

# «Wohnungsmarkt ist ausser Rand und Band»

Sonja Rueff-Frenkel (fdp.) und Walter Angst (al.) wollen am 13. Februar in den Zürcher Stadtrat gewählt werden – Adi Kälin und Daniel Fritzsche haben sich mit ihnen über eines der drängendsten politischen Themen der letzten Jahre unterhalten, das Wohnen

Zum Start eine persönliche Frage: Wie wohnen Sie selber, und war es schwierig, zu dieser Wohnung zu kommen?

**Rueff-Frenkel:** Ich wohne seit 21 Jahren in einer Wohnung im Stockwerkeigentum. Damals haben sieben Parteien das Mehrfamilienhaus gekauft und bewohnen es immer noch. Eine Wohnung war auch noch bezahlbar.

Die Freisinnige besitzt eine Eigentumswohnung. Das passt.

**Rueff-Frenkel:** Wir haben damals tatsächlich Kauf und Miete in Betracht gezogen. Wir wollten einfach unbedingt mit den zwei kleinen Kindern im Quartier bleiben.

**Angst:** Wir wohnen zur Miete bei einer Pensionskasse in einem Haus mit sechs Parteien. Wir mussten damals einfach etwas finden, weil wir am alten Ort die Kündigung erhalten hatten.

Warum leben Sie als AL-Politiker nicht in einer Genossenschaftswohnung?

**Angst:** Ich brauche es nicht, und ich möchte mich nicht in eine Abhängigkeit hineinbegeben. Zudem ist unser Haus gut durchmisch, was mir gefällt. Bei Genossenschaften ist das zum Teil anders.

Sie hatten das Glück, eine Wohnung in Zürich zu finden. Wäre das heute schwieriger? Oder anders gefragt: Herrscht in Zürich Wohnungsnot?

**Angst:** Ich würde von einer Wohnungskrise reden, nicht von einer Wohnungsnot. Die Situation ist dramatisch, weil die Kosten in den letzten Jahren enorm gestiegen sind. Eine immer grössere Gruppe von Menschen findet im angestammten Quartier keine Wohnung mehr.

**Rueff-Frenkel:** Warum Krise und nicht Not?

**Angst:** Es hat ja Wohnungen. Aber es wird nicht das gebaut, was die Leute brauchen. Wohnungskrise bezeichnet das strukturelle Problem, dass man keine geeignete Wohnung mehr findet, wenn man die bisherige verlassen muss. Mir sagen Leute, dass sie bewusst in einen Neubau ziehen würden, weil sie nur so sicher seien, dass sie in den nächsten dreissig Jahre keine Kündigung erhalten. Das sind Zeichen einer Krise: Es gibt vom Markt gesteuerte Verhaltensänderungen, die die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen übersteuern. **Rueff-Frenkel:** Ich würde die Situation als angespannt bezeichnen. Aber das war sie vor zehn Jahren schon, und das wird sie in gewissem Mass immer sein. Ich denke, alle, die eine Wohnung suchen, finden früher oder später auch eine, vielleicht nicht genau am gewünschten Ort und im gewünschten Standard. Aber unsere Anforderungen ans Wohnen steigen auch dauernd: Wir wollen eine immer grössere Wohnung, sie sollte einen Balkon haben und dabei zentral, ruhig und bezahlbar sein.

Zürich hat heute schon einen sehr hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen, etwas mehr als 27 Prozent der Mietwohnungen. Die Frage ist, wie man diese günstigeren Wohnungen an jene abgeben kann, die wirklich darauf angewiesen sind.

**Angst:** Wünschen Sie sich eine staatliche Wohnungsvermittlungsbehörde für gemeinnützige Wohnungen? Das finde ich überhaupt nicht erstrebenswert. Mit den neuen Vermietungsgrundsätzen für städtische Wohnungen haben wir strenge Regeln definiert. Teile davon werden von Genossenschaften übernommen. Jetzt sind die privaten Vermieter am Zug. Auch sie müssen einen Beitrag leisten, das Zürich eine offene Stadt für unterschiedliche Gruppen bleibt.

**Rueff-Frenkel:** Die Stadt Zürich hat sich demokratisch für das sogenannte Drittelziel entschieden, dass also 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein muss. Dazu stehen wir. Auf der anderen Seite muss der Wohnungsmarkt aber funktionieren und nicht vom



«Die Situation ist dramatisch», sagt Walter Angst. «Ich würde sie als angespannt bezeichnen. Aber das war sie vor zehn Jahren schon», erwidert Sonja Rueff-Frenkel. SIMON TANNER / NZZ

«Heute werden schon vierzigjährige Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Das ist doch skandalös.»

Walter Angst  
Zürcher Gemeinderat

## Zwei Wohnprofis

ak./dfr. · Am 13. Februar sind Wahlen in der Stadt Zürich. Die NZZ lässt acht neue Kandidaten in Streitgesprächen zu Themen, die Zürich umtreiben, aufeinandertreffen. Den Auftakt machen Sonja Rueff-Frenkel (fdp.) und Walter Angst (al.). Das Thema: Wohnen.

Die zwei Kandidaten sind vom Fach. Die Rechtsanwältin Rueff-Frenkel ist seit 2005 Leiterin der Rechtsberatung und stellvertretende Geschäftsführerin beim Hauseigentümerversband Aargau. Angst, der eine Lehrerausbildung absolviert hat, arbeitet seit 2005 beim Zürcher Mieterverband, heute als Leiter der Kommunikation.

Die 1972 geborene Rueff-Frenkel ist in Wiesendangen und Baden aufgewachsen. Sie ist verheiratet, Mutter von drei Kindern und lebt im Kreis 2. Seit 2014 ist sie Mitglied des Zürcher Kantonsrats.

Walter Angst ist 1961 in Wädenswil geboren und Vater von drei Kindern. Er lebt mit seiner Partnerin und einer Tochter in Wiedikon. Seit 2002 sitzt er im Zürcher Gemeinderat und war unter anderem Präsident der Rechnungsprüfungskommission.

Staat gesteuert werden. Wir wollen nicht 90 oder 100 Prozent staatliche Wohnungen. Ein Problem, das wir momentan auch haben, ist der sogenannte Lock-in-Effekt: Wer einmal eine günstige Wohnung hat, gibt diese nie mehr auf.

Wie Sie beide übrigens auch...

**Rueff-Frenkel:** Ja, gut, aber es ist meine eigene Wohnung. Das ist eine ganz andere Situation. Ich denke an eine subventionierte Wohnung, die von einer jungen Familie bezogen wird. Dann gehen die Kinder, die Eltern erhalten allenfalls beinahe einen Professorenlohn und besetzen die Wohnung weiter. **Angst:** Subventioniert sind nur rund 7000 der über 220 000 Wohnungen – und zwar mit zinslosen Darlehen von Stadt und Kanton. Daneben gibt es die gemeinnützigen Wohnungen auf Bau-rechtsland, für die die Bauträger immer mehr Auflagen erfüllen müssen.

Das mag stimmen. Künftig aber sollen die Stadt und ihre Stiftungen Steuergeld in Höhe von mehreren hundert Millionen aufwenden, um Wohnungen in grossem Stil kaufen zu können.

**Rueff-Frenkel:** Ich finde es falsch, wenn der Staat mit dem dicken Portemonnaie kommt und von Privaten Wohnungen aufkauft. Mit dieser Umverteilung entsteht keine einzige Wohnung mehr. Das Problem der Knappheit muss mit dem Bau zusätzlicher Wohnungen gelöst werden, nicht durch Aufkäufe. Steuergeld soll man nur dann verwenden, wenn es darum geht, jenen billigen Wohnungen anzubieten, die es tatsächlich brauchen.

**Angst:** Die Idee, dass wir das Drittelziel mit einer Kaufoffensive erreichen können, widerspricht allen Erfahrungen. Jeder Kauf zu einem vernünftigen Preis ist wichtig. Damit werden wir aber den Markt nicht umkrempeln. Wir müssen die Explosion der Bodenpreise mit regulatorischen Massnahmen in den Griff bekommen. Dass man das auf der anderen Seite nicht gerne hört, verstehe ich. Die Immobilienwirtschaft verdient mehr Geld, je freier der Markt ist.

Die SP hört das sicher auch nicht gern; sie schlägt ja diese Kaufoffensive vor.

**Angst:** Ich vertrete hier nicht die SP.

SP-Nationalrätin Jacqueline Badran hat kürzlich gesagt, bald gehöre jede zweite Wohnung in der Stadt einem Immobilienkonzern. Das entspreche einer «feindlichen Übernahme».

**Angst:** Da hat Jacqueline Badran recht. Immobilienkonzerne investieren in Betongold und treiben die Bodenpreise in absurde Höhen. Bei Geschäften mit Immobilien wird für das Land bis zu 60 Prozent des Kaufpreises bezahlt.

**Rueff-Frenkel:** Einverstanden, der Immobilienmarkt ist ausser Rand und Band. Zürich ist eben ein Magnet, hier wollen viele wohnen. Aber es sind nur wenige institutionelle Anleger Eigentümer von Wohnungen, etwa 17 Prozent. Mich ärgert zudem das Narrativ, dass jede Wohnbaufirma ein Immobilienhai sei, der die Mieterinnen und Mieter mit Wucherpreisen ausbluten lasse.

**Angst:** Stadt werden schon vierzigjährige Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Das ist doch skandalös.

**Rueff-Frenkel:** Da spielt eben auch der hohe Grad an Regulierung mit. Für einen Eigentümer ist es oft einfacher, ein Haus abzubrechen und neu zu bauen, als es zu sanieren. Wenn man ein Haus ohne grosse Hürden einfach aufstocken könnte, würde man es vielleicht gar nicht abreißen.

**Angst:** Sie wollen die totale Freiheit für kommerzielle Investoren und einen Zwangsjacke für gemeinnützige. Sie behaupten, dass Steuergeld in den Wohnungsmarkt eingeschossen wird, und verschweigen, dass auch staatliche Immobilienkäufe Anlagen sind, die rentieren müssen. Sie verschweigen auch, dass der Staat dank dem gemeinnützigen Wohnungsbau viel Sozialgeld spart. Zürich soll nicht zur Stadt der Expats werden; auch Armutsbetroffene sollen in der Stadt bleiben können.

**Rueff-Frenkel:** Einverstanden, aber wir haben in Zürich auch nicht einen Drit-

tel Armutsbetroffene, die sich nur eine Wohnung für tausend Franken leisten können. In den gemeinnützigen Wohnungen leben zudem oft nicht jene, die es wirklich nötig haben.

**Angst:** Der grösste Teil der Genossenschaftswohnungen steht nicht auf Bau-rechtsland. Dort funktioniert es wie bei Ihrer Eigentumswohnung. Genossenschafter kaufen Land und bauen Woh-

## Wer wird Stadtrat?

Stadtzürcher Wahlen  
vom 13. Februar 2022

nungen. Wollen Sie diesen Leuten vor-schreiben, was sie mit ihren Wohnungen tun sollen?

**Rueff-Frenkel:** Ich finde ja Genossenschaften auch eine gute Sache. Aber wenn Sie ein Baurecht von der Stadt mit einem tiefen Zins erhalten und möglicherweise ein Darlehen, dann ist das eine andere Sache. Das grösste Problem hat heute der Mittelstand; wenn der Staat immer mehr Wohnungen aufkauft, werden die verbleibenden noch teurer, und subventionierte Wohnungen erhalten Mittelstandsfamilien nicht.

Machen wir einen Sprung in die Zukunft und nehmen an, Sie könnten in den Zürcher Stadtrat einziehen. Was machen Sie als Erstes im Wohnbereich?

**Rueff-Frenkel:** Ich würde das Bauen erleichtern; die Verfahren müssen einfacher und schneller werden. Dann würde ich Verdichtungspotenziale suchen lassen, damit man nicht alles abreißen muss, sondern aus Bestehendem das Maximum herausholen kann.

**Angst:** Die ungeordnete Verdichtung ohne soziale Kompensation verhindern. Einen Abrisstopp für Gebäude verfügen, die man noch nutzen kann. Mit der Wohndelegation des Stadtrats die existenzielle Krise bei den Alterswohnungen angehen.

**Rueff-Frenkel:** Tönt eigentlich ganz vernünftig.