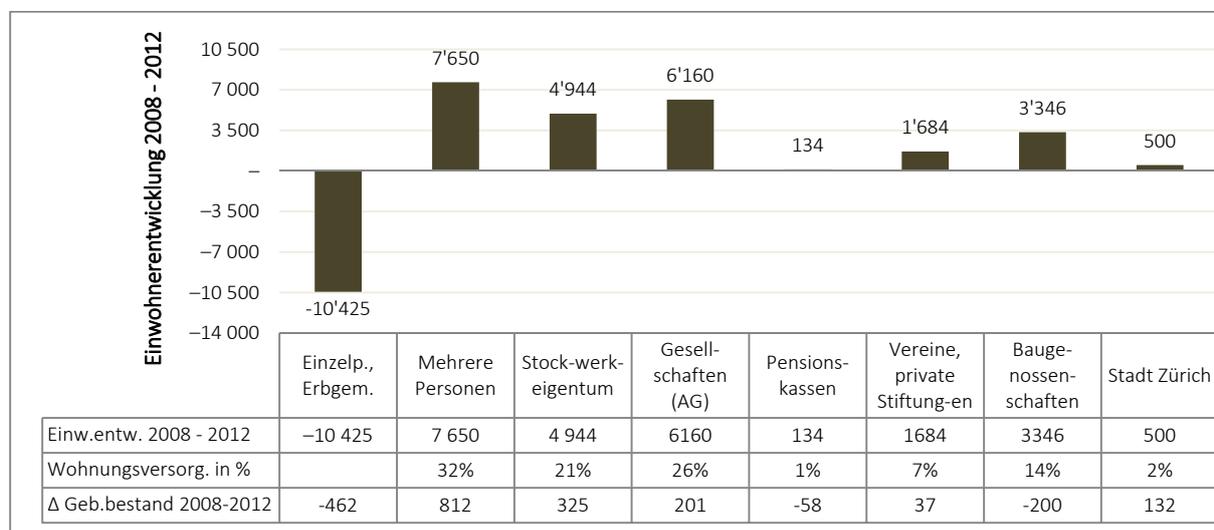
Mit der Wohnungserweiterung im Bestand gibt es bisher wenige Erfahrungen, und es besteht deshalb eine gewisse Besorgnis, dass sich das städtebauliche Bild von ganzen Quartieren und somit die Attraktivität der Stadt Zürich negativ verändern wird. Allerdings mindern auch steigende Mietpreise durch eine Verknappung des Angebots die Attraktivität und haben zur Folge, dass Verdrängungsprozesse sozial schwächerer Gruppen stattfinden. Es besteht also ein öffentliches Interesse daran, das Wohnungsangebot so stark auszuweiten, dass sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage entspannen kann.

1.2 Schlafender Riese im Wohnungsbau

Wer hat in den letzten fünf Jahren die wachsende Bevölkerung mit Wohnungen versorgt? Diese Frage muss differenziert beantwortet werden, weil im selben Zeitraum viele Eigentumswechsel stattgefunden haben.

Abbildung 3 zeigt, dass der Gebäudebestand bei Einzelpersonen und Erbengemeinschaften, zwei Arten von Privateigentum, zwischen 2008 und 2012 um 462 Gebäude abgenommen hat. In den Gebäuden dieser Eigentümer ist die Einwohnerzahl um über 10'425 Personen geschrumpft. In diesem Sinne haben die Eigentümer über den Verkauf und oft über die Umwandlung in Stockwerkeigentum zur Wohnungsversorgung beigetragen, nicht jedoch über eine Ausweitung des Wohnungsangebots.

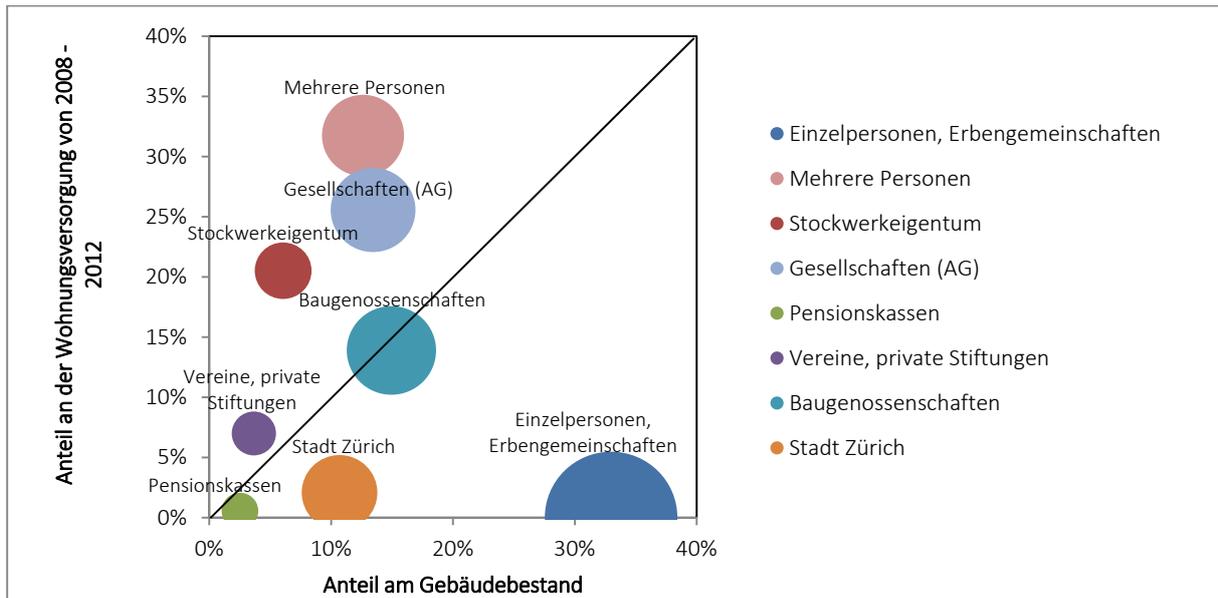
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung 2008 bis 2012 nach Gebäuden der unterschiedlichen Eigentümer (Daten: Statistik Stadt Zürich)



Anders sieht es bei Stockwerkeigentümern und Eigentümergemeinschaften (mehrere Personen als Besitzer) aus. Im selben Zeitraum hat sich deren Gebäudebestand um ein Mehrfaches erweitert und die Zahl der Einwohner in deren Gebäuden ist um über 12'594 Personen angestiegen. Sie haben die Verluste aus den Eigentümerwechseln also mehr als überkompensiert und quantitativ zur Wohnungsversorgung beigetragen.

Eigentümergeinschaften haben unter allen Eigentümern mit 32 Prozent am meisten zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner mit Wohnungen versorgt. An zweiter Stelle stehen Gesellschaften oder «Investoren» – eine weitere Form des Privateigentums. In ihrem Gebäudebestand sind 26 Prozent der gewachsenen Bevölkerung untergekommen. Erst an vierter Stelle stehen Baugenossenschaften. Sie versorgten 14 Prozent des Bevölkerungswachstums mit einer Wohnung. Die öffentliche Hand sowie Pensionskassen übernehmen als Wohnungsversorger keine wesentliche Rolle, wie auch die nachfolgende Abbildung 4 eindrücklich zeigt. Die Eigentümergruppen im linken oberen Dreieck haben im Zeitraum von 2008 bis 2012 überproportional viel Einwohnerinnen und Einwohner mit Wohnungen versorgt, die Eigentümergruppen im unteren Dreieck unterproportional. In diesem Dreieck ist auch die grösste Eigentümergruppe, die Einzelpersonen und Erbengemeinschaften anzutreffen.

Abbildung 4: Anteil am Wohnungsbestand und Wohnungsversorgung nach Eigentümerart (Daten: Statistik Stadt Zürich)



Die Zahlen machen deutlich, dass Genossenschaften und öffentliche Hand den prognostizierten Wohnungsbedarf der Stadt Zürich nicht allein erstellen können. Private spielen in all ihren Eigentumsfacetten eine grosse Rolle für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse einer wachsenden Stadtbevölkerung.

Welche Absichten dieser schlafende Riese – die Einzelpersonen und Erbgemeinschaften – hat und wie er stärker aktiviert werden kann, Wohnungen zu produzieren, ist Gegenstand dieser Forschungsarbeit. Gelingt es, den schlafenden Riesen zur Produktion von zahlbarem Wohnraum anzuregen, sind auch kaum städtische Steuergelder für den öffentlichen Wohnungsbau notwendig.

Im Zentrum der Forschungsarbeit stehen folgende Fragen:

- Welche Absichten und finanziellen Möglichkeiten haben Privateigentümer betreffend Wohnungsproduktion?
- Wie gut kennen sie ihre Möglichkeiten, mehr Wohnraum auf ihren Grundstücken zu erstellen?
- Wie können sie dazu bewegt und insbesondere darin unterstützt werden, aktiver an der Wohnungsversorgung für die wachsende Bevölkerung teilzunehmen?

Nicht explizit im Zentrum stehen institutionelle Eigentümer, die ihre Liegenschaften indirekt als Unternehmen (Aktiengesellschaften, Pensionskassen) oder in privaten Vereinen und Stiftungen halten.

1.3 Kernelement Eigentümerbefragung

Die Studie nutzt für die Beantwortung der Forschungsfragen drei Quellen:

- Sekundär-Daten von Statistik Stadt Zürich sowie bereits aufgearbeitete Daten aus bestehenden Studien für die Situationsanalyse.

- Befragung von 1'604 Privateigentümern für die Charakterisierung der Privateigentümer, ihrer Investitionsabsichten und Einschätzung von Anreizen. Angeschrieben wurden 6'598 Eigentümer in der Stadt Zürich, womit der Rücklauf 24 Prozent entspricht.
- Expertenwissen von 18 Vertreterinnen und Vertretern aus der Wohnungswirtschaft, die sich im Rahmen von zwei Workshops eingebracht haben. Aufbauend auf ihrem Wissen wurde der Fragebogen konzipiert. Anschliessend wurden mit ihrer Hilfe die Ergebnisse interpretiert und mögliche Anreize und Unterstützungsmassnahmen diskutiert.

Um die Repräsentativität der Stichprobe zu beurteilen und Hochrechnungen aus den Aussagen der Eigentümer machen zu können, hat Statistik Stadt Zürich Daten zu den Eigentümerkategorien zur Verfügung gestellt. Diese geben Aufschluss darüber, wie viele Eigentümer über eines, zwei bis fünf, sechs bis zehn oder mehr Gebäude verfügen.

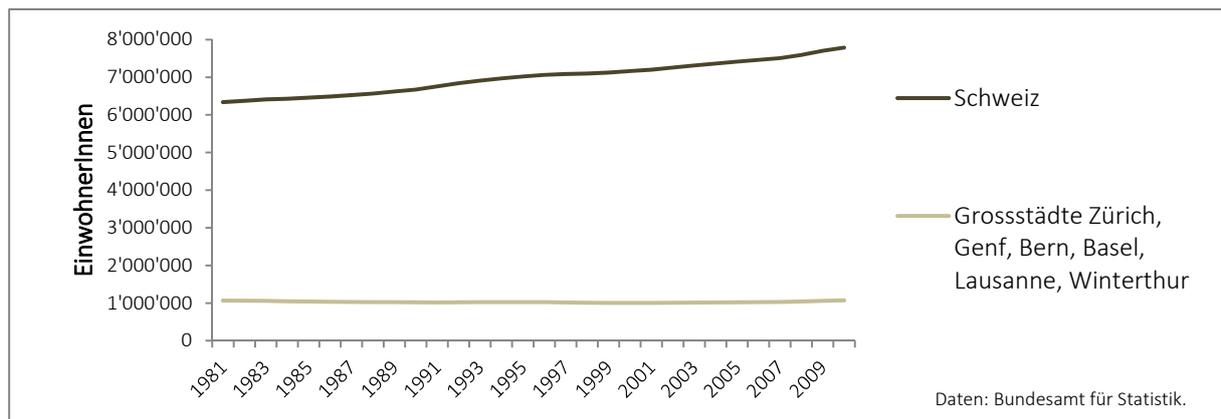
Eine ähnliche Hochrechnung sollte mit der Ausnutzungsreserve gemacht werden, um zu plausibilisieren, ob sich die vorhandenen Spielräume bei jenen Eigentümern befinden, welche von sich aus den Wohnungsbau planen. Obwohl sich die Stadt Zürich seit 2008 dem Öffentlichkeitsprinzip verschrieben hat und grundsätzlich Zugang zu allen Daten gewährleistet, war es während dem Zeitraum der Studie nicht möglich, entsprechende Daten zu erhalten.

Die Durchführung der Eigentümerbefragung im Sommer 2013 ist dank tatkräftiger Unterstützung des Hauseigentümerversands Zürich und dem Engagement von über 1'600 Eigentümern erfolgreich gelungen. Die Auswertung der Daten erfolgt mittels deskriptiver Statistik sowie Mittelwertvergleichen. Unterschiede werden dann genannt, wenn sie statistisch signifikant sind.

2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt

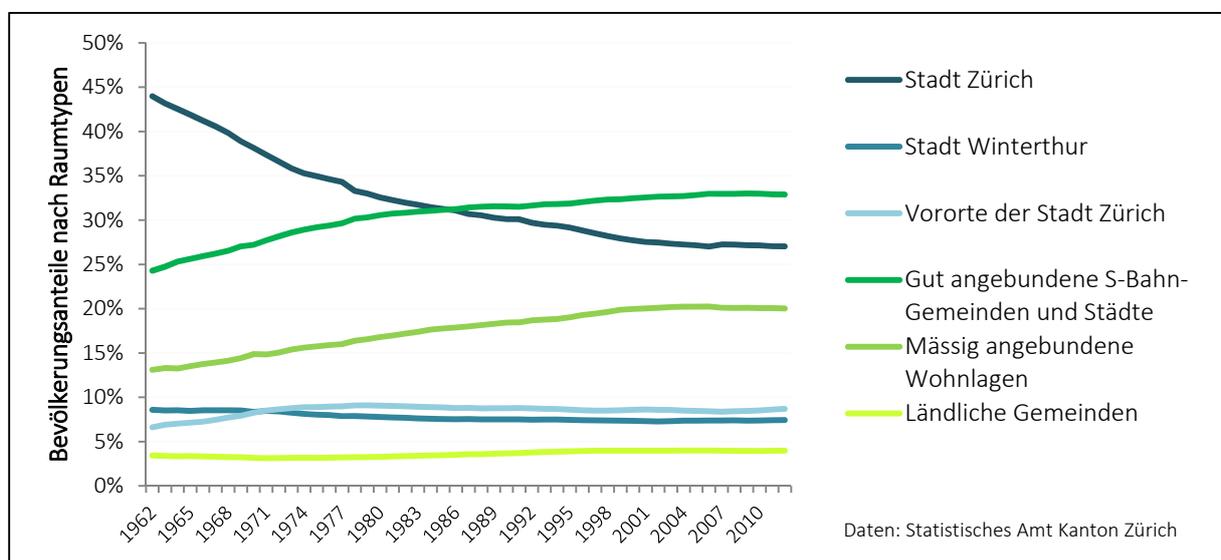
Wird das Wachstum der Schweizer Wohnbevölkerung zurückverfolgt, so fällt auf, dass das Wachstum seit den 1980er Jahren nur ausserhalb der grossen Städte stattgefunden hat. In den sechs Grossstädten Basel, Bern, Genf, Lausanne, Winterthur und Zürich ist die Wohnbevölkerung seither konstant bei einer Million stehengeblieben.

Abbildung 5: Bevölkerungswachstum in den letzten fünfzig Jahren im Kanton Zürich (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich)



Der massive Bevölkerungsverlust der Stadt Zürich seit den 1960er Jahren konnte in den letzten zehn Jahren temporär gestoppt werden, durch Ausnützung der letzten grossen Reserveflächen und aufgrund der grösseren Nachfrage nach städtischem Wohnraum. Trotzdem die Wohnbevölkerung in absoluten Zahlen wieder zunimmt, reicht es allerdings noch nicht für eine Trendwende, sodass die Stadt Zürich wieder überproportional Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich absorbieren könnte. Am stärksten unter Druck stehen die Vororte der Stadt Zürich, welche als «Sammelbecken» der Stadt überproportional viel Bevölkerungswachstum aufnehmen müssen.

Abbildung 6: Bevölkerungswachstum in den letzten fünfzig Jahren im Kanton Zürich (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich)

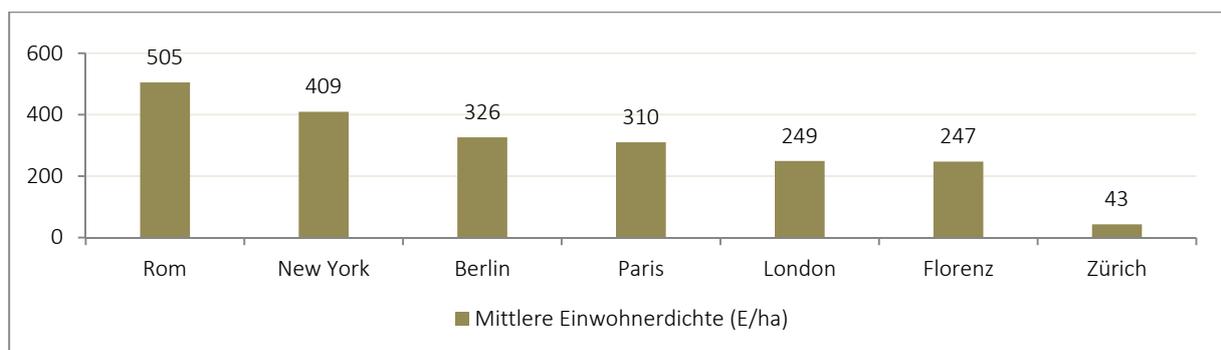


2.1 Internationales Dorf Zürich

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen ist eine soziale Verdichtung auf der bestehenden Siedlungsfläche gemeint. Das heisst, mit den verschiedenen politischen Vorlagen hat sich das Stimmvolk dafür entschieden, dass mehr Einwohner auf der bestehenden Siedlungsfläche wohnen sollen. Ziel ist also, die Einwohnerdichte pro Hektare zu erhöhen.

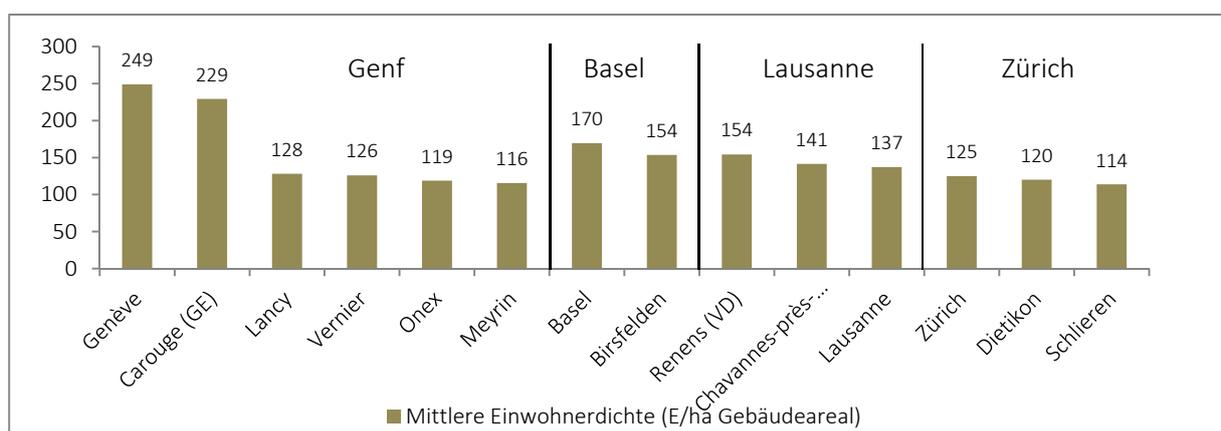
Im internationalen Vergleich zeigt sich ein signifikanter Unterschied bezüglich der Einwohnerdichten in Städten, wie eine Zusammenstellung von Daten aus dem Buch «Städtische Dichte» von Avenir Suisse zeigt. Zürich weist, im internationalen Vergleich, die Dichte eines Dorfes aus. In Florenz und London wohnen sechsmal mehr Menschen auf einer Hektare, in Paris und Berlin sind es sieben respektive achtmal mehr und im Big Apple New York, beziehungsweise in der ewigen Stadt Rom sind es 10 respektive 12 mal mehr Einwohner. Diese geringe Dichte in Zürich gibt auch Hinweise darauf, weshalb der Detailhandel in der Stadt oft einen schweren Stand hat, sobald er sich nur wenig entfernt von zentralen Lagen befindet. Die Konsumenten verteilen sich in der Stadt Zürich auf relativ breiter Fläche.

Abbildung 7: Zürichs Einwohnerdichte im internationalen Vergleich (Daten: Avenir Suisse)



Auch im nationalen Vergleich sticht die Stadt Zürich nicht durch eine besonders hohe Dichte hervor. Genf, Basel und Lausanne sind deutlich dichter bewohnt. Auffällig ist auch, dass sich die Einwohnerdichte auf dem Gebäudeareal, also ohne Grünanlagen, Wald, Gewässer, Industrie- und Verkehrsflächen, von den Städten in deren Vororte ausdehnt. Es findet ein nahtloser Übergang statt, der nur durch politische Grenzen unterbrochen wird. So weisen beispielsweise Dietikon und Schlieren mittlerweile die gleiche Bevölkerungsdichte aus wie die Stadt Zürich.

Abbildung 8: Die dichtesten Städte und Gemeinden der Schweiz (Daten: Bundesamt für Statistik)



2.2 Entwicklungen in den Stadtteilen

Die Bevölkerungsentwicklung in den Zürcher Stadtteilen verläuft diametral. Das Bevölkerungswachstum fand etwa zwischen 2009 und 2010 zu 95 Prozent in nur vier Stadtteilen statt, nämlich in Altstetten, Affoltern, Seebach und Wiedikon. Die Stadt wächst durch Ersatzneubau am Rand und in den letzten Industriearealen, wie in Tabelle 1 zu sehen ist. Die übrigen dreissig Stadtteile wuchsen entweder marginal oder verloren an Bevölkerung.

Tabelle 1: Veränderung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung 2009 bis 2010 (Daten: Statistik Stadt Zürich)

| Stadtteil | Bevölkerungs- entwicklung 2009-2010 | Veränderung Wohnungs- bestand 2009-2010 | Durch: | | | |
|--------------------|---|--|--------------|---------------|----------------------|-------------|
| | | | Neubau | Umbau (Saldo) | Umnutzung (Saldo) | Abbruch |
| Friesenberg | -407 | -25 | – | 7 | -2 | -31 |
| Sihlfeld | -349 | -125 | – | – | 9 | -133 |
| Hirzenbach | -151 | – | – | – | – | – |
| Höngg | -115 | -4 | 21 | 2 | – | -27 |
| Enge | -71 | -27 | – | -24 | 4 | -5 |
| Witikon | -42 | -25 | – | -11 | -2 | -13 |
| Gewerbeschule | -29 | 0 | – | 1 | – | -1 |
| Hottingen | -24 | -6 | 3 | -9 | 7 | -4 |
| Hard | -19 | 92 | 68 | 22 | 5 | – |
| City | -18 | -13 | – | -13 | – | – |
| Langstrasse | -13 | -28 | – | -25 | 9 | -8 |
| Rathaus | -11 | 3 | – | -4 | 10 | – |
| Hochschulen | 5 | 3 | 4 | -1 | – | – |
| Leimbach | 6 | 13 | 36 | – | – | -23 |
| Lindenhof | 11 | -16 | – | -14 | -2 | – |
| Escher Wyss | 16 | -3 | – | – | -2 | -2 |
| Hirslanden | 42 | 28 | 17 | 6 | 5 | – |
| Saatlen | 43 | -7 | – | – | 2 | -8 |
| Schwamendingen | 46 | -19 | – | -19 | – | – |
| Oerlikon | 47 | -54 | 31 | -1 | -21 | -75 |
| Wipkingen | 55 | 61 | 39 | 25 | -2 | -1 |
| Werd | 63 | 19 | – | 19 | 2 | -2 |
| Weinegg | 64 | -53 | – | 9 | 1 | -64 |
| Seefeld | 108 | 1 | 23 | 8 | – | -30 |
| Fluntern | 109 | 15 | 33 | 1 | – | -19 |
| Mühlebach | 134 | -12 | 3 | 2 | – | -17 |
| Wollishofen | 134 | 61 | 66 | 2 | 8 | -11 |
| Unterstrass | 153 | 93 | 63 | 5 | 51 | -4 |
| Albisrieden | 160 | -47 | 37 | 6 | -23 | -78 |
| Oberstrass | 180 | -6 | 11 | -15 | 22 | -13 |
| Wiedikon | 484 | 119 | 124 | 3 | 6 | -13 |
| Seebach | 548 | 128 | 158 | 4 | 2 | -35 |
| Affoltern | 589 | 139 | 204 | -1 | -2 | -63 |
| Altstetten | 814 | 203 | 264 | -19 | -58 | -13 |
| Ganze Stadt | 2562 | 508 | 1 205 | -34 | 31 | -693 |

So gehörten die Stadtteile Friesenberg, Sihlfeld, Hirzenbach und Höngg zu den grossen Verlierern. Mit einem abnehmenden Wohnungsbestand haben sie auch stark an Einwohnern verloren. Der Rückgang geht vor allem auf Abbruch zurück. Mit dem Ersatzneubau, der wohl einige Jahre später stehen wird, gewinnen sie vermutlich an Einwohnern zurück.

In etwa gleich geblieben ist die Bevölkerung in den innerstädtischen Stadtteilen City, Langstrasse, Rathaus, Hochschule und Lindenhof aber auch in Leimbach und Escher Wyss.

Unter dem Strich bedeutet dies, dass bei gleichbleibenden Voraussetzungen neue Stadtbewohner künftig in die locker bebauten Wohnquartiere am Stadtrand ziehen, die mit Ersatzneubau verdichtet werden. In der Innenstadt wohnt, wer entweder bereits eine Wohnung hat oder bei bestehendem Nachfragedruck eine frei werdende Bestandswohnung erhält.

2.3 Mieter und Wohnungsgrössen der Wohnungsversorger

Eine Studie, die 2011 im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich verfasst wurde, gibt Aufschluss über das Profil der Bewohnerinnen und Bewohner von privaten Wohnungen und Genossenschaftswohnungen. Genossenschaften versorgen den Mittelstand, Familien und Ältere stärker mit Wohnungen, als der nicht subventionierte private Wohnungsmarkt. Der private Wohnungsmarkt versorgt dagegen mehr Personen ohne Vermögen, überdurchschnittlich viele junge Personen im Ausbildungsalter sowie Ausländer, insbesondere mit kurzen Niederlassungsbewilligungen. Erstaunlich ist, dass der private nicht subventionierte Wohnungsbau auch prozentual mehr Personen ohne Vermögen, wahrscheinlich einkommensschwache Bevölkerungsschichten, mit Wohnungen versorgt, als der genossenschaftliche Wohnungsbau (siehe Tabelle 2). Erstaunlich ist auch, dass der private Wohnungsbau nur relativ wenig mehr Wohnungen an Personen mit einem steuerbaren Vermögen von über CHF 200'000 zur Verfügung stellt. Dies relativiert die gängige Meinung, dass Genossenschaften vor allem Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten und Private vor allem Wohnungen für einkommensstarke Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellen.

Tabelle 2: Bewohnerprofil von Genossenschaftern und privaten Wohnungen (Daten: Stadtentwicklung Zürich)

| Steuerbares Vermögen 2009 | Bewohnerprofil | |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| | Private Wohnungen | Genossenschaftswohnungen |
| Ohne Vermögen | 36.5% | 32.8% |
| 1 bis 50'000 CHF | 25.0% | 28.9% |
| 50'000 bis 125'000 CHF | 11.4% | 14.4% |
| 125'000 bis 200'000 CHF | 5.9% | 7.5% |
| Über 200'000 CHF | 21.2% | 16.4% |
| Gesamt | 100.0% | 100.0% |

Wird der Wohnungsbau der letzten Jahre verfolgt, so zeigt sich ein differenziertes Bild zu den gebauten Wohnungsflächen, je nach Eigentümerart. Baugenossenschaften haben zwischen 2008 und 2012 die kleinsten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen gebaut. Die Flächen bei Einzelpersonen und Investoren (Aktiengesellschaften) sind moderat höher. Hervor stechen die grossen Wohnungsflächen im Stockwerkeigentum. Bei 2-Zimmer-Wohnungen haben Privateigentümer die Nase vorn, was kleine Flächen betrifft. Sie bedienen mit diesem Angebot die grösste städtische Haushaltsgruppe, nämlich Einpersonenhaushalte.

Tabelle 3: Durchschnittliche Wohnungsgrössen der neu gebauten Wohnungen 2008 – 2012 (Daten: Statistik Stadt Zürich)

| | Eigentümer | | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Einzelperson | Aktiengesellschaft | Baugenossenschaft | Verein, private Stiftung | Stockwerkeigentum |
| 2-Zimmer | | | | | |
| Ø-Fläche [m2] | 67.8 | 67.9 | 68.3 | 71.9 | 81.5 |
| Anzahl | 174 | 423 | 427 | 254 | 195 |
| 3-Zimmer | Baugenossenschaft | Verein, private Stiftung | Einzelperson | Aktiengesellschaft | Stockwerkeigentum |
| Ø-Fläche [m2] | 90.2 | 93.9 | 95.1 | 96.1 | 107.3 |
| Anzahl | 908 | 254 | 221 | 512 | 717 |
| 4-Zimmer | Baugenossenschaft | Verein, private Stiftung | Aktiengesellschaft | Einzelperson | Stockwerkeigentum |
| Ø-Fläche [m2] | 110.5 | 111.0 | 119.8 | 121.2 | 131.5 |
| Anzahl | 1120 | 153 | 405 | 175 | 809 |

Die Tabelle zeigt, dass Privateigentümer, wie die anderen Eigentümergruppen auch, viele unterschiedliche Zielgruppen mit Wohnungen bedienen und im Durchschnitt auch Wohnungen mit «vernünftigen» Flächen bauen. Sie erstellen also nicht, wie oft vermutet, vor allem grosse Luxuswohnungen. Betreffend der Anzahl erstellter Wohnungen fällt auf, dass die Baugenossenschaften vorne liegen und die Privaten, trotz den deutlich höheren Wohnungsbeständen, in der Wohnungsproduktion zurückfallen. Die Tabelle zeigt auch, dass sich das Stockwerkeigentum zum «städtischen Einfamilienhaus» entwickelt.

3 Facetten der Privateigentümer

Die nächsten Kapitel präsentieren die Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung. Sie zeigen die verschiedenen Facetten der Privateigentümer und differenzieren das Bild dieses Segmentes.

Die Befragung zeichnet ein repräsentatives Bild. Verglichen mit der Grundgesamtheit sind Eigentümer mit weniger als fünf Gebäuden leicht übervertreten und solche mit über zehn Gebäuden leicht untervertreten, wie auf Abbildung 9 und Tabelle 4 zu sehen ist. Dies hängt damit zusammen, dass keine Privateigentümer, die Liegenschaften indirekt in Gesellschaften halten, befragt wurden. Diese verfügen oft über grosse Portfolios. Werden die Summen der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien zusammengezählt, so bestätigt sich, dass alle Eigentümerkategorien eine relevante Anzahl Wohnungen aufweisen und für die Wohnungsversorgung eine Rolle spielen. Insgesamt nahmen private Wohnungsbesitzer, die zusammen knapp 18'000 Wohnungen in der Stadt Zürich besitzen, an der Umfrage teil. Dies entspricht 8 Prozent der Wohnungen im Besitz von Privateigentümern.

Abbildung 9: Repräsentativität der Stichprobe in Bezug auf die Eigentümerkategorien (n=1281)

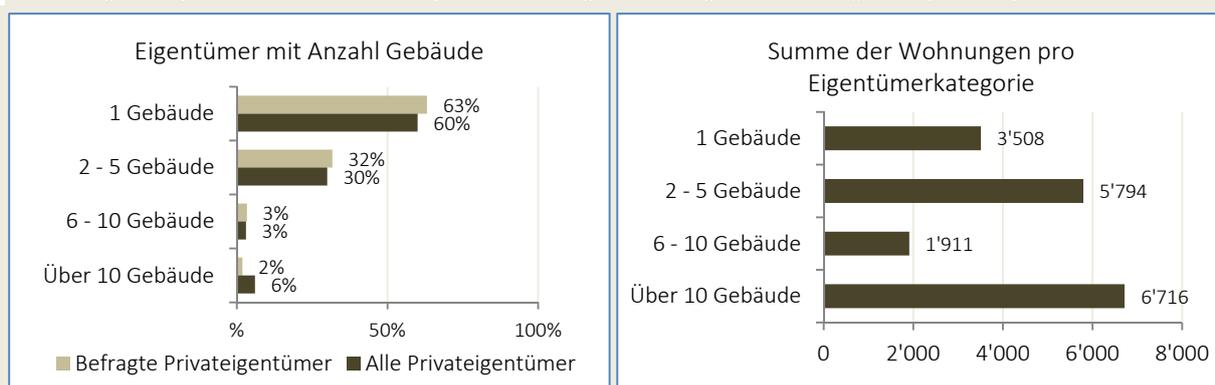
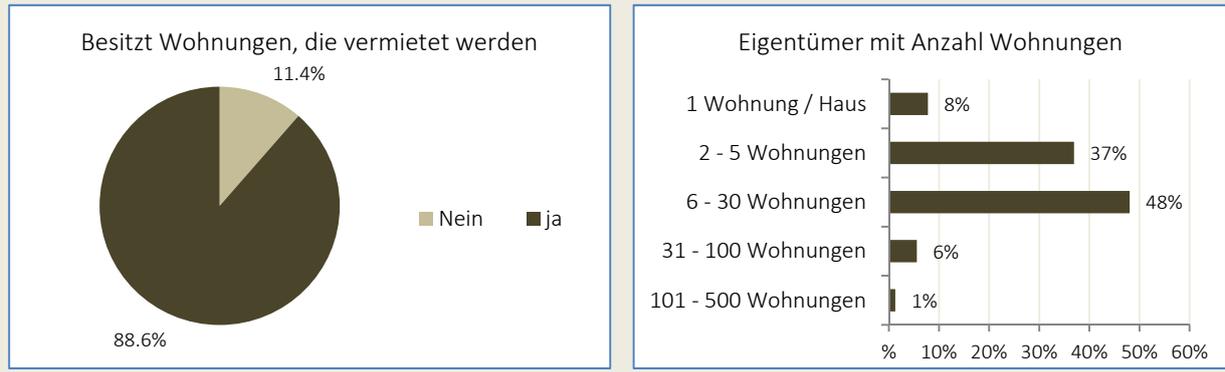


Tabelle 4: Repräsentativität der Stichprobe in Bezug auf die Menge der Gebäude und Wohnungen (Quellen: Eigentümerbefragung; Statistik Stadt Zürich)

| Eigentümer mit Anzahl Gebäude | Befragung | | Stadt Zürich, Privateigentümer | | | | | |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------|----------------|
| | Total Gebäude % | Total Wohnungen N | Total Gebäude % | Total Wohnungen N | Total Gebäude % | Total Wohnungen N | | |
| 1 Gebäude | 27% | 748 | 20% | 3'508 | 23% | 12'525 | 25% | 54'253 |
| 2 - 5 Gebäude | 36% | 986 | 32% | 5'794 | 33% | 17'478 | 27% | 57'883 |
| 6 - 10 Gebäude | 11% | 292 | 10% | 1'911 | 9% | 5'040 | 11% | 22'467 |
| Über 10 Gebäude | 26% | 723 | 38% | 6'716 | 35% | 18'503 | 37% | 78'907 |
| Total | 100% | 2'749 | 100% | 17'929 | 100% | 53'546 | 100% | 213'510 |

Knapp 90 Prozent der befragten Privateigentümer vermieten Wohnungen. Die Anzahl der vermieteten Wohnungen pro Eigentümer ist sehr überschaubar, wie Abbildung 10 zeigt. Über ein Drittel vermietet lediglich zwei bis fünf Wohnungen. Fast die Hälfte vermietet noch eine überschaubare Zahl von 6 bis 30 Wohnungen.

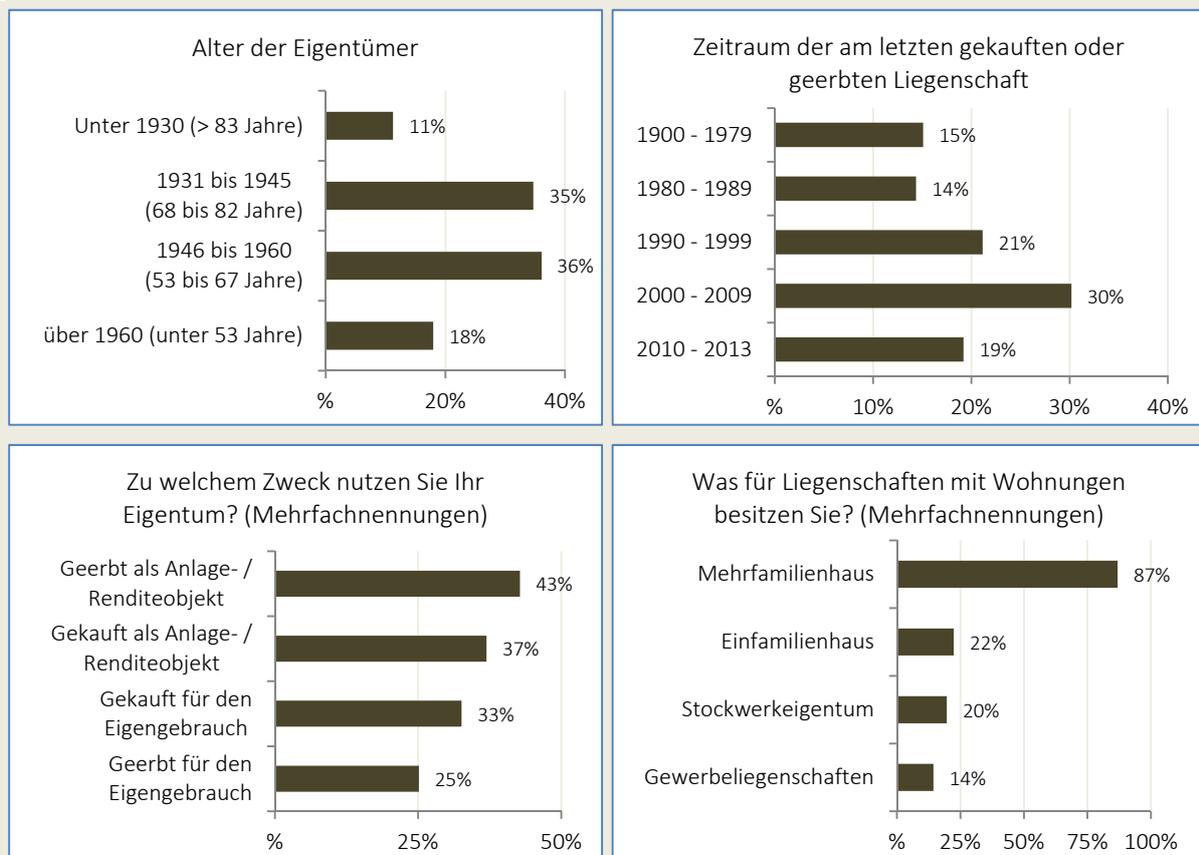
Abbildung 10: Wohnungsvermietung durch nicht institutionelle Privateigentümer (n=1281)



Die Hypothese, dass ein Grossteil der Privateigentümer sehr alt ist und deshalb keine baulichen Tätigkeiten mehr vornehmen, lässt sich nicht bestätigen. Die Hälfte der Eigentümer hat das Pensionsalter noch nicht erreicht, insgesamt jeder fünfte Eigentümer ist unter 50 Jahre alt. Abbildung 11 zeigt auch, dass die Hälfte der Privateigentümer mindestens ein Objekt in den letzten gut zehn Jahren erworben oder geerbt hat. Über 11 Prozent sind allerdings über 83-jährig und werden ihr Eigentum vermutlich in den nächsten zehn Jahren vererben.

87 Prozent der Befragten besitzen Mehrfamilienhäuser und sind somit Anbieter von Mietwohnungen.

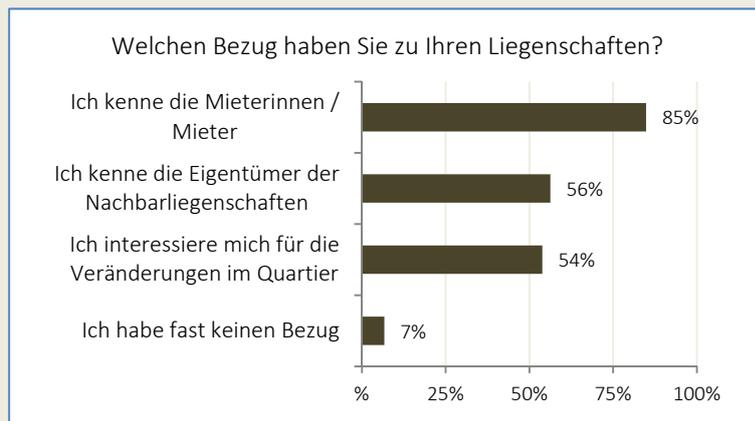
Abbildung 11: Alter der Eigentümer und Erwerb der letzten Objekts (n=1281)



Mit 85 Prozent kennt die überwiegende Mehrheit der Hauseigentümer ihre Mieter, wie Abbildung 12 zeigt. Dies ist nicht verwunderlich, da die überwiegende Mehrheit der Eigentümer weniger als 30 Wohnungen vermieten.

Mehr als die Hälfte interessiert sich für das Quartier oder kennt die Nachbareigentümer.

Abbildung 12: Kenntnisse der Mieterschaft und des Umfelds (n=1452)

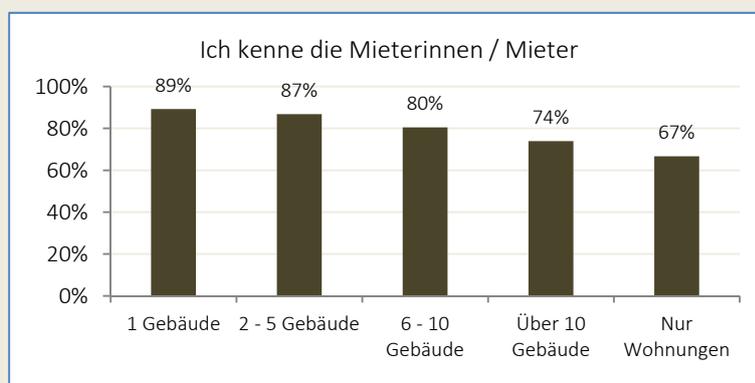


Einige Unterschiede zeigen sich nach Stadtteilen.

So kennen Eigentümer im Kreis 3 die Eigentümer der Nachbarliegenschaften deutlich seltener (42%).

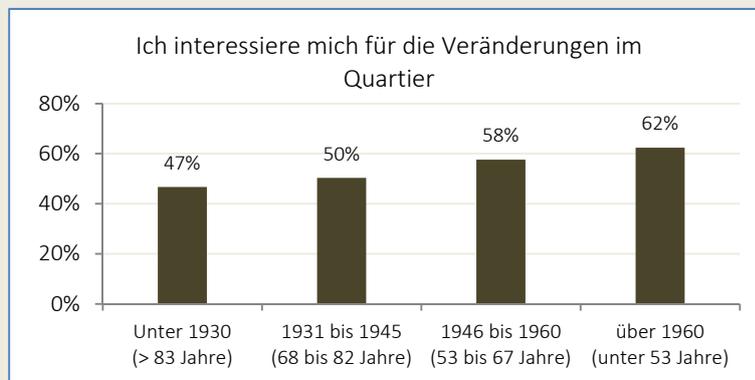
Eigentümer im Kreis 11 (Affoltern, Oerlikon, Seebach) haben häufiger keinen Bezug zur Liegenschaft (10%)

Abbildung 13: Unterschiede nach Portfolio-Grösse und Alter (n=1087)



Weitere Unterschiede zeigen sich in Bezug auf die Grösse der Portfolios.

Je mehr Gebäude ein Eigentümer besitzt, desto weniger kennt er die Mieterinnen und Mieter.

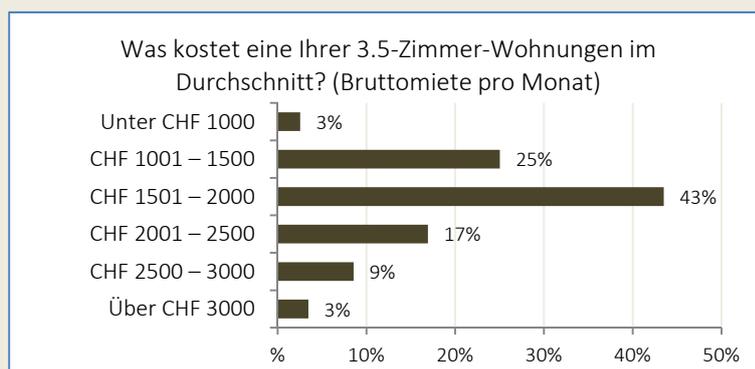


Letztlich besteht ein Unterschied nach Alter der Eigentümer.

Je jünger die Eigentümer sind, desto mehr interessieren sie sich für die Veränderungen im Quartier.

Privateigentümer vermieten Wohnungen sowohl zu moderaten und günstigen Preisen als auch für ein zahlungskräftiges Segment, wie Abbildung 14 zeigt. 28 Prozent der 3.5-Zimmer-Wohnung kosten weniger als 1500 Franken. 29 Prozent kosten über 2000 Franken.

Abbildung 14: Mietpreis einer 3.5-Zimmer-Wohnung (n=1099)

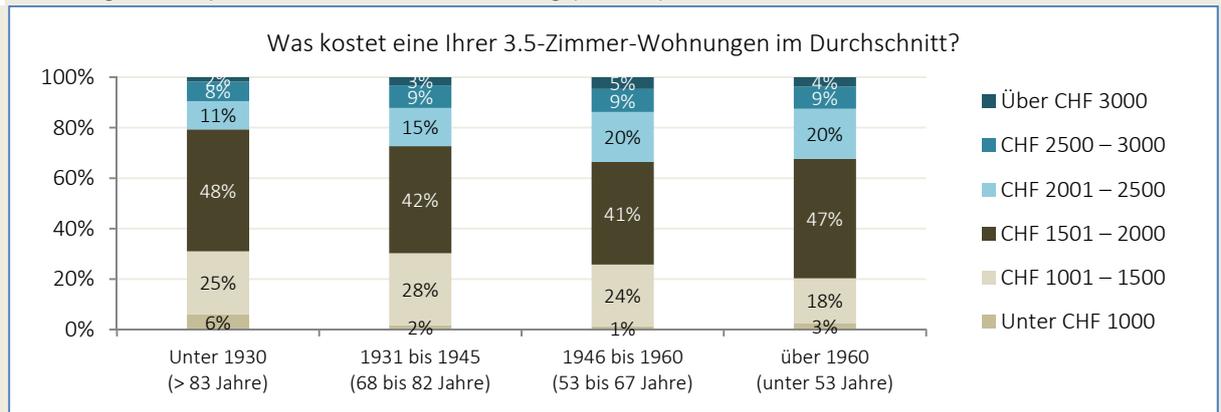


Unterschiede bei den Mietpreisen zeigen sich nach Alter der Eigentümer.

Die Mietpreise sind tiefer bei älteren Eigentümerinnen und Eigentümern.

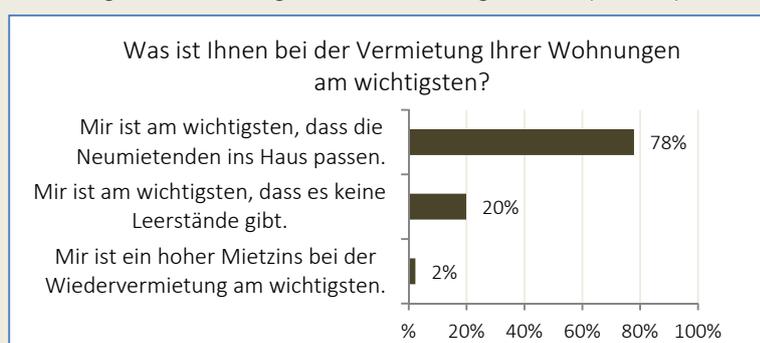
Die Mietpreise unterscheiden sich aber nicht, ob jemand nur Wohnungen in einem Gebäude vermietet oder ein grösseres Portfolio besitzt.

Abbildung 15: Mietpreis einer 3.5-Zimmer-Wohnung (n=1099)



78 Prozent der Privateigentümer ist es wichtig, dass Neumietende ins Haus passen, wahrscheinlich auch deshalb, weil ein Anteil der Hauseigentümer auch selbst im Haus lebt. Das Verhindern von Leerstand und höhere Mietpreis bei der Wiedervermietung wurde selten genannt, nehmen aber als Vermietungsziele mit der Grösse des Immobilien-Portfolios an Bedeutung zu.

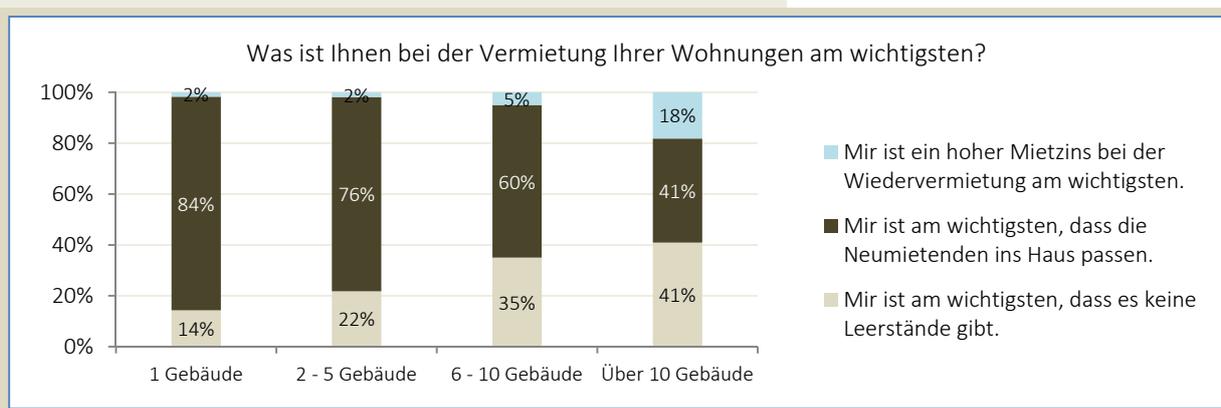
Abbildung 16: Vermietungsziele der Privateigentümer (n=1359)



Unterschiede zeigen sich nach Portfolio-Grösse.

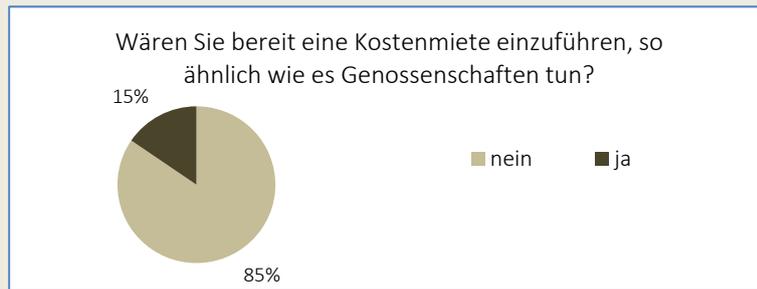
Je mehr Gebäude im Eigentum sind, desto wichtiger wird es, keine Leerstände zu haben.

Eigentümer mit mehr als zehn Gebäuden legen ausserdem einen grösseren Wert auf einen hohen Mietzins bei der Wiedervermietung.



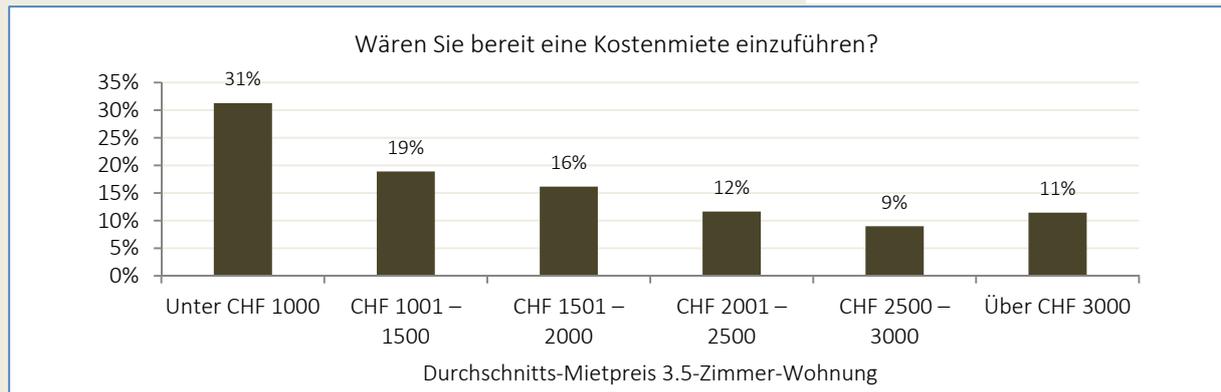
Ein kleiner Anteil von 15 Prozent würde eine Kostenmiete einführen, zeigt Abbildung 17. Der Anteil ist doppelt so hoch bei denjenigen, die bereits tiefe Mieten haben, eventuell auch deshalb, weil ihnen dies eine Erhöhung der bescheidenen Mietzinsen erlauben würde.

Abbildung 17: Bereitschaft für die Einführung einer Kostenmiete (n=1099)



Es gibt keine Unterschiede nach Alter der Eigentümer oder danach, wie viele Gebäude diese besitzen.

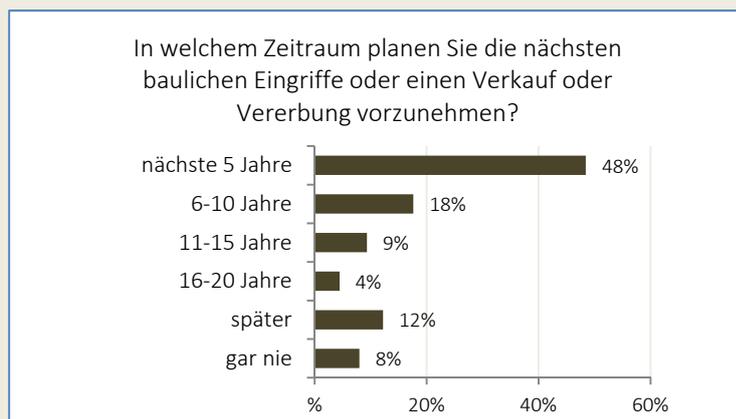
Allerdings sind gerade diejenigen offen für eine Kostenmiete, welche bereits eine tiefe Miete anbieten.



3.1 Absichten zum Wohnungsbau

66 Prozent der Eigentümer planen, in den nächsten zehn Jahren zu investieren. Die Investitionsbereitschaft ist somit gegeben. Im Vordergrund stehen Werterhaltungen und Anpassungen der Wohnungen an veränderte Komfortbedürfnisse.

Abbildung 18: Investitionsabsichten der Eigentümer (n=1328)



Gruppenvergleiche weisen keine Unterschiede nach, zu welchem Zeitpunkt die nächsten Eingriffe geplant sind, weder nach Alter der Eigentümer noch nach Portfolio-Grösse.

Allerdings planen Eigentümergemeinschaften signifikant früher bauliche Eingriffe.

Wer sowieso vor hat, in den nächsten fünf bis fünfzehn Jahren Eingriffe zu machen, lässt sich eher durch Anreize «beschleunigen», die weiter hinten diskutiert werden.

Über ein Viertel der Eigentümer (27%), die zusammen knapp 18'000 Wohnungen in der Stadt Zürich besitzen, plant in den nächsten fünfzehn Jahren den Bau von mehr Wohnungen durch Umbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubau und beteiligt sich damit an der Wohnungsversorgung. Ersatzneubauten werden häufiger von Eigentümern mit mindestens sechs Gebäuden erwogen (18 resp. 13%). Diese Eigentümer planen auch häufiger Umbauten und Aufstockungen.

Abbildung 19: Absichten zum Wohnungsbau (n=1316)



Eigentümergeinschaften planen häufiger Umbauten, Anbau und Sanierungen. Sie bestätigen die Statistik, dass sie sich sehr aktiv an der Wohnungsversorgung beteiligen.

Die geplanten Eingriffe sind am höchsten bei denjenigen, die ein Gebäude in den letzten drei Jahren respektive nach 2000 erworben oder geerbt haben (ca. 50% der Eigentümer).

Es zeigen sich auch Unterschiede nach Stadtteilen: Im Kreis 4/5 sind mehr Umbauten geplant (23%), im Kreis 3 mehr Aufstockungen (12%) und im Kreis 9/10 mehr Ersatzneubauten (10 resp. 9%).

3.2 Hindernisse für Wohnungsbauprojekte

Rund 45 Prozent der Privateigentümer planen in den nächsten fünfzehn Jahren kein Bauprojekt. Damit bleiben ohne veränderte Rahmenbedingungen und Spielräume mindestens bei einem knappen Viertel sämtlicher Eigentümer der Stadt Zürich die Ausnutzungsreserven brach, die im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung als «vorhandener Spielraum» für die Verdichtung einkalkuliert werden; dies unter der Annahme, dass die Ausnutzungsreserven bei den privaten Eigentümern in etwa gleich hoch sind, wie im gesamten Markt. Wie und wo die Reserven mit der Revision ausgeweitet oder eingeschränkt werden sollen ist noch nicht bekannt.

Dass so viele Eigentümer die Reserven in den nächsten Jahrzehnten nicht aufbrauchen werden, macht deutlich, dass Ausnutzungsreserven auf dem Plan wenig mit der Realität zu tun haben. Reserven sind nur eine Komponente für die Dynamiken im Wohnungsbau.

Tabelle 5: Gründe dafür, dass im Wirkungszeitraum der neuen Bau- und Zonenordnung keine baulichen Investitionen geplant sind (Mehrfachnennungen)

| | Prozent | Anzahl | |
|--|---------|--------|--|
| Hat kein Projekt vorgesehen | 44.5% | 571 | Rund 40% hat keinen Bedarf, weil meist gerade investiert wurde oder die Gebäude neu sind. |
| Davon: | | | |
| Kein Bedarf | 39.4% | 225 | Jeder Fünfte macht finanzielle Gründe geltend und ist damit persönlich nicht in der Lage oder gewillt, einen baulichen Eingriff umzusetzen. |
| Kosten / Finanzierung | 22.2% | 127 | |
| Vorschriften / Auflagen | 13.3% | 76 | 13% geben an, wegen zu vieler Auflagen und Vorschriften nichts machen zu wollen. |
| Mieter | 8.2% | 47 | |
| Ämter / Bewilligungsverfahren | 7.9% | 45 | Je 8% nennen Gründe zu den Mietern oder zu umständliche und bürokratische Baubewilligungsverfahren mit den Ämtern an, weshalb sie nicht investieren. |
| Aufwand | 6.1% | 35 | |
| Zu hohes Alter des Eigentümers | 5.1% | 29 | Das hohe Alter ist kein dominierender Grund, ebenso wenig der zu grosse Aufwand oder Uneinigkeit unter Erben bzw. Stockwerkeigentümern. |
| Denkmalschutz / Altstadt | 4.9% | 28 | |
| Uneinigkeit Nachbarn / Stockwerkeigentümer / Erben | 3.3% | 19 | |
| Rendite zu tief | 3.2% | 18 | |
| Verkauf / Vererbung geplant | 2.6% | 15 | |
| Aktuelle Mietpreise beibehalten | 1.4% | 8 | |
| Fehlendes Knowhow | 0.9% | 5 | |
| Steuerlich nicht abzugsfähig | 0.4% | 2 | |
| Sonstiges | 0.5% | 3 | |

Tabelle 5 zeigt, dass für die befragten Eigentümer, welche keine baulichen Eingriffe vorhaben, an erster Stelle fehlender Bedarf besteht, da das Gebäude neu ist oder gerade saniert wurde. Danach folgen die hohen Investitionen, zu viele Vorschriften, der Umgang mit Mietern und langwierige Baubewilligungsverfahren als Hinderungsgrund im Zentrum. Auffällig ist, dass ein wesentlicher Anteil der genannten Gründe mit prozessualen Rahmenbedingungen zusammenhängt.

Die Befragung zeichnet bisher ein differenziertes Bild der Privateigentümer. Es ist nun auch bekannt, dass nur gut die Hälfte in den nächsten fünfzehn Jahren, für welche die neue Bau- und Zonenordnung massgebend sein wird, aktiv wird, sei es für die Erhaltung der Substanz oder für Erweiterungsbauten. Nur rund ein Viertel der privaten Eigentümern – ein Achtel aller Mietwohnungsbesitzer – plant in diesem Zeitraum Erweiterungen, sprich mehr Wohnraum zu bauen. Wie viel mehr Wohnraum und Wohnungen dieses Segment baut, ist noch nicht bekannt. Die andere Hälfte hat aus verschiedenen Gründen keine Absicht, in ihren Gebäudebestand zu investieren.

Was die Hürden und mögliche Katalysatoren für den verstärkten Wohnungsbau sein können, zeigen die nächsten Kapitel.

4 Hürden und Katalysatoren für den Wohnungsbau

Die Hürden und Katalysatoren für einen stärkeren Wohnungsbau werden in fünf Schritten entlang des Prozesses eines Bauprojektes untersucht:

- 1) Potenzialbewusstsein: Kennt der Privateigentümer seine effektiven Optimierungs- und Verdichtungsmöglichkeiten?
- 2) Finanzielle Möglichkeiten und Rentabilität: Welche Rendite-Erwartungen haben die Eigentümer?
- 3) Sicherheit im Ämterbewilligungsprozess: Wie werden Rechtssicherheit und Bewilligungsprozesse mit den städtischen Ämtern eingeschätzt?
- 4) Sicherheit im Mietrecht: Welche Auswirkung hat der Mieterschutz auf die Investitionsbereitschaft?
- 5) Qualitätssicherheiten bei der Umsetzung: Wie viel Zeit investieren Eigentümer in ihre Objekte und haben sie Zugang zu Fachpersonen?

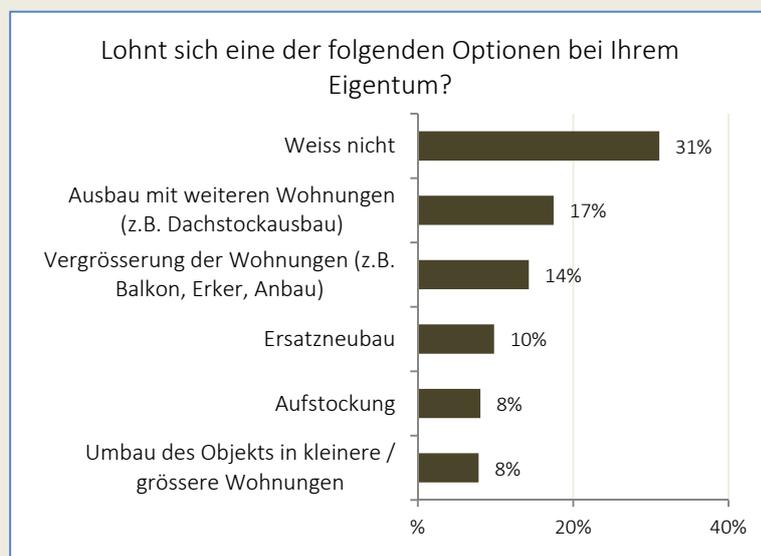
Die Hypothesen zu den einzelnen Dimensionen wurden mit dem Experten-Gremium hergeleitet und mit der Eigentümerbefragung validiert.

4.1 Potenzialbewusstsein

Aus Erfahrung der Experten machen Privateigentümer häufig kleine Sanierungs- und Umbauarbeiten, ohne sich über die Möglichkeiten auf ihren Grundstücken im vollen bewusst zu sein. Unerfahrene Eigentümer werden nicht zu grösseren Investitionen ermuntert und schöpfen das effektive Potenzial nicht aus.

Tatsächlich kennt knapp ein Drittel der Privateigentümer das Potenzial auf dem Grundstück nicht. Das grösste Potenzial für den Wohnungsbau orton Privateigentümer im Ausbau der Liegenschaften, zum Beispiel im Dachstockausbau. Eigentümer im innerstädtischen Bereich nennen häufiger die Option einer Aufstockung. Ersatzneubauten werden vor allem von Eigentümern mit grösseren Portfolios als lohnend eingeschätzt.

Abbildung 20: Einschätzung des heutigen Potenzials (n=1316)



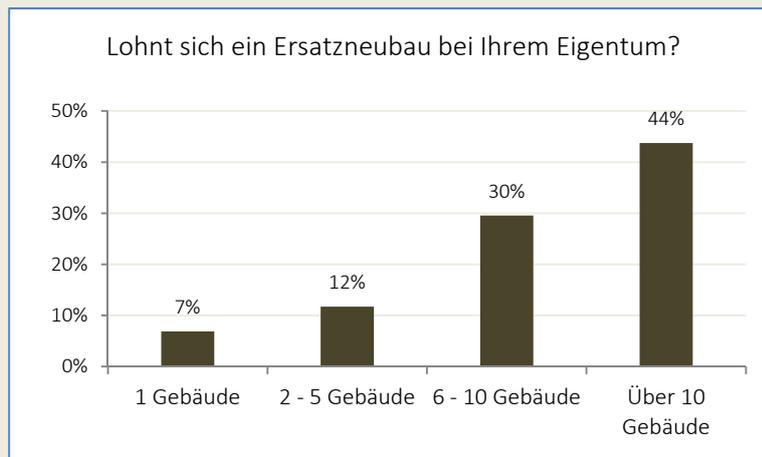
Ein Drittel hat keine Kenntnisse über lohnende bauliche Eingriffe. Die Unkenntnis ist bei Eigentümern mit wenigen Gebäuden (1 bis 5) signifikant höher.

Einige Unterschiede zeigen sich nach Stadtteilen:

Im Kreis 4/5 werden Umbauten in kleinere / grössere Wohnungen (15%) und Aufstockungen (16%) häufiger als Option erkannt.

Im Kreis 9 (Albisrieden, Altstetten) / 10 (Höngg, Wipkingen) werden Ersatzneubauten (15 resp. 14%) häufiger als Option genannt.

Abbildung 21: Portfolio-Unterscheide beim Ersatzneubau (n=1316)



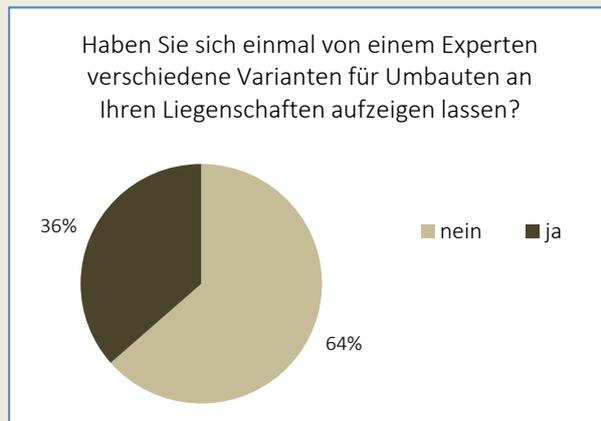
Den Ersatzneubau sehen v.a. Eigentümer mit mindestens 6 Gebäuden (30%) oder über 10 Gebäuden (44%) als Option.

Eigentümergeinschaften sehen häufiger das Potenzial im Ausbau und Umbau. Eigentümer mit Aktiengesellschaften orten Potenzial in Aufstockungen, Ersatzneubau und der Vergrößerung von Wohnungen.

Die Einschätzung, dass Eigentümer bauliche Eingriffe planen ohne zuvor das Potenzial des Grundstücks fundiert zu erfassen wird bestätigt: Nur ein Drittel hat Erfahrungen mit Variantenstudien durch Experten. Solche Studien sind aber eine effektive Möglichkeit, das Potenzialbewusstsein der Eigentümer zu erhöhen, da sie beispielsweise auch die Möglichkeiten des Näherbaurechts oder gemeinsamer Arealüberbauungen abklären.

Diese Studien haben zwei Dritteln der Befragten, die solche Studien in Auftrag gegeben haben, neue Möglichkeiten gezeigt. Eigentümer mit grösseren Portfolios sind empfänglicher für solche Studien als Eigentümer mit wenigen Objekten.

Abbildung 22: Potenzial-Analyse (n=1225)

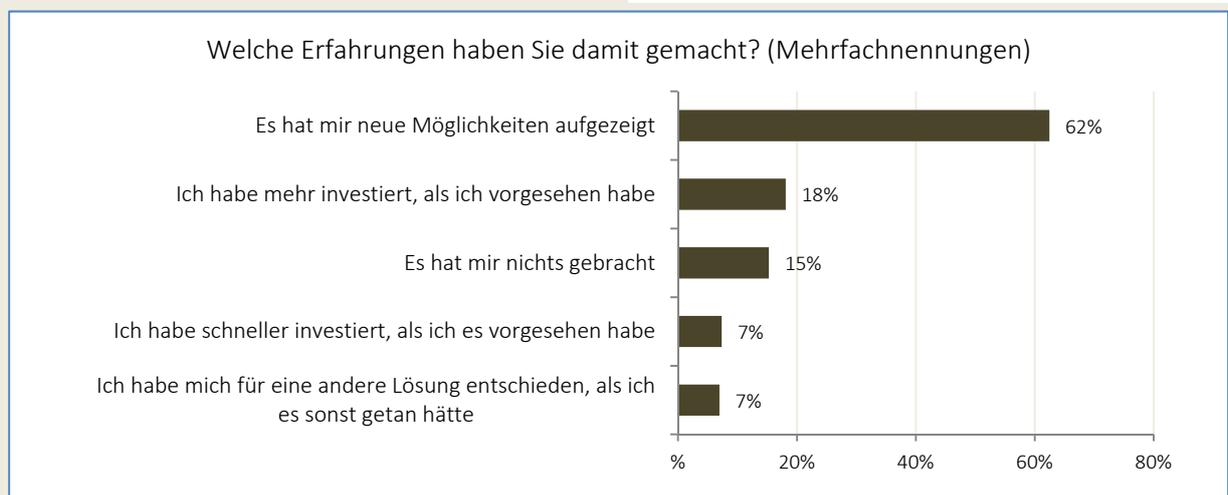


Je mehr Gebäude ein Eigentümer besitzt, desto eher hat er sich Varianten für Erneuerungen aufzeigen lassen.

Eigentümer mit mehr als zehn Gebäuden haben eher neue Möglichkeiten erkannt und häufiger mehr investiert.

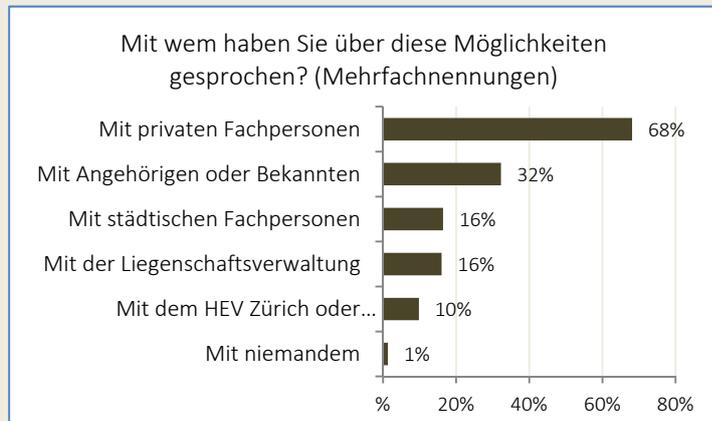
Besonders empfänglich für Variantenstudien sind Eigentümer mit Aktiengesellschaften und Eigentümergeinschaften. Sie erkennen damit häufiger neue Möglichkeiten. Eigentümergeinschaften haben häufiger mehr investiert als vorgesehen.

Einen Unterschied gibt es nach Stadtteilen: Eigentümer im Kreis 10 (Höngg / Wipkingen) haben häufiger neue Möglichkeiten erkannt (66%)



Rund die Hälfte der Eigentümer ist bereit, für solche Studien 5000 bis 10'000 Franken zu bezahlen. Je grösser das Portfolio ist, desto mehr Geld wird ausgegeben. Die Dienstleistung wird vor allem von privaten Fachpersonen in Anspruch genommen. Daneben spielen persönliche Netzwerke eine herausragende Rolle. Der Hauseigentümerverband steht als Berater im Hintergrund, könnte aber als Schnittstelle zur Vermittlung von Fachpersonen wirken.

Abbildung 23: Zahlungsbereitschaft für Variantenstudien (n=530)

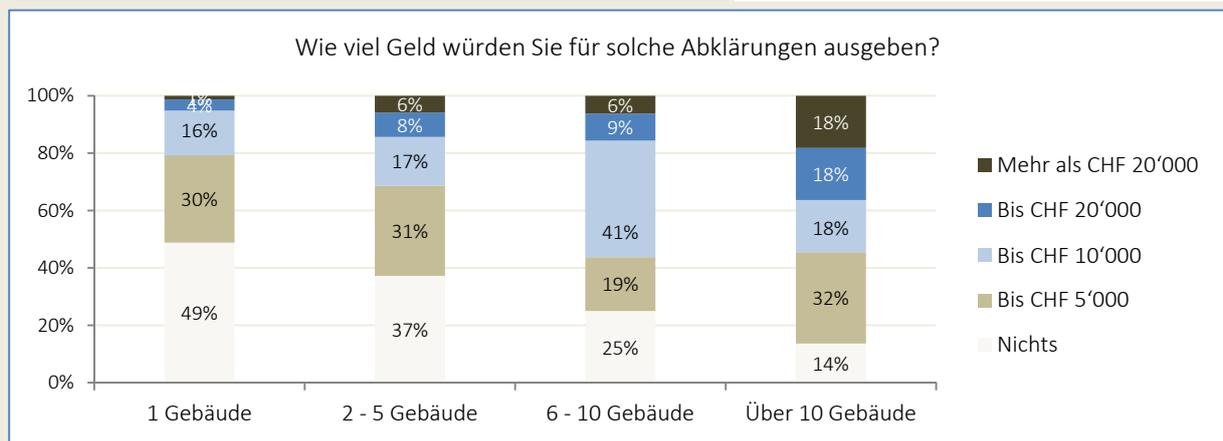


Die Hälfte der Eigentümer mit nur einem Gebäude gibt kein Geld für Variantenstudien aus.

Eigentümer mit bis zu fünf Gebäuden zahlen bis zu 5000 Franken, solche mit sechs bis zehn Gebäuden bis zu 10'000 Franken.

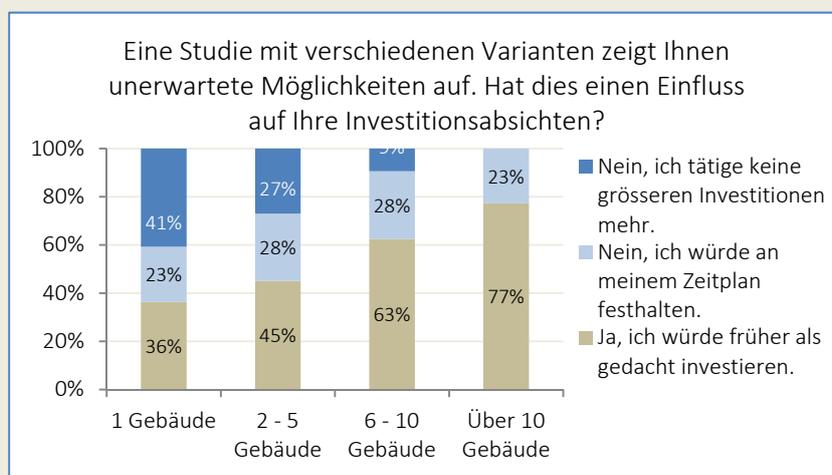
Eigentümer mit einem grossen Portfolio zahlen mehr.

Eigentümergeinschaften werden besonders gut über private Netzwerke, Liegenschaftsverwaltungen und direkt von Fachpersonen erreicht. Aktiengesellschaften über letztere beiden.



Zeigen die Studien neue Möglichkeiten auf, sind gut 40 Prozent bereit, früher als geplant zu investieren.

Abbildung 24: Aktivierungspotenzial von Variantenstudien (n=1172)



Eine Variantenstudie beschleunigt die Handlung von über 41% der Eigentümer. Besonders wirksam ist der Katalysator bei denjenigen, die in den nächsten fünf bzw. in zehn bis fünfzehn Jahren einen Eingriff planen.

Ein Viertel würde am Zeitplan festhalten.

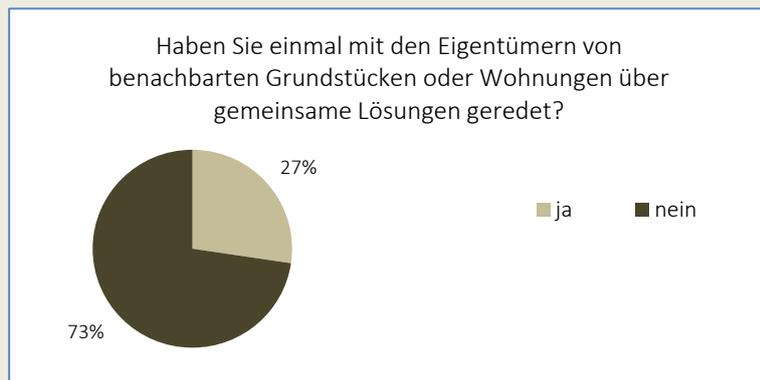
Die Beschleunigung wirkt v.a. bei Eigentümern, die mehr als ein Gebäude besitzen.

Von den Eigentümern mit einem Gebäude kann immerhin ein Drittel abgeholt werden.

Erst ein Viertel der Eigentümer hat mit Nachbarn über gemeinsame Lösungen gesprochen. 60 Prozent wären aber bereit, unter bestimmten Voraussetzungen zusammenzuarbeiten.

Damit eine Zusammenarbeit beginnt, muss allerdings ein Impuls von aussen gesetzt werden. Unklar ist, welche Wirkung die städtischen Quartier-Entwicklungsleitbilder haben. Die Experten sind sich einig, dass Privateigentümer erst mit der Planung beginnen sollen, wenn ihnen alle Möglichkeiten bekannt sind. Hindernd auf eine Zusammenarbeit wirkt, dass die Bedürfnisse der Eigentümer nach dem Tempo zur Lösungsfindung sehr unterschiedlich sind und Eigentümer sich ihre Nachbarn nicht auswählen können. Planerisch hindern das Grenzbau-recht und der Arealbonus, der erst bei grösseren Grundstücken zum Einsatz kommt. Auf persönlicher Ebene spielt das Güterrecht eine hemmende Wirkung, weil sich gemeinsame Eigentümer, insbesondere Ehepaare, einig sein müssen, ob sie sich auf die Zusammenarbeit mit Nachbareigentümern einlassen.

Abbildung 25: Lösungssuche mit Nachbareigentümern (n=1280)



Nur ein Viertel der Eigentümer hat sich einmal mit Nachbareigentümern unterhalten.

Eigentümer mit mehr als fünf Gebäuden treten häufiger ins Gespräch mit Nachbarn.



Ein Drittel der Eigentümer mit nur einem Gebäude wollen unter keinen Umständen mit ihren Nachbarn reden.

In den Kreisen 8 (Seefeld) und 10 (Höngg, Wipkingen) wird häufiger mit den Nachbarn geredet (38%).

Eigentümer mit mehr als sechs Gebäuden wollen schnell zu einer Lösung kommen (44%).

In den Kreisen 3 (Wiedikon, Friesenberg) und 11 (Affoltern, Oerlikon, Seebach) wird häufiger eine schnelle Lösung angestrebt (31 resp. 26%).

Erbengemeinschaften möchten eher den Zeitpunkt der Umsetzung selbst bestimmen; Eigentümergemeinschaften wollen die Gespräche selbst initiieren.

4.2 Finanzielle Möglichkeiten und Rentabilität der Investitionen

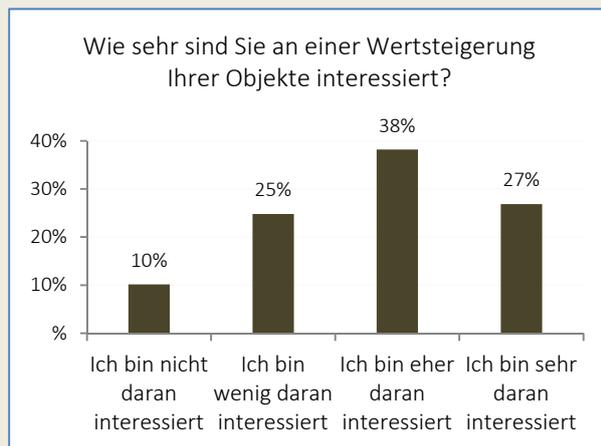
Der überwiegende Teil der Eigentümer trägt ein finanzielles Klumpen-Risiko betreffend ihre Liegenschaften. Zur Erinnerung: 60 Prozent aller Privateigentümer besitzen nur ein Gebäude, weitere 30 Prozent zwei bis fünf Gebäude. Kostenüberschreitungen, Bauverzögerungen und längere Leerstände vor oder nach Umbauprojekten werden für diese Eigentümer schnell

zu nicht mehr tragbaren finanziellen Risiken, zumal solche Bauprojekte relativ kapitalintensiv sind. Dies kann dazu führen, dass Um- und Ausbauprojekte nicht realisiert werden.

Experten formulieren die Hypothese, dass die durch das Mietrecht erlaubten Renditen von zurzeit 2.4 Prozent auf dem investierten Kapital zu tief sind, als dass sich Eigentümer auf Wohnungsbauprojekte einlassen, die, wie oben erwähnt, relativ kapitalintensiv sind und erhebliche Risiken in sich tragen.

Die Befragung scheint die Hypothese zu bestätigen: Sie zeigt, dass zwei Drittel der Eigentümer an Wertsteigerungen ihrer Objekte interessiert sind. Sie bestätigt aber auch, dass für 76 Prozent der Befragten die gesetzlich zulässige Rendite von momentan 2.4% auf dem investierten Eigenkapital zu tief ist, als dass sie investieren würden. Annähernd gleiche Rendite lassen sich beispielsweise mit qualitativ guten Obligationen erreichen, aber mit viel weniger Arbeitsaufwand und deutlich geringerem Risiko. Rund zwei Drittel der Befragten würden mit einer erzielbaren Rendite von 4 bis 6 Prozent auf dem Eigenkapital unter anderem in die Produktion von mehr Wohnraum investieren. Diese Renditeziele scheinen, aufgrund des Aufwands und der Risiken eines Umbauprojektes, nicht übermässig.

Abbildung 26: Wertsteigerung und Renditeerwartungen (n=1270)

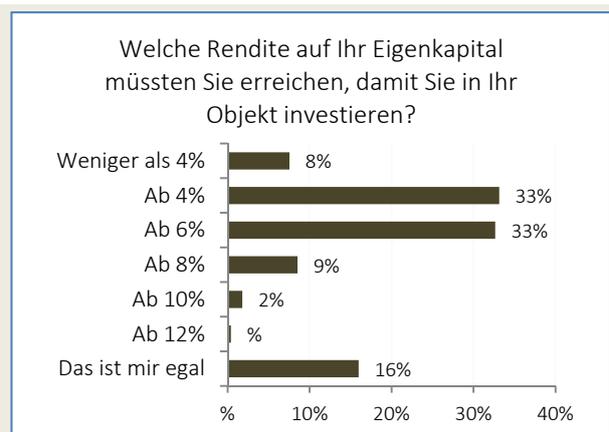


Rund zwei Drittel der Eigentümer sind eher oder sehr an einer Wertsteigerung interessiert.

Eigentümergeinschaften sind überdurchschnittlich stark daran interessiert. Zur Höhe der erwarteten Rendite und der gewünschten Wertsteigerung gibt es allerdings keine Unterschiede.

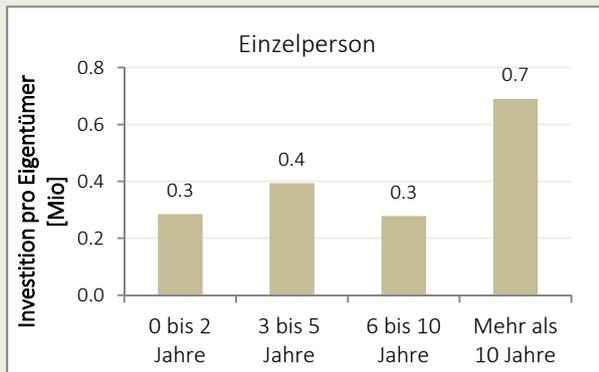
Für rund 40 Prozent der Eigentümer müsste sich eine Investition von 1 Mio. mit einer Wertsteigerung über 1.2 Mio. auszahlen. Zwei Drittel der Eigentümer erwarten eine Rendite von Minimum 4 bis 6% und knapp jeder Zehnte eine Rendite unter 4%.

Eigentümer im Kreis 3 (Wiedikon, Friesenberg, Sihlfeld) sind überdurchschnittlich stark an einer Wertsteigerung ihrer Objekte interessiert.



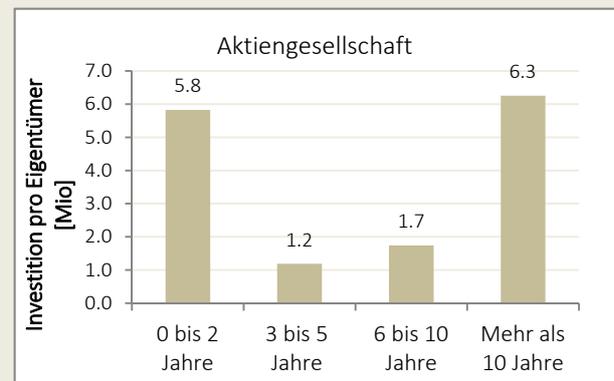
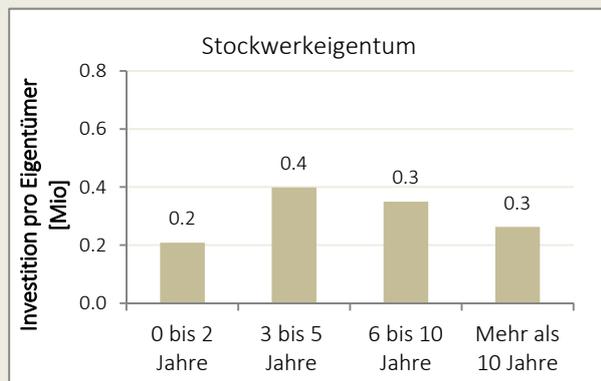
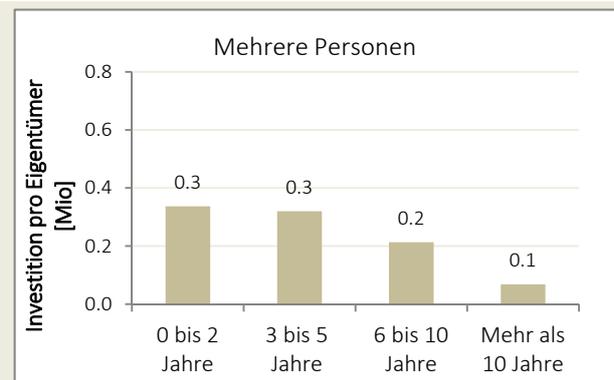
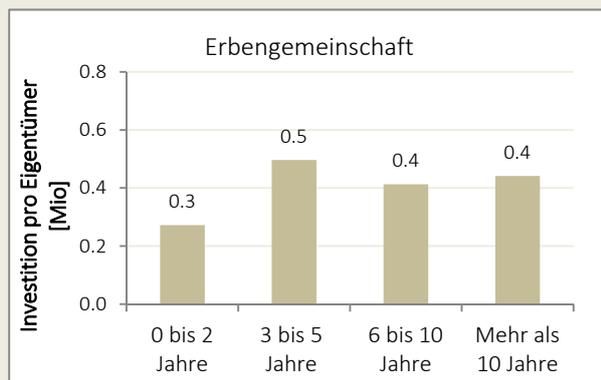
Die Frage nach den vorgesehenen Investitionen von Eigenkapital in den nächsten zehn Jahren wurde sehr lückenhaft beantwortet. Es sind nur wenige Muster nach Eigentümerart erkennbar. Transparent wird, dass Einzeleigentümer, welche ihre Objekte in Aktiengesellschaften halten, in den nächsten zwei Jahren viel vorhaben. Einzelpersonen warten dagegen noch ungefähr zehn Jahre ab, bevor sie Grösseres planen.

Abbildung 27: Durchschnittlich vorgesehene Investitionen pro Eigentümer, nach Eigentumsart (n=227)



30 % der Eigentümer, welche die Frage beantwortet haben und Investitionen vorhaben, investieren in den nächsten 2 Jahren, knapp 60 % in 3 bis 5 Jahren, rund 50 % in 6 bis 10 Jahren.

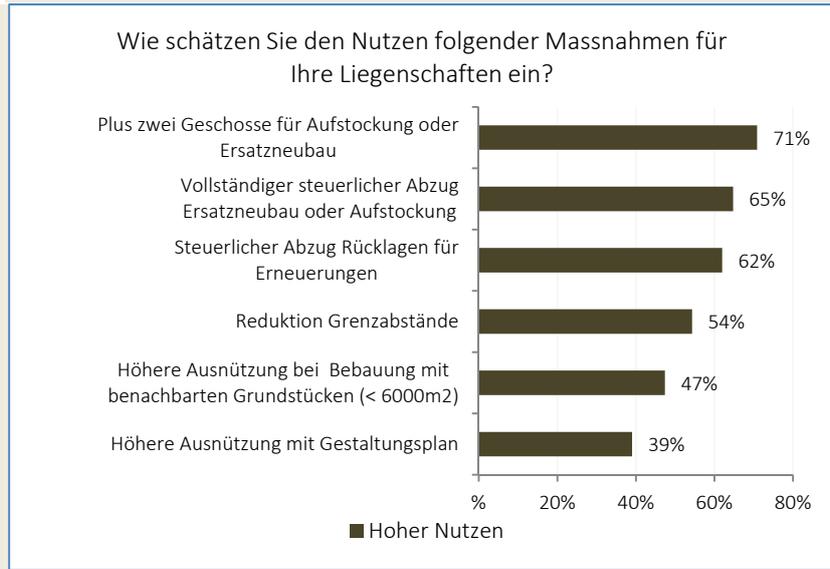
Von den Investitionsvolumen her investieren in den nächsten zwei Jahren Eigentümer mit 6 bis zehn Gebäuden sehr viel Geld, in drei bis fünf Jahren ziehen Eigentümer mit 1 bis 5 Gebäuden nach.



Die befragten Eigentümer wurden aufgefordert, verschiedene Massnahmen zur Steigerung der Rentabilität nach ihrem Nutzen zu bewerten. Mit 71 Prozent wird die Erhöhung des Ausnutzungsspielraums um zwei Geschosse am höchsten bewertet. Unklar bleibt, inwiefern sich Privateigentümer über die Konsequenzen der Mehrwertabschöpfung bewusst sind, die künftig mit einer Aufzoning einhergehen wird. Die Zulässigkeit der vollständigen steuerlichen Abzüge von Ausgaben für Erneuerungsbauten oder Aufstockungen sowie der Rücklagen für Erneuerungen wurden mit 65 Prozent beziehungsweise 62 Prozent auch als sehr förderliche Massnahmen zum Bauen beurteilt.

Das Potenzial einer Reduktion der Grenzabstände wird vermutlich unterschätzt. Eine höhere Ausnutzung mit einem Gestaltungsplan erhält die geringste Resonanz.

Abbildung 28: Einschätzung von Massnahmen für höhere Renditen (n=1100)



Mehr Geschosse und finanzielle Erleichterungen stehen weit vorn.

Den Gestaltungsplan bewerten erst Eigentümer mit mindestens sechs Gebäuden als sinnvoll.

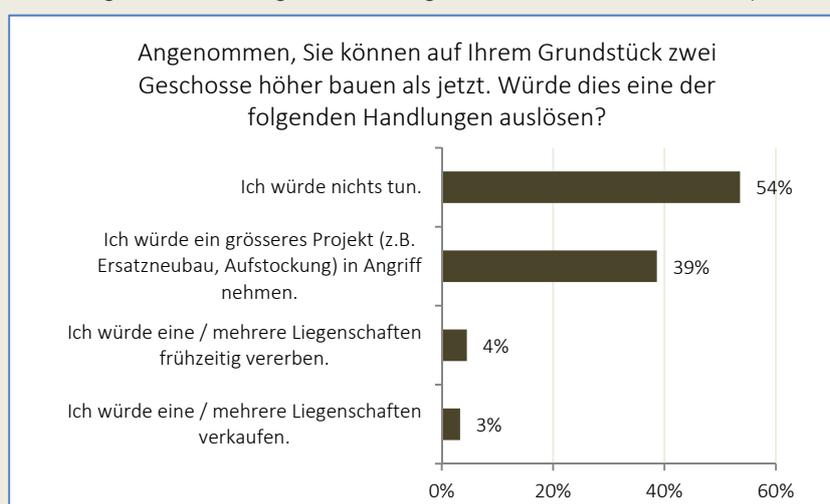
Die Reduktion der Grenzabstände und zwei zusätzliche Geschosse werden von Eigentümern mit mindestens zwei Gebäuden höher bewertet.

Aktiengesellschaften gewichten die Arealbebauung und den Gestaltungsplan höher. Eigentümergemeinschaften heben die steuerlichen Abzüge stärker hervor.

Könnten Privateigentümer zwei Geschosse höher bauen, würde dennoch mehr als die Hälfte vorerst nichts tun. Knapp 40 Prozent würde ein grösseres Projekt starten. Besonders Eigentümer in den Kreisen 3, 4 und 5 würden so zum Wohnungsbau beitragen. Von denjenigen, die nichts tun, wohnt ein Drittel als Eigentümer im Haus und besitzt nur dieses eine Gebäude. Bei 39 Prozent würde der zusätzliche Spielraum bauliche Investitionen beschleunigen.

Die Antworten sind insbesondere relevant in Bezug auf die vorherige Frage betreffend der geforderten Mindestrendite von zurzeit rund 4 bis 6 Prozent, damit Investitionen in Liegenschaften überhaupt getätigt werden.

Abbildung 29: Beschleunigende Wirkung von zwei Geschossen mehr (n=1604)



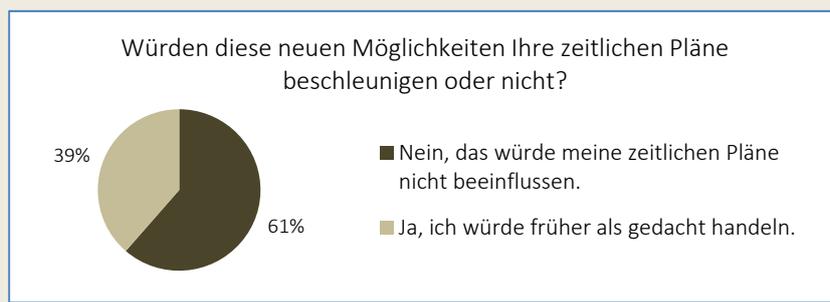
Trotz Aufzoning um zwei Geschosse würde mehr als die Hälfte der Eigentümer vorerst nichts tun.

Nur wenige Prozente würden verkaufen oder frühzeitig vererben.

Mehr als ein Drittel würde ein grösseres Projekt in Angriff nehmen. Dazu zählen vor allem diejenigen, die sowieso in den nächsten fünf Jahren einen Eingriff vornehmen möchten.

In den Kreisen 3, 4 und 5 würde fast die Hälfte der Eigentümer ein grösseres Projekt starten (49%).

Im Kreis 7 (Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon) würden etwas mehr Eigentümer ihre Liegenschaften verkaufen (6%).

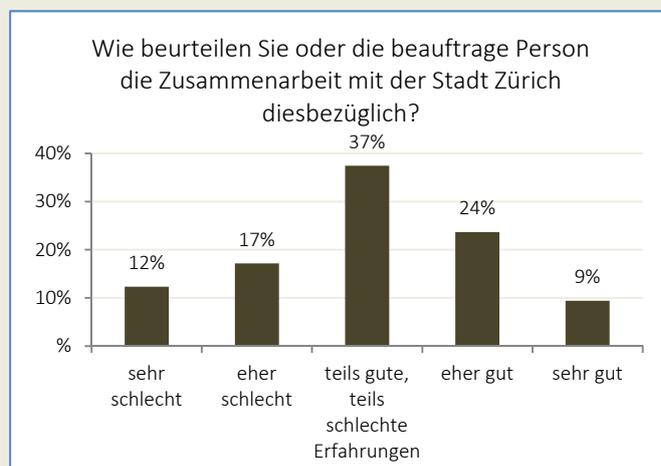


4.3 Sicherheit im Ämterbewilligungsprozess

Das Expertengremium formulierte einstimmig die Hypothese, dass Privateigentümer eher investieren, wenn sie eine hohe Prozesssicherheit haben, sei es betreffend Zeitplan oder sei es betreffend Kalkulierbarkeit der Kosten eines Bauprojektes. Gerade wenn finanzielle Risiken gross sind, steht die Prozesssicherheit weit im Vordergrund. Diese hängt wesentlich von der Zusammenarbeit der Eigentümer mit den städtischen Behörden aber auch vom Verhalten der Mietgerichte im Fall von Kündigungen ab.

Gut 500 der befragten Personen hatten in den vergangenen fünf Jahren Kontakt mit den städtischen Ämtern. Die Ergebnisse zeigen, dass ein Drittel der Privateigentümer die Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich als «eher gut» oder «sehr gut» beurteilt und rund ein weiterer Drittel als «teils gut / teils schlecht» einschätzt. Ein Drittel ist unzufrieden. Rund die Hälfte der Eigentümer hatte den Eindruck, dass sich die städtischen Ämter im Bewilligungsprozess teilweise widersprechen.

Abbildung 30: Einschätzung der Zusammenarbeit (n=414)

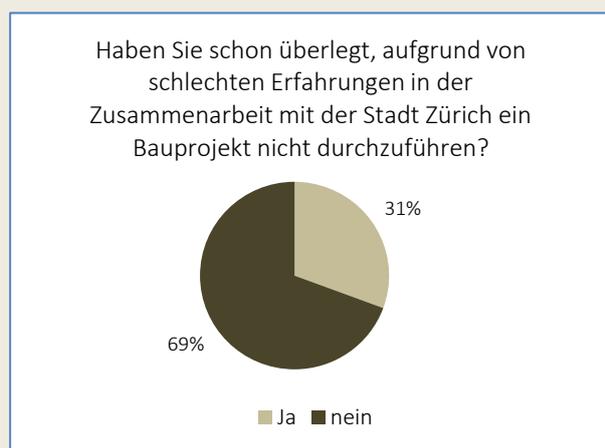


Rund ein Drittel der Eigentümer (36%) hatte in den letzten fünf Jahren Kontakt mit den städtischen Behörden und entweder selbst oder durch eine Fachperson eine Baubewilligung einreichen lassen.

Ein Drittel machte gute, ein Drittel schlechte und ein Drittel geteilte Erfahrungen.

Ein Drittel hat sich überlegt, ein Projekt wegen schlechter Erfahrungen nicht durchzuführen. Besonders unzufrieden sind Eigentümer aus dem Kreis 2 (Wollishofen, Enge, Leimbach).

Es sind eher Eigentümer mit mehr als 6 Gebäuden, die überlegten, Projekte wegen schlechter Erfahrungen nicht durchzuführen.



Die schlechten Erfahrungen basieren weiter auf verursachten Kostensteigerungen durch die Ämter (45%), die zu einem Projektabbruch (20%) oder zu höheren Mieten (17%) geführt haben. Die Änderungen am Projekt haben einerseits mit geänderten Auflagen zu tun, welche im Verlaufe der Bewilligungsverfahren umgesetzt werden müssen sowie mit Ansprüchen des Amtes für Städtebau an die Architektur, welche den Eigentümern im Laufe des Bewilligungsprozesses verordnet werden. Für die Experten war es fraglich, ob solche Forderungen der Ämter betreffend Architektur überhaupt zulässig sind oder ob sie eine Kompetenzüberschrei-

tung darstellen. Projektanpassungen, die von den städtischen Ämtern und durch Reglemente nicht von Anfang an klar kommuniziert werden, führen also zu einem erheblichen und unkalulierbaren Mehraufwand für Privateigentümer, häufig mit finanziellen Folgen, und verhindern bei einem Anteil der Projekte den Wohnungsbau vollständig.

Abbildung 31: Ursachen für schlechte Erfahrungen (n=453)



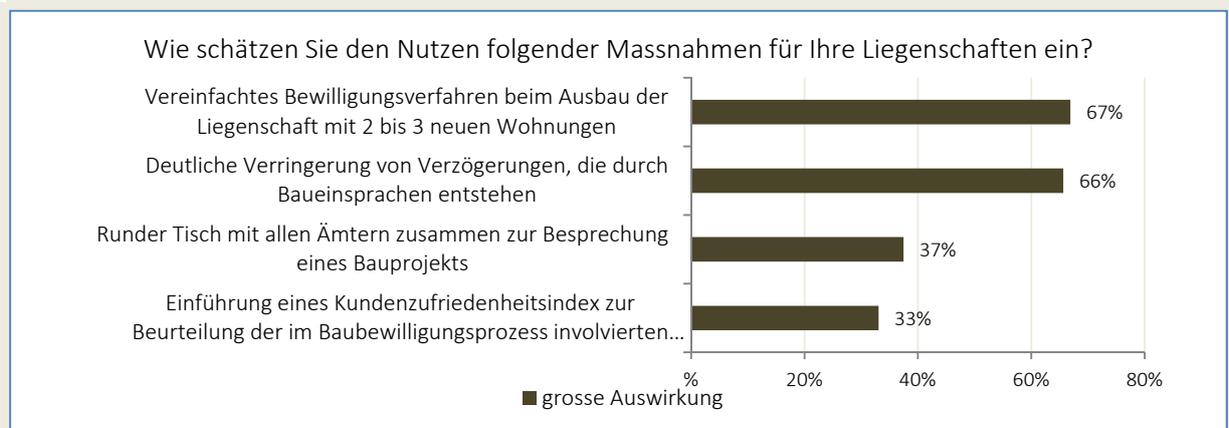
Änderungen am Projekt wirken sich für knapp ein Drittel finanziell aus.

Eigentümer mit mindestens sechs Gebäuden waren häufiger von Zeitverzögerungen und Änderungen am Projekt mit finanziellen Folgen betroffen. Dies hat teilweise zu höheren Mietpreisen geführt. Diese Eigentümer konnten auch häufiger geplanten Wohnraum nicht realisieren.

Nach Stadtteilen sind einige Tendenzen ablesbar. Zeitverzögerungen mit anschliessend höheren Mietpreisen kamen im Kreis 2 (18%) häufiger vor. Änderungen am Projekt mit finanziellen Folgen wurden im Kreis 10 (42%) häufiger genannt. Änderungen am Projekt, die zu höheren Mietpreisen führten, häuften sich im Kreis 7 (17%). Geplanter Wohnraum konnte besonders oft im Kreis 2 (28%) nicht realisiert werden.

Die Eigentümer haben Massnahmen für eine höhere Prozesssicherheit bewertet. Der grösste Mehrwert wird nicht überraschend bei vereinfachten Baubewilligungsverfahren gesehen sowie bei der Verringerung von Verzögerungen durch Einsprachen, die nicht von den Ämtern beeinflusst werden kann. Allenfalls müssten hier die Hürden für Einsprachen erhöht werden, ohne dass angemessene Einspracherechte von Betroffenen zu stark eingeschränkt werden.

Abbildung 32: Einschätzung von Massnahmen für mehr Prozesssicherheit (n=732)



Entsprechend ergänzen die Experten, dass die Vereinfachung von Bewilligungsverfahren eng mit dem Nachbarrecht zusammenhängt und nicht unabhängig davon diskutiert werden soll. Neben einer Koordination der Auflagen innerhalb der einzelnen Abteilungen in der Stadtverwaltung sehen die Experten auch den Verein SIA als wichtigen Partner, was die

Umsetzung von Normen und Vorschriften betrifft. Nach der zunehmenden Regeldichte in den letzten Jahren sei ein Paradigmenwechsel notwendig, der wieder weg von der Spezialisierung hin zu mehr pragmatischen Entscheidungen aus einer Gesamtsicht führe.

Der geringe Mehrwert, den die befragten Eigentümer einem runden Tisch mit der Verwaltung zugestehen, erklären die Experten damit, dass die Wirkung nicht richtig eingeschätzt wurde. Sie heben allerdings hervor, dass vor allem die Übertragung der Gesamtkoordination auf eine Person in der städtischen Verwaltung eine erhebliche Vereinfachung des Baubewilligungsprozesses bewirken würde.

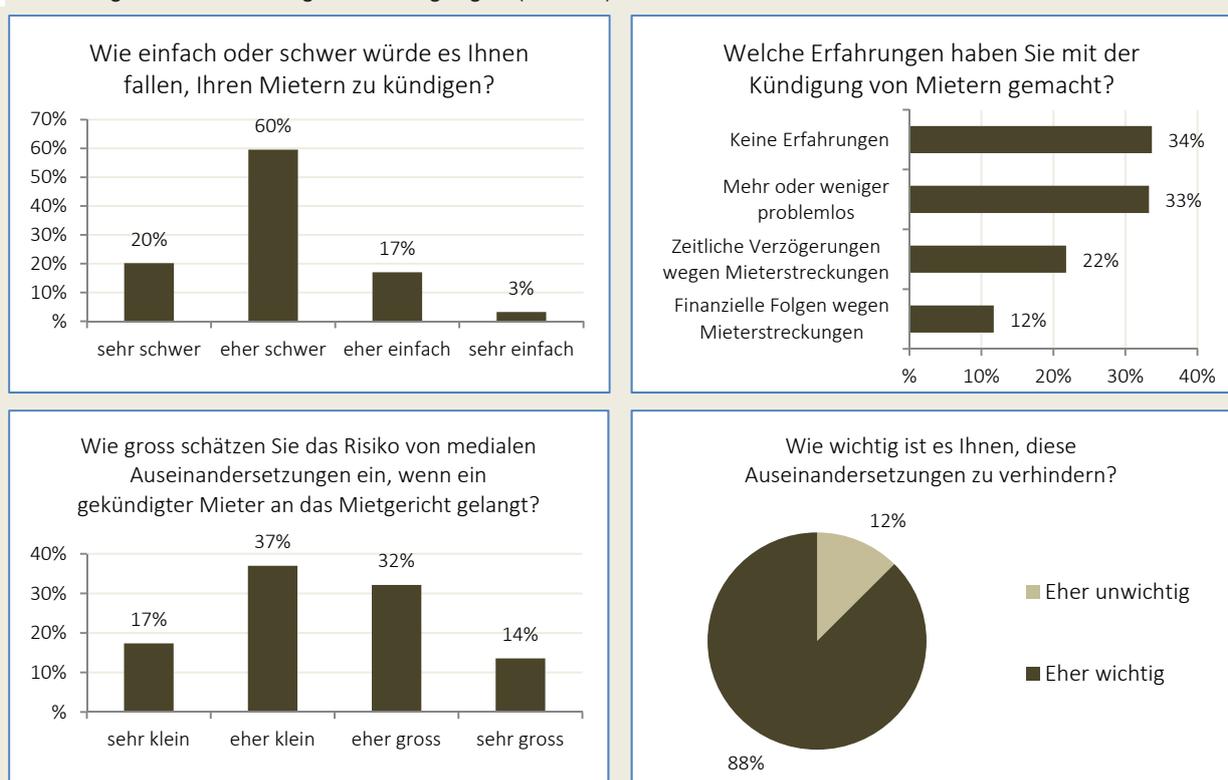
4.4 Sicherheit im Mietrecht

Die Schwierigkeiten, die mit dem Kündigen von Mietern verbunden sind, verzögern und verhindern im schlimmsten Fall den Wohnungsbau. Eigentümer müssen heute aufgrund der Praxis des Mietgerichts und der Schlichtungsbehörde mit Mieterstreckungen rechnen. Zentral ist dabei die Dauer der Mieterstreckung. Damit geht das Risiko einher, über einen längeren Zeitraum die vollen Betriebskosten zu tragen, wenn gleichzeitig nur noch mit wenigen übrig gebliebenen Mietern Einnahmen generiert werden können. Dies führt, gemäss den eingangs erwähnten Klumpenrisiken der meisten Eigentümer, die nur eine oder zwei Liegenschaften besitzen, zu nicht tragbaren finanziellen Risiken.

Laut Befragung tun sich 80 Prozent der Privateigentümer grundsätzlich schwer mit der Kündigung und knapp 90 Prozent versuchen dabei friedliche Lösungen ohne Auseinandersetzungen zu finden. Dies scheint verständlich, da die meisten ihre Mieter kennen.

Bei einem Drittel sind die Kündigungen problemlos abgelaufen. Rund zehn Prozent haben finanzielle Folgen wegen Mieterstreckungen erlebt. Überraschend hoch wird das Risiko medialer Auseinandersetzungen eingeschätzt: Knapp die Hälfte beurteilt dieses Risiko als gross.

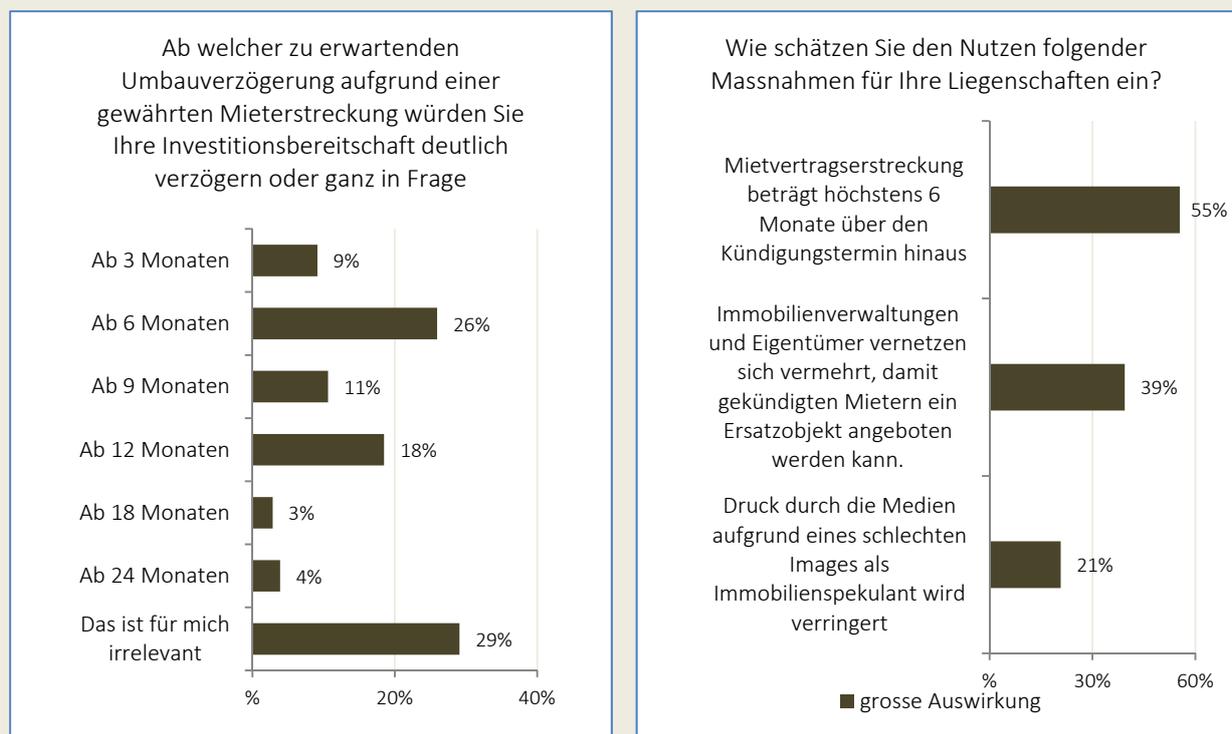
Abbildung 33: Einschätzung von Kündigungen (n=1458)



Die empirische Untersuchung bestätigt, dass die Dauer der Mieterstreckung einen signifikanten Einfluss auf die Investitionsbereitschaft der Privateigentümer hat. Sie wirkt damit als wichtige «Verhindererin» von Wohnungsbauprojekten. Bereits bei zu erwartenden Umbauverzögerungen durch Mieterstreckung ab 6 Monaten stellt über ein Drittel der Befragten ihre Investitionen in Frage oder gibt das Projekt ganz auf. Bei zu erwartenden Erstreckungen von 9 Monaten ist es schon knapp die Hälfte.

Entsprechend bewerten die Eigentümer eine Einschränkung der Mieterstreckung auf maximal 6 Monate als Massnahme mit hoher Auswirkung auf ihre Investitionsbereitschaft. Daneben wird die Vernetzung von Immobilienverwaltungen und Eigentümern für das Finden von Ersatzobjekten für die gekündigten Mieter von 39 Prozent als hilfreich eingeschätzt.

Abbildung 34: Verzögerte Investitionsbereitschaft und Einschätzung von Massnahmen (n=713)



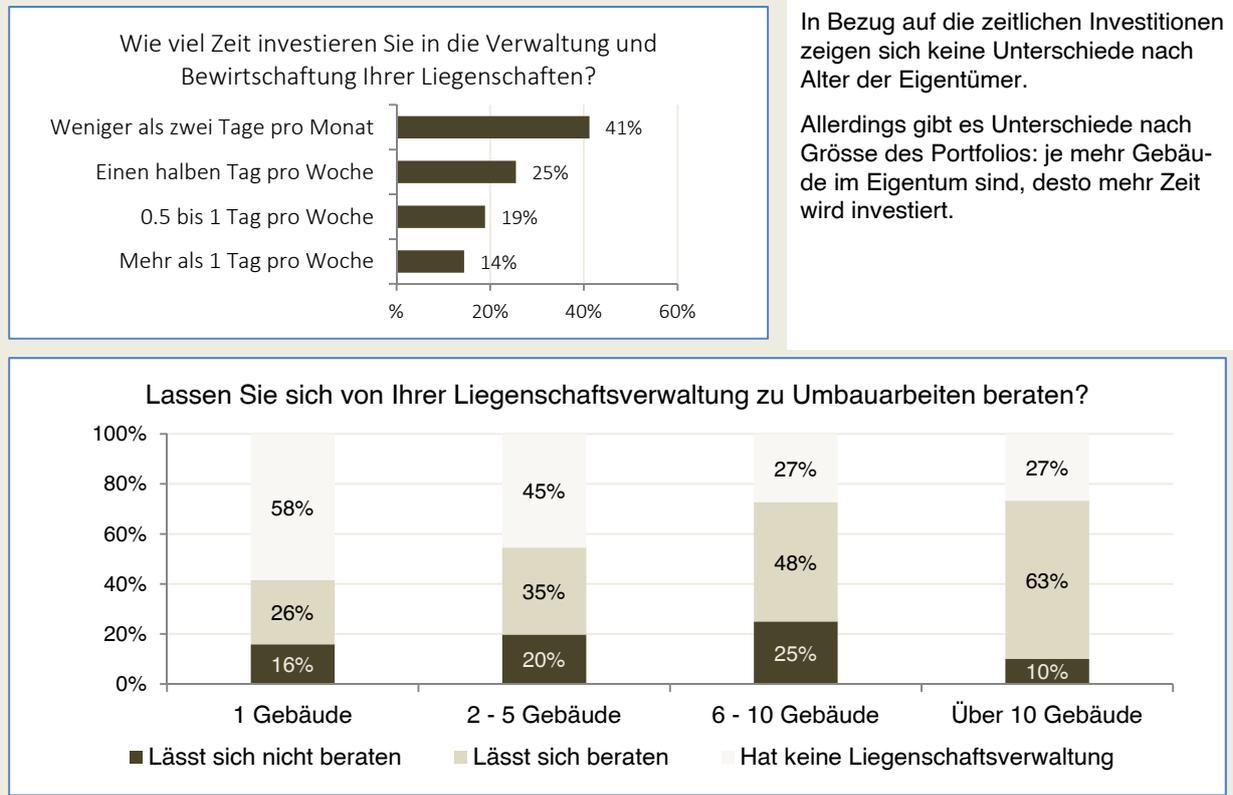
Die Experten vertreten den Ansatz, dass sich Privateigentümer realistisch mit den Erstreckungsprozessen auseinandersetzen müssen. Schlichtungsbehörden sollen vermehrt individuelle Lösungen zwischen Eigentümern und Mietern fördern, wozu das Gros der Privateigentümer die Voraussetzungen bringt. Experten erwarten vom Mietgericht eine neutrale und der Sache dienliche Haltung, was die Gewährleistung von Erstreckung betrifft. Bei der Vernetzung von Immobilienverwaltungen und Privateigentümern sehen sie die Schwierigkeit, dass die Bereitschaft zur Bereitstellung von Ersatzobjekten bei gewissen Mietergruppen sehr gering ist, beispielsweise für Mieter, die sich im Vorfeld schon als schwierig erwiesen haben oder zukünftig schwierig sein könnten.

4.5 Qualitätssicherung bei der Umsetzung des Bauprojektes

Die Resultate aus der Befragung zeigen, dass viele Privateigentümer wenig Zeit in ihre Liegenschaften investieren. Über vierzig Prozent beschäftigen sich weniger als zwei Tage pro Monat mit ihren Objekten. Die Mehrheit der Eigentümer mit einer Liegenschaft verwaltet das

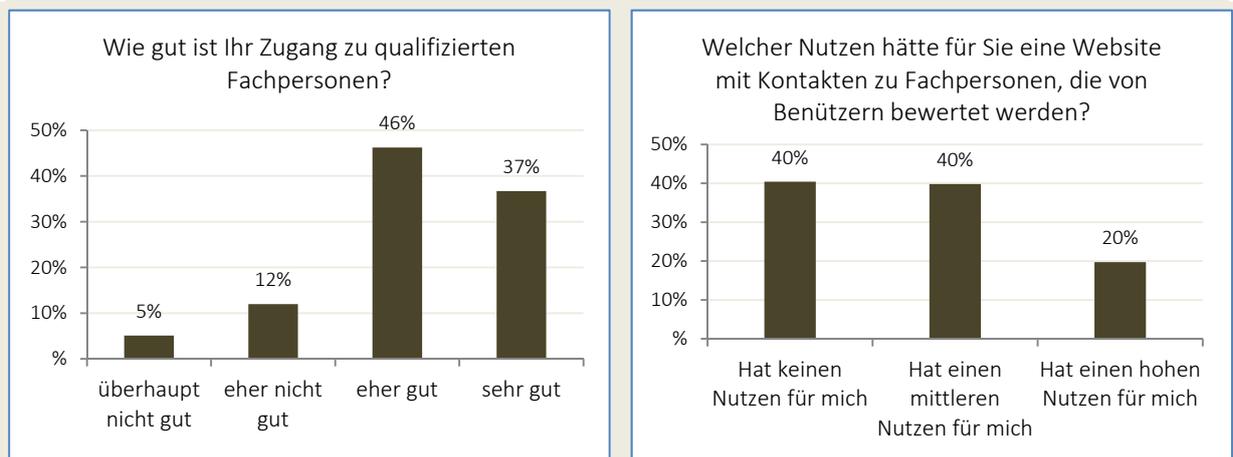
Gebäude selbst. Mit zunehmender Grösse des Portfolios wird die Verwaltung abgegeben. Eigentümer mit vielen Gebäuden lassen sich eher von Liegenschaftsverwaltungen zu Umbauarbeiten beraten. Allerdings weisen die Experten darauf hin, dass Liegenschaftsverwaltungen häufig nur zu kleinen Sanierungsarbeiten anregen, nicht aber auf Umbauten zur besseren Ausnutzung des Grundstücks.

Abbildung 35: Verwaltung der Liegenschaften (n=1260)



Der Zugang zu Fachpersonen wird von 83 Prozent als «eher gut» oder «sehr gut» beurteilt. 60 Prozent beurteilen eine Website, die ihnen Zugang zu Fachpersonen vermittelt, als mittel bis sehr nützlich. Allerdings weisen die Experten darauf hin, dass der Wohnungsbau mehr erfordert als der Zugang zu einzelnen Spezialisten. Wichtig sei eine vertrauenswürdige Fachperson – sei es ein Architekt, ein Bauleiter, Bauherrenberater oder Planer – welche den Eigentümer während des gesamten Prozesses begleitet und Anforderungen koordiniert, vom Aufzeigen des Potenzials bis zur Umsetzung des Baus.

Abbildung 36: Zugang zu Fachpersonen (n=1194)



5 Schlussfolgerungen

5.1 Summary der Inhalte

Zürich hat im internationalen Vergleich eine sehr tiefe Einwohnerdichte. Die Zersiedelung nimmt nach wie vor zu, obwohl mittlerweile wieder viele Menschen in der Stadt wohnen wollen. Gemäss Prognosen braucht es bis 2020 jährlich 2'500 neue Wohnungen, was einem Produktionslevel entspricht, das in der jüngeren Vergangenheit nicht erreicht wurde.

Private Hauseigentümer sind die grössten Besitzer von Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich. Sie sind aber eine Gruppe, die wenig neue Wohnungen produziert. Ihr Mietwohnungsangebot unterscheidet sich bezüglich Wohnungsgrössen und sozialen Schichten der Mieter (gemäss steuerbarem Vermögen) nicht wesentlich von genossenschaftlichen Wohnungen. Entsprechend sind die meisten Wohnungen, gemessen am Durchschnittseinkommen in der Stadt Zürich, auch bezahlbar. Eine durchschnittliche 3.5-Zimmer-Wohnung kostet bei 71 Prozent der befragten Eigentümer brutto unter 2000 CHF pro Monat.

Die meisten privaten Hauseigentümer besitzen wenige Liegenschaften: 60 Prozent besitzen nur ein Gebäude, 90 Prozent maximal 5 Gebäude.

66 Prozent haben in den nächsten fünfzehn Jahren Veränderungen mit ihren Liegenschaften geplant. Im Vordergrund stehen mit 42 Prozent Sanierungen und nicht der Wohnungsbau. Beim Wohnungsbau planen die befragten Eigentümer vor allem Aufstockungen (7%), Anbauten (6%) und Ersatzneubauten (6%).

Demgegenüber geben 44 Prozent an, keine weiteren Projekte mit ihren Liegenschaften zu planen. Für 22 Prozent dieser Gruppe sind die Kosten oder die Finanzierung zu hoch und für 13 Prozent die Vorschriften und Auflagen zu gross. 8 Prozent möchten oder können ihren Mietern nicht kündigen und ebenfalls 8 Prozent halten das Baubewilligungsverfahren für zu kompliziert.

Wo liegen Potenziale, damit mehr private Hauseigentümer aktiv werden? 36 Prozent haben sich von Experten in der Vergangenheit Möglichkeiten für Investitionen aufzeigen lassen. Den meisten hat es etwas gebracht, auch eine Zusammenarbeit mit den Nachbarn ist denkbar, allerdings sind die Vorstellungen über die Zusammenarbeit sehr unterschiedlich. Aufgrund der guten Erfahrungen scheint es sinnvoll, entsprechende Beratungsdienstleistungen beispielsweise durch die Interessenverbände besser bekannt zu machen oder zu vermitteln, um vorhandene Potenziale den Eigentümern bewusst zu machen. Allerdings sollten die Potenziale unabhängig vom Nachbarn realisiert werden können.

Der überwiegende Teil der Privateigentümer besitzt nur ein Gebäude und trägt damit bei grösseren Bauprojekten ein finanzielles Klumpen-Risiko. Zwei Drittel der Privateigentümer ist bereit, bei einer Rendite von 4 bis 8 Prozent auf das investierte Eigenkapital, das finanzielle Risiko einzugehen. Eine stark bauverhindernde Wirkung scheint momentan, aufgrund des tiefen Zinsniveaus, das Mietrecht zu haben: Bei umfassenden Sanierungen können laut Gesetz zwischen 50 und 70 Prozent der Investitionen als wertvermehrend auf die Mieten überwältigt werden. Damit darf die Nettorendite (Eigenkapitalverzinsung) 2,5 Prozent (Referenzzinssatz plus 0,5%) nicht übersteigen. Zu diesen Eigenkapitalrenditen sind aber weniger als ein Viertel der Eigentümer bereit zu investieren. Bei einer Totalsanierung (mit Leerkündigen

der Liegenschaft) könnte ein höherer Zins auf dem investierten Eigenkapital erzielt werden. Allerdings verhindert dort die heutige Mieterstreckungspraxis von 12 Monaten und mehr bei zwei Drittel der Eigentümer das Bauvorhaben oder verzögert es zumindest deutlich. Die Vorstellung ein Mehrfamilienhaus bis auf wenige Parteien mit Mieterstreckungen leer stehen zu haben, jedoch nicht umbauen zu können, scheint für viele Eigentümer eine Investitionsbremse zu sein. Mehr als die Hälfte fordert eine maximale Mieterstreckung von 6 Monaten. Ein eigentümerfreundlicheres Mietrecht in diesen beiden Punkten würde helfen, dass mehr Wohnraum erstellt würde, was schlussendlich auch den Mietern dienen würde.

Am meisten förderlich für den Wohnungsbau wird das Erlauben von Aufstockungen um plus 2 Geschosse (70%), die Reduktion der Grenzabstände (54%) und ein höherer Ausnützungsbonus bei kleineren Arealüberbauungen (47%) bewertet. Auch ein vollständiger steuerlicher Abzug der Ausgaben für Erweiterungs- und Ersatzneubauten würden mit 65 Prozent als sehr förderlich angesehen, sowie der vollständige Abzug der Rücklagen für Erneuerungen (65%). Knapp die Hälfte würde bei einer solchen Veränderung der Spielregeln aktiv werden, sei es, dass sie neue, nicht geplante Projekte starten (39%) oder die Liegenschaft verkaufen oder vererben würden (7%). Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass sie nur aktiv würden, wenn die eingangs genannten Hinderungsgründe betreffend minimaler Renditeanforderungen und Mieterstreckungen eliminiert würden.

Auch der Baubewilligungsprozess sollte, vor allem bei kleineren Projekten, vereinfacht und amtsintern besser koordiniert werden (67%). In der Vergangenheit führte dies bei 20 Prozent der geplanten Projekte zu einem Projektabbruch oder zumindest zu höheren Kosten (45%) oder höheren Mieten (17%). Vor allem die Verringerung von Baueinsparungen wäre der Wohnungsproduktion aus Sicht der Privateigentümer sehr dienlich (66%).

5.2 Sechs Potenziale zur Aktivierung des privaten Mietwohnungsbaus

Aus der Befragung können im Wesentlichen sechs Potenziale zur Aktivierung des privaten Mietwohnungsbaus herausgelesen werden:

1. Die Anreize für den verstärkten Wohnungsbau müssen für jede Liegenschaft einzeln umsetzbar sein und nicht von einer Zusammenarbeit verschiedener benachbarter Eigentümer abhängen. Dazu sind die Unterschiede bezüglich des gewünschten Umsetzungstempos, der finanziellen Möglichkeiten sowie auch die Tatsache, dass sich Eigentümer den Nachbarn nicht aussuchen können, zu gross. Externe Experten wurden als hilfreich beurteilt, um Potenziale aufzuzeigen. Dabei können sowohl private Fachpersonen, Interessenverbände als auch die städtischen Behörden diese Rolle übernehmen.
2. Die Massnahmen für den zusätzlichen Wohnungsbau müssen die Situation von Eigentümern mit kleinem Portfolio und hohen finanziellen Klumpen-Risiken, welche den Großteil ausmachen, berücksichtigen. Im Zentrum sollen renditeorientierte Anreize stehen, die zurzeit mindestens eine Rendite von 4 bis 6 Prozent auf dem investierten Eigenkapital zulassen. Gleichzeitig ist eine hohe Sicherheit in der Rechtsprechung bezüglich der Dauer von Mieterstreckungsverfahren notwendig. Diese sollte auf sechs Monate beschränkt werden. Im Mietergericht sollen auch die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigt werden, da diese sonst keine Anreize mehr haben, mehr Wohnraum zu erstellen. Die volle steuerliche Abzugsfähigkeit der Ausgaben für Erweiterungs- und Ersatzneubauten würden ebenfalls wesentlich die Investitionsbereitschaft fördern.

3. Ohne Veränderungen der Rahmenbedingungen werden zwei Drittel der Privateigentümer zwar in den nächsten zehn Jahren investieren, allerdings vorwiegend in Werterhaltung und kleinere Wohnraumerweiterungen. Das Ändern der Spielregeln über das Erlauben von Aufstockungen um zwei Geschosse, Reduktion der Grenzabstände sowie ein Arealbonus auch bei kleineren Arealen würde bei rund der Hälfte der Befragten zu zusätzlicher Investitionstätigkeit führen, sprich zu zusätzlichem Wohnraum.
4. Soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, muss zusätzliche Ausnützung dort erlaubt werden, wo investitionsbereite Eigentümer sind. Heute befinden sich die Reserven zum Grossteil noch immer dort, wo sie aufgrund von Planungen aus den 1960er Jahren als Potenziale gesehen wurden.
5. Im Baubewilligungsprozess soll sich die Stadtverwaltung auf ihre Rolle der juristischen Beurteilung der Projekte beschränken. Entscheidungen für Veränderungen am Projekt müssen früh im Bewilligungsprozess getroffen werden, damit Kostensteigerungen vermieden werden können, die dann teilweise auch zu höheren Mieten führen. Um Widersprüche zwischen den Ämtern zu reduzieren, sollte jedes Dossier eine verantwortliche Person in der städtischen Verwaltung haben, welche den Antrag intern koordiniert.
6. Die Regelungsdichte wie auch die Komplexität vor allem bei kleinen Baubewilligungsverfahren müssen zugunsten des Wohnungsbaus reduziert werden. Dies betrifft auch das Nachbarrecht sowie die Möglichkeit zur Reduktion der Grenzabstände. Für die Umsetzung der Projekte ist eine Vermittlung oder Empfehlung von qualifizierten Experten mit einem angemessenen Preis-/Leistungsverhältnis hilfreich.

Für die Steuerzahlenden der Stadt Zürich stellt sich die Frage, ob sie die Forderung nach mehr (günstigem) Wohnungsbau in der Stadt Zürich mit Steuergeldern mitfinanzieren oder neben den Genossenschaften auch den Privateigentümern mehr Möglichkeiten schaffen wollen, sich als Kooperationspartner an der Wohnungsversorgung zu beteiligen. Dies, weil sich Mieterinnen und Mieter zwischen den beiden Segmenten betreffend ihren steuerbaren Vermögen nur relativ wenig unterscheiden.

Alle Massnahmen würden allerdings zu einer höheren Bevölkerungsdichte in den Städten führen. Wie sich die höhere Dichte in der Stadt auf die Attraktivität der Stadt auswirkt, beziehungsweise auf die Nachfrage nach Wohnungen in verdichteten Quartieren, ist schwierig abzuschätzen. Denkbar wäre auch, dass dann Wohnen im Grünen oder zumindest in grünen Quartieren wieder attraktiver würde. Im Speziellen bei einer zunehmenden Klimaerwärmung, da hochverdichtete Gebiete im Sommer sogenannte Hitzeinseln bilden.

Schlussendlich wird sich zeigen, ob das Leben in weniger verdichteten Gebieten, aber dafür mit mehr überbauten Naherholungsgebieten eine stärkere gesellschaftliche Akzeptanz findet oder ob eher das Leben in verdichteten Gebieten, aber dafür die Verfügbarkeit von mehr unbebauten Naherholungsgebieten bevorzugt wird.