



Die Boden- und Mietpreis- entwicklung vor dem Hintergrund der Wohnpolitik der Stadt Zürich

GV Zawonet, 30. März 2023
Alex Martinovits, Stadtentwicklung

Themen

1. Zentrale Feststellungen zu den Ergebnissen der Boden-/Liegenschaften- und der Miet-Preis-Erhebung
2. Was macht die Stadt?: Eckpfeiler der städtischen Wohnpolitik

1 Zentrale Feststellungen zu den Ergebnissen der Boden-/Liegenschaften- preis-Erhebungen und der Mietpreis-Erhebung

Vorspann: Eingang der Bodenpreise in die Mietpreise, Fokus der städtischen Wohnpolitik auf die 92 Prozent Mietenden

Bodenfrage: Handel und Besitz des Bodens mit entscheidendem Einfluss auf Mietpreise

Einpreisung der Bodenpreise in Mietpreise,...

- 92% in Zürich sind Mietende. Polit-Fokus sind Mietende. Fokus deshalb Miet- statt Bodenpreis.
- Bodenpreise gehen direkt in die Liegenschaftenpreise und relativ direkt in Mietzinsniveau ein.
- Stark gestiegene Bodenpreise zwingen nach Eigentümerwechseln dazu, um die Rendite dennoch zu gewährleisten, die bezahlten Preise durch höhere Mieteinnahmen zu realisieren. Sanierungen oder Ersatzneubauten sind ein Weg, das Mietzinsniveau neu anzusetzen.

... aber Zeitpunkt des letzten Handwechsels entscheidend für Boden- und Mietpreise

- Käufe/ Verkäufe bei institutionellen Anlegern erfolgen in deutlich höherem Rhythmus als bei Privathaushalten und in viel höherem als bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Dies führt zu Preisspiralen bei den Bodenpreisen. Diese werden in steigende Mieten eingepreist.
- Dank langer Besitzverhältnisse stehen Bodenpreise/Liegenschaften bei Gemeinnützigen langfristig zu sehr tiefen Werten in den Büchern. Bei Kostenmiete führt dies zu tiefen Mietzinsen.

Transparenz und Spezialauswertungen

Mehr Transparenz, mehr Auswertungsmöglichkeiten, mehr Wissen auch für Politik

Vorteile von mehr Preis-Transparenz dank besseren und z.T. neueren Erhebungen bei Liegenschafts- und Bodenpreisen sowie bei Mietpreisen (Verbesserungen 2022)

- Mehr Transparenz wichtig für Steuerung Wohnpolitik, nützt Stakeholdern auf Wohnungsmarkt, reduziert Unklarheiten / Unsicherheiten.

Detaillierterer Zugang zu Bodenpreisen

- Impliziter Näherungswert für Bodenpreis (Abfrage auch via Internet) nach Zonenart/ Quartier.

Spezialauswertungen nach Preiskategorien bei Mietpreisstatistik

- Künftig bei Mietpreisen z. B. auch Auswertungen für versch. Kategorien «preisgünstiger» Wohnungen möglich. Preisgünstigkeit ist wichtiges Ziel in Gemeindeordnung.

Markante Preisunterschiede gemeinnützige / (übrige) Private

**Grosser Miet-Preisunterschied gemeinnützige / andere Wohnungen von rund 40%.
Bei Netto-m2-Preisen Unterschied etwas geringer.**

- Mietpreis-Unterschiede ergeben sich durch verschiedene Bodenpreise in den Büchern.
- 40% Ø m²-Preisunterschied zwischen gemeinnützigen / anderen Wohnungen ist beträchtlich.
Ist relevant, da Preisgünstigkeit in Gemeindeordnung (GO) postuliert wird.
- Gemeinnützige Wohnungen sind tatsächlich deutlich öfters auch preisgünstige Wohnungen.
- Allerdings: Preis-Ranges gerade bei priv. Anbieter*innen (ohne Genossenschaften) gross:
Z.B. im (Altbau-) Bestand auch bei priv. Anbieter*innen viele preisgünstige Bestandes-Mieten.
- Bei Netto-m2-Preisen Unterschied etwas geringer. D.h. Fläche sparen zahlt sich aus.
- Beachten: Standard, Zustand, Lage nicht statistisch erfasst. (Gemeinnütz. Wohnungen z.T. tieferen Standards).

Dauer Mietverhältnis entscheidend für Mietpreis / In-/Outsider

Dauer Mietverhältnis entscheidend für Mietpreis.

Besonders deutliche Preis-Abstufung bei (übrigen) priv. Mietverhältnissen.

- Mietrechtsschutz wirkt auf die Mietpreise in laufenden Mietverhältnissen.
Ältere Mietverträge → tiefere Mieten.
- Personen, die kurzfristig eine Wohnung suchen müssen, bezahlen deutlich mehr.
Dies betrifft oft jüngere Personen, Personen die aus pers. Gründen kurzfristig Haushalt wechseln müssen, und von aussen Zugezogene.
- Wohnpolitisch sind diese Insider-Outsider-Unterschiede mitzudenken.

Geringere Erhöhung der Mieten bei Gemeinnützigen

**Nicht ganz so grosse Steigerung bei Mietpreisen wie bei Bodenpreisen. Aber doch deutlich:
Erhöhung Wohnungsmieten 2000-2020 pro m² Ø ca. 20-34%.**

**Bei gemeinnütz. Wohnbauträgerschaften (WBT) Erhöhung m²-Preis 11-19%;
bei (übrigen) privaten WBT aber 25-38%**

- Unterschiedliche langfristige Preisentwicklung zwischen gemeinnütz. und (übrigen) priv. WBT.
- Langfristig sind fast alle gemeinnützigen Wohnungen vergleichsweise preiswert.
- **Haupt-Mechanismus: Gemeinnützige Wohnungen wechseln praktisch nicht mehr Hand, bei Privaten finden Wiederverkäufe zu ständig wachsenden Boden-Preisen statt.**
Viel auf dem Finanzplatz und bei Privaten vorhandenes Kapital fliesst in den Boden-Markt ein.
- Wichtiges Argument für den polit. Auftrag des Ausbaus des gemeinnützigen Wohnungsbestands.
- Langfristige Investitionen in gemeinnütz. Wohnungen sind auch dann sinnvoll, wenn neue gemeinnützige Wohnungen zu Beginn noch nicht so preisgünstig sind.

Preisunterschiede nach Quartieren und Durchmischung

Preisunterschiede nach Quartieren sind beträchtlich.

Gerade teuerste Quartiere / Lagen haben weniger gemeinnützige Wohnungen

Es zeigen sich Grenzen der wohnpolitischen Machbarkeit:

- Einerseits: Mehr gemeinnützige (und damit auch meist preisgünstige) Wohnungen wären v.a. in teureren Quartieren besonders erwünscht, um auch dort breitere Durchmischung auch für tiefere Einkommen zu fördern. Denn die GO postuliert «soziale Durchmischung in allen Quartieren» (Stichwort städt. Siedlung Hornbach im Kreis 8).
- Andererseits: V.a. in teuren Quartieren Ausbau gemeinnütz. Wohnungen sehr anspruchsvoll, da es weniger Verdichtungsmöglichkeiten auf bestehenden gemeinnützigen Arealen gibt, und Zukäufe von Arealen durch gemeinnützige WBT besonders teuer wären.

2 In Kürze: Was macht die Stadt? Eckpfeiler der städtischen Wohnpolitik

Gemeinnützig wohnen in der Stadt Zürich

Klassische Instrumente und Einflussmöglichkeiten der Stadt

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) \approx 10 000 Wohnungen (Kostenmiete)

4 Städtische Stiftungen (PWG, Alterswohnungen SAW, Kinderreiche Familien SFW, Einfach Wohnen SEW) \approx 5000 Wohnungen (Kostenmiete)

Zusammenarbeit/Förderung von gemeinnützigen Genossenschaften (u. a. Rechtsformen)
 \approx 40 000 Wohnungen (Kostenmiete)

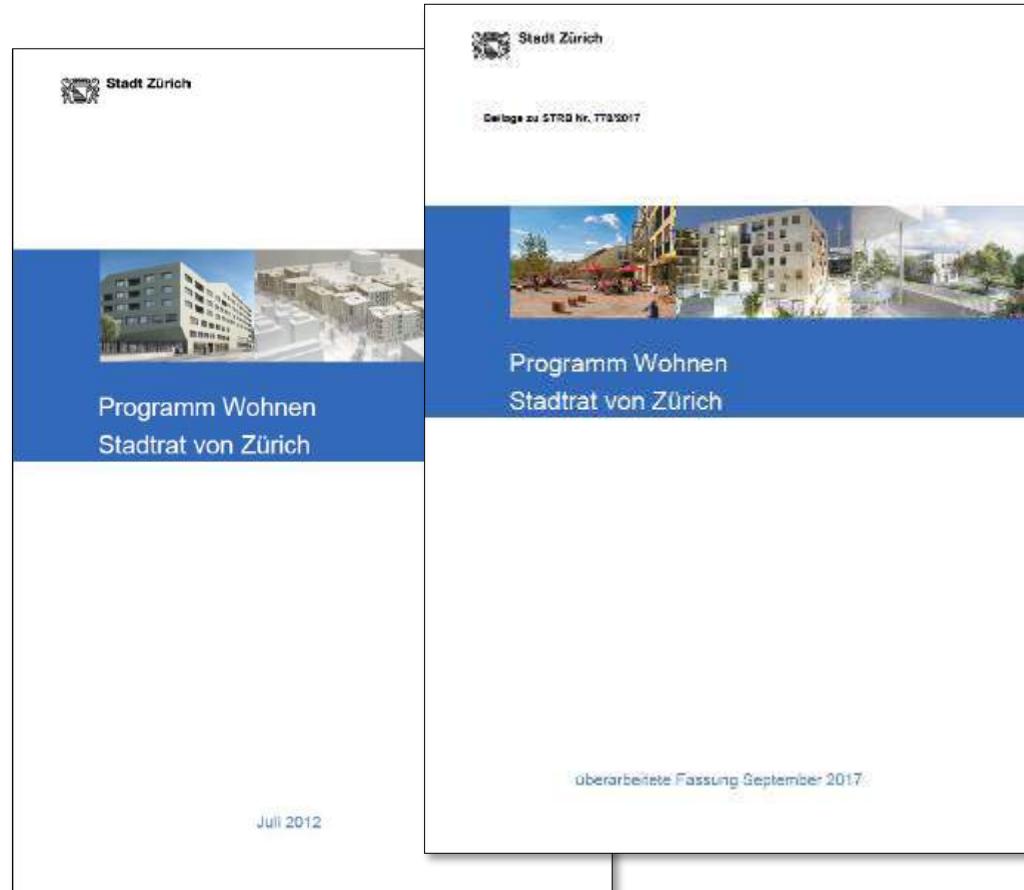
- Z.T. Landabgaben (Baurechte zu einem günstigen Preis)
- Kapitalbeteiligung
- Darlehen (nachrangig, zinsgünstig)
- Vertretung in den Vorständen der Wohnbauträgerschaften

Subventionierung von Wohnungen \approx 6700 Wohnungen (günstiger als Kostenmiete)
(strenge Einkommens- und Vermögenslimiten und Belegungsvorschriften)

Wohnpolitik des Stadtrats: Hintergrund



76 Prozent «Ja» zu
wohnpolit. Grundsatzartikel
in der Gemeindeordnung

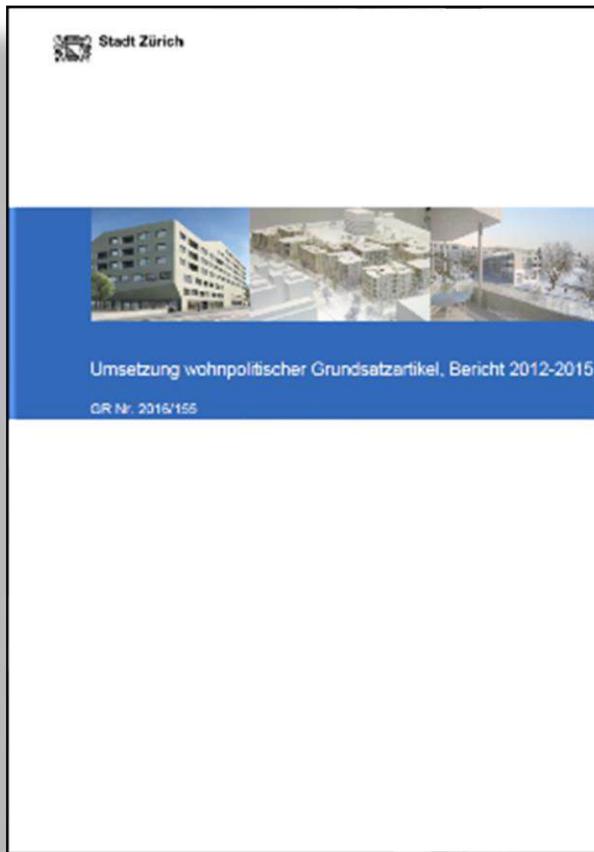


Programm Wohnen 2012 und 2017
– 3 Ziele *Aktualisierung evtl. 2024*
– 4 Stossrichtungen
– 23 Massnahmen (2011: 21)

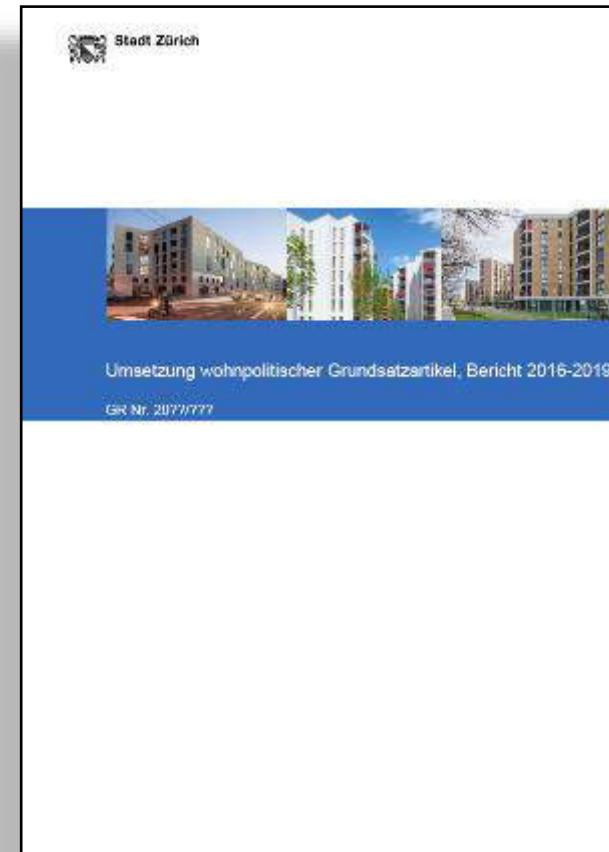
Wichtigste wohnpolitische Ziele in der Gemeindeordnung

- **Soziale Durchmischung** in allen Quartieren
- Schutz, Erhaltung und Erhöhung des Anteils **preisgünstiger Wohnungen**
- Stetige **Erhöhung** der Anzahl **gemeinnütziger Wohnungen**
- **Ökologisch** vorbildliche Wohnungen
- **Spezifische** Wohnungsangebote: **Familien-Wohnungen**, Wohnmöglichkeiten und betreute Einrichtungen für **ältere Menschen**, **subventionierte** Wohnungen für **tiefere Einkommen**
- **Ziel gemeinnützige Wohnungen: 2050 ein Drittel** aller **Mietwohnungen**
- **Definition** gemeinnützige Wohnungen: Im Eigentum **gemeinnütziger** Wohnbaurägerschaften ohne Gewinnabsichten, Prinzip **kostendeckender Mieten**
- **Berichterstattung** des Stadtrats alle **vier Jahre** an den Gemeinderat

Wohnpolitische Berichterstattungen Stadtrat 2016 und 2020

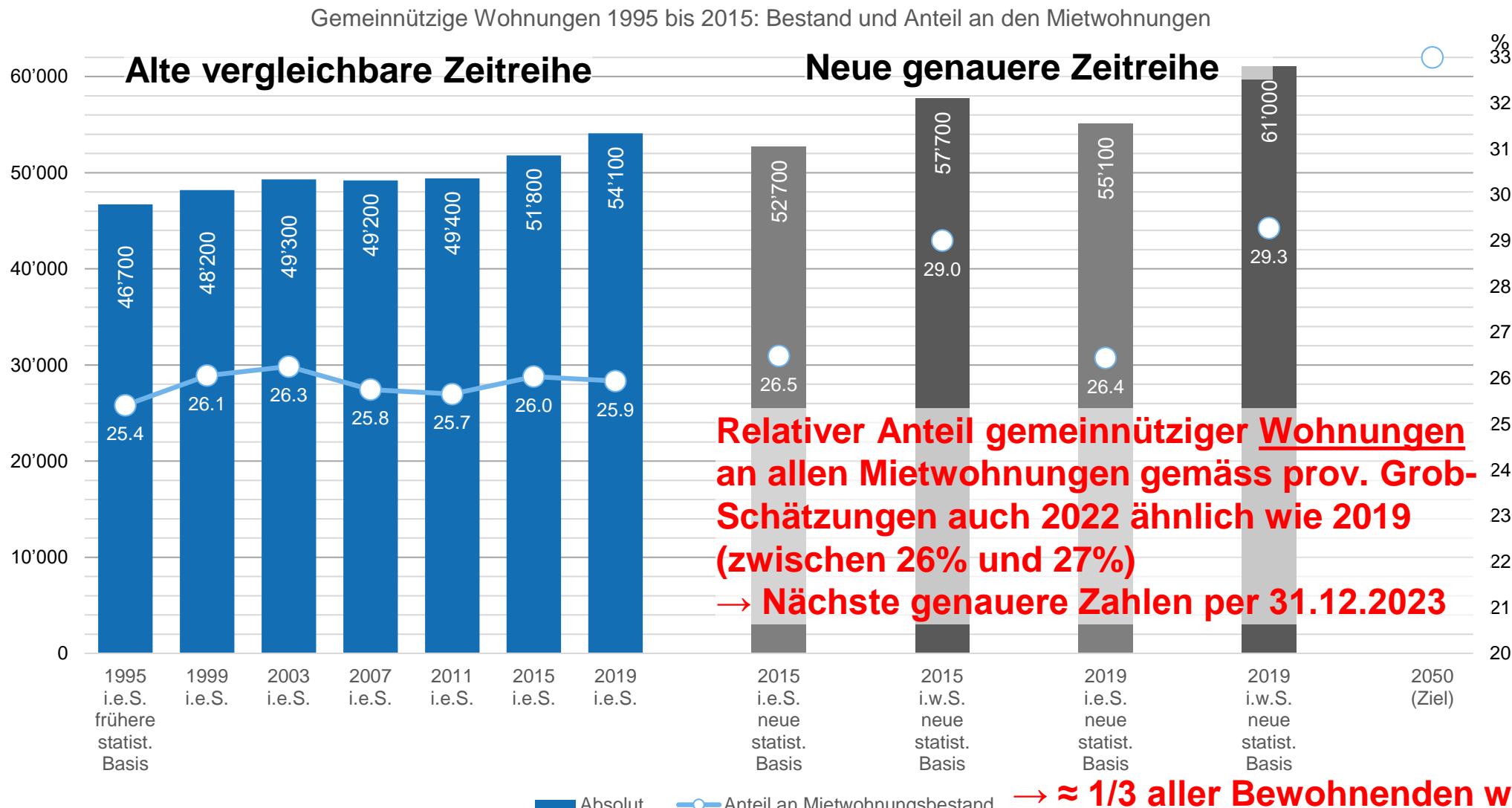


Wohnpolitische Berichterstattung 2012
bis 2015 (publiziert 2016)



Wohnpolitische Berichterstattung 2016
bis 2019 (publiziert 2020)
→ Nächste per 31.12.2023 im Jahr 2024

Ziel-Vorgabe, Ergebnisse: Drittel gemeinnützige Mietwohnungen



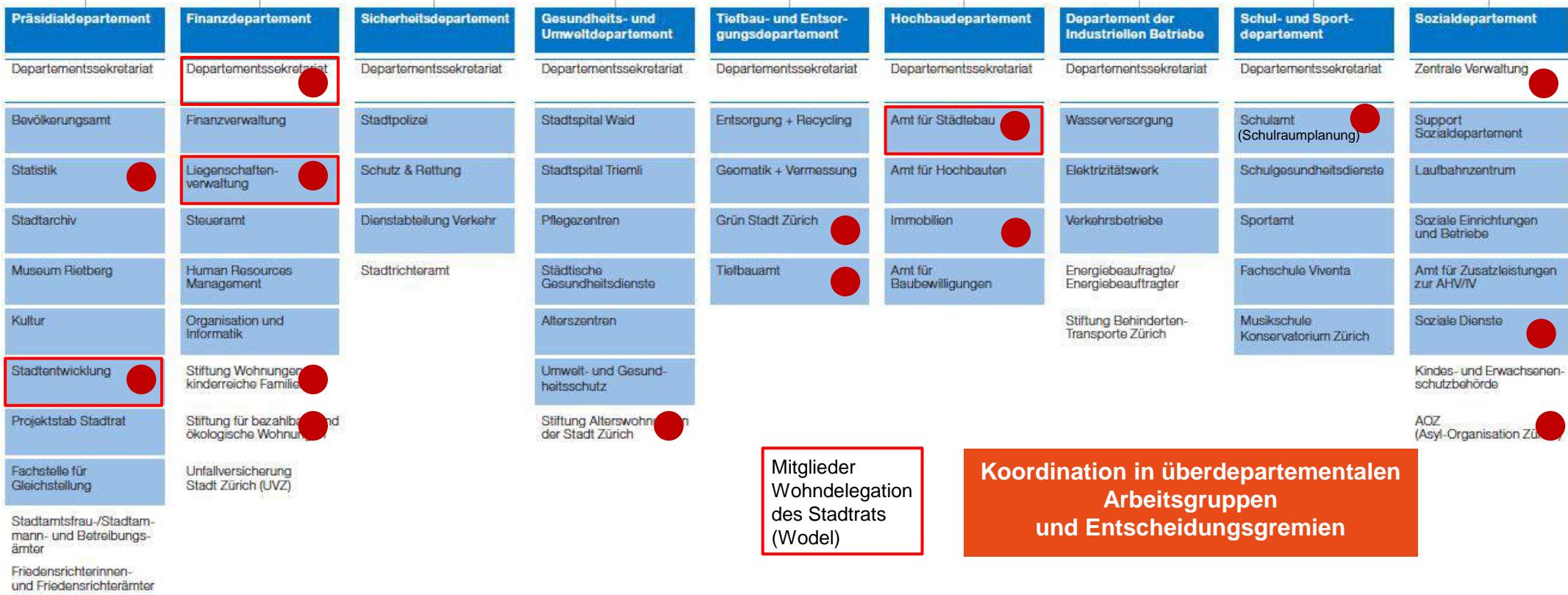
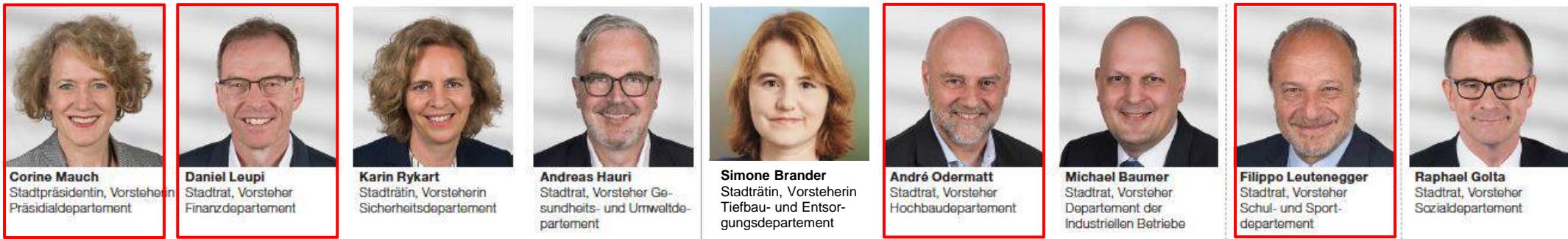
Wohnpolitischer Strategie-Schwerpunkt des Stadtrats:

- 1: **Optimierung bestehender Instrumente** (z.T. 100 Jahre alt): *im Prozess*
- 2: Umsetzung des **kommunalen Wohnraumfonds** (insb. **für Zukauf gemeinnütziger Wohnungen**): formuliert, *im polit. Prozess*
- 3: Raumplanung: Umsetzung kommunale Einführung von §49b des kant. PBG, **Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau**: *im polit. Prozess*
- 4: **Erweiterung der Kompetenzen des Stadtrats beim Erwerb** von Land und Immobilien (für gemeinnützige Wohnungen): *in Anwendung*
- 5: Förderung **subventionierter Wohnungen für tiefe Einkommen**: *im Prozess*
- 6: Umsetzung der neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von **städt. Wohnungen (strengere Belegungsvorschriften)**: *volle Umsetzung ab 2024*
- 7: **Monitoring**, Berichterstattung: *nächster GO-Bericht STR per 31.12.2023 im Jahr 2024; jährliches Sozialraummonitoring mit Spezialthema*

Resumée

- Mehr Transparenz bei Boden-, Liegenschaften- und Miet-Preisen nützt tendenziell allen Stakeholder*innen. Bessere und z.T. neue Erhebungen unterstützen diese Transparenz.
- Die neuen Boden- und v.a. Miet-Preis-Daten (als indirektes Ergebnis der Boden-Preise) zeigen: Es gibt unterdurchschnittliche Preisdynamiken und Niveaus zwischen gemeinnützigen und übrigen Akteur*innen. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau werden Eigentümer*innenwechsel zu ständig steigenden Boden-Preisen vermieden.
(Steigerungen getrieben durch Investitionen des Finanzplatzes und zahlungskräftige Private.) Kein Weiterverkauf ist der Haupt-Mechanismus zu langfristig deutlich tieferen Preisen. Es gibt aber auch im privaten Segment einen Anteil preisgünstiger Wohnungen.
- Die Verfolgung der wohnpolitischen Ziele gemäss Gemeindeordnung - mehr gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen - bleibt deshalb sehr wichtig.
Der Weg ist aber sehr anspruchsvoll, da der Gesamt-Markt stark wächst.

Boden- und Wohnungspolitik: Ein multi-thematisches Feld





Danke