

www.Schatten-Kabinett.ch - Die Liberale Datenbank für die politische Praxis

Von Dr. Christoph Luchsinger, +41 76 392 03 20, luchs@schatten-kabinett.ch

- Mitglied «Die Mitte» (www.die-mitte.ch)
- alt Gemeinderat Stadt Zürich für die Kreise 1 & 2
- Redaktor www.schatten-kabinett.ch
- Universitätsdozent Mathematik
- Kleinunternehmer: Gründer www.acad.jobs : akademische Stellen weltweit – und die besten Jobs in der Privatwirtschaft

Artikel auf www.schatten-kabinett.ch sind keine Einführungen in ein Thema, sondern Memos und Checklisten für Praktiker. Buchbesprechungen ersetzen nicht die Lektüre des Originals. Sie finden hier auch sehr gute Formulierungen, um komplexe Zusammenhänge kompakt zusammenzufassen oder Schlagworte, um ihre bereits vorhandene Rede zu würzen. Falls wir irgendwo Urheberrechte verletzen, bitte umgehend mit Nachweis melden: wir werden dann die jeweiligen Passagen neu als Zitate kennzeichnen.

Wohnungswesen in der Schweiz, mit einem besonderen Fokus auf die Stadt Zürich

Du sollst nicht leben auf Kosten anderer Leute, vor allem wenn es Dir besser geht als ihnen!

Wohnen ist wie Nahrung, Bildung, Gesundheit und Arbeit ein Feld der Politik, das für die meisten Menschen nicht einfach ein Thema wie jedes andere ist. Das ist nachvollziehbar. Zudem ist Boden in der Tat immobil und absolut nicht vermehrbar. Weiter haben wir in der Schweiz in der Vergangenheit ein Bevölkerungswachstum gehabt, welches wohl auch in Zukunft weiter stattfinden wird (ob man will oder nicht).

Im Folgenden wird im ersten Teil aufgezeigt, wie aus liberaler Sicht das Wohnungswesen zu funktionieren hat. Dann werden diverse Eingriffe in die Eigentums- und Wahlfreiheit für Eigentümer, Vermieter und Mieter beschrieben und das «Wiener Modell» vorgestellt. Zu guter Letzt wird auf mögliche Auswege aus der verfahrenen Situation eingegangen.

1. Das liberale Wohnungswesen

In einem liberalen Wohnungswesen gibt es wenige staatliche Regeln, welche ein relativ konfliktfreies enges Zusammenleben ermöglichen sollten.

28.4.2019 – aktuell auf www.schatten-kabinett.ch/33 - auf Mobile jederzeit im Notfall erreichbar!

- Dazu gehören unter anderem Vorschriften des Lärmschutzes und der Bauordnung. Diese Gesetze gelten für alle gleich und gegenseitig. Damit leiden alle gleich unter unnötigen Vorschriften und damit ist eine gewisse Hoffnung verbunden, dass nicht allzu starre Vorschriften abgeseget werden. Liberale sind nicht grundsätzlich gegen solche Gesetze, sie sollten aber moderat sein.
- Des weiteren machen moderate Mieterschutzbestimmungen wie (gegenseitige) Vorschriften zu Kündigungs*fristen* durchaus Sinn. Zwar könnte man hier argumentieren, dass sich Mieter und Vermieter im Rahmen der allgemeinen Vertragsfreiheit selber auf die Konditionen der späteren Vertragsauflösung einigen könnten. Wenn die gesetzlichen Kündigungsfristen leicht ansteigend, abhängig von der Vermietungsdauer, moderat ausgestaltet sind, spricht wenig dagegen und die Einengung der Vertragsfreiheit hat wenige negative Auswirkungen.
- Weitergehende staatliche Regelungen sind nicht nötig. Wie entwickelt sich in einem solchen System der Mietpreis? Er ist kurzfristig abhängig von der Anzahl Menschen, die eine Wohnung suchen und der Verfügbarkeit von freien Wohnungen (die Stadt Zürich weist 2016 eine Leerwohnungsziffer von tiefen 0.21 % auf). Aus diversen Gründen sind beides Grössen, welche schwanken. Gibt es eine grössere Nachfrage nach Wohnungen als angeboten werden, so steigt der Preis der neu angebotenen Wohnungen. Je nach Ausgestaltung der Mietverträge steigt mit der Zeit nach und nach auch der Preis der bereits vermieteten Wohnungen. Spätestens bei einer Neuvermietung würde der Preis dann definitiv den anderen neuen Mietobjekten angepasst. Das Gegenteil geschieht, wenn mehr Wohnungen angeboten als nachgefragt werden – die Preise sinken. Der Vorteil des beschriebenen Mechanismus' ist, dass so jede Wohnung innert sinnvoller Zeit einen Mieter findet und umgekehrt Mieter auch eine Wohnung finden (aber zu einer eventuell höheren Miete als in einer Ordnung, in der der Staat massiv eingreift). Treffend spricht man von einem «markträumenden Preis». Im Preis einer Wohnung spiegelt sich in diesem System auch der Wert einer Wohnung aufgrund von Lage und Qualität. Langfristig reagieren Bauwillige bei Wohnungsknappheit und steigenden Mietzinsen mit dem Bau neuer Wohnungen, sofern Regulierungen und Baureserven dies zulassen.

Abschliessend sei hier noch erwähnt, dass sich diverse Mieter in freien Stücken zu Stockwerkeigentümern oder Genossenschaftlern zusammenschliessen dürfen – das ist nicht im Widerspruch zu einer freiheitlichen Lösung, sofern keine Subventionen fliessen.

Wir merken uns aus obiger Beschreibung schon mal, dass selbst im liberalen Wohnungswesen eine leichte Ungleichbehandlung von Altbau- und Neubauwohnungen stattfindet. Diese spielt bei den jetzt zu besprechenden staatlichen Eingriffen (nicht nur in der Schweiz) eine zentrale Rolle (Schlagwort «**Altmietler-Privileg**»).

2. Eingriffe in die Eigentums- und Wahlfreiheit für Eigentümer, Vermieter und Mieter

Weil «Wohnen, eine Wohnung» nicht einfach ein Gut wie jedes andere ist, verfängt die linke Argumentation schnell, dass Eingriffe in die Eigentums- und Wahlfreiheit für Eigentümer, Vermieter und Mieter notwendig sind. Viele Politiker meinen es vielleicht gut mit diesen Eingriffen – die Resultate sind aber je nach Ausgestaltung des Eingriffs oft gegen die schwächsten Mieter selber gerichtet (**Moral ohne ökonomischer Sachverstand ist genau so schlimm wie Ökonomie ohne Moral!**). Die Liste der möglichen Eingriffe ist lang und wird unten derart klassifiziert, wie verträglich der Eingriff mit einer liberalen Ordnung ist, beginnend mit den liberalsten Eingriffen («Highway to Hell»). Zudem wird stichwortartig kommentiert, ob in Zürich und Wien der Eingriff vorhanden ist und welche Wirkungen zu beobachten sind.

- a) **Wohngeld:** Je nach Einkommens- und Vermögenslage sowie Betreuungspflichten erhalten Bedürftige vom Staat Geld, um sich auf dem *freien Markt* eine Wohnung leisten zu können. Dies ist eine gezielte Subjekthilfe (Subjekt ist der/die Mieter/in und die erhält das Geld, Objekt ist die Wohnung/Siedlung) und als solche aus liberaler Sicht zu begrüssen. Aus liberaler Sicht optimal bleibt das der einzige Staatseingriff. Ein linker Gegenangriff fokussiert sich darauf, dass damit Geld an Investoren fliesst. Staatlich zur Verfügung gestellte Wohnungen seien – auch für den Staat – am Schluss billiger. Zürich und Wien haben diese Massnahmen, Zürich aber nur subsidiär am Schluss im Rahmen der Sozialhilfe neben vielen weiteren (unliberalen) Staatseingriffen. Die Subjekthilfe wirkt nachfrageseitig, die Objekthilfe wirkt in der konkreten Ausgestaltung in der Stadt Zürich angebotsseitig. Ein grosser Vorteil der Subjekthilfe ist, dass sie sofort für die Bedürftigen wirkt und nicht zuerst neue Wohnungen gebaut werden müssen. Des weiteren sind die Empfänger der Subjekthilfe flexibler: sie können mit der Subjekthilfe dorthin gehen, wo sie wollen – und nicht, wo der Staat Sozialwohnungen baut. Das wirkt auch zugunsten der Durchmischung.
- b) **Förderung von Wohneigentum:** Dies kann auf verschiedene Weise geschehen:
 - a. Abbau von Behinderungen des Wohneigentums (Vorschriften, Eigenmietwert): JA, wollen wir!
 - b. Aktive Förderung von Wohneigentum durch den Staat:
 - i. Steuererleichterungen bei Kauf/Besitz von Wohneigentum: am ehesten JA, aber eigentlich NEIN, da der Staat damit die Präferenzen der Bürger/innen zugunsten des Wohneigentums verfälscht; immerhin ist es eine Steuersenkung für Leistungsträger der Gesellschaft, wir wollen aber lieber *generelle* Steuersenkungen
 - ii. Zuschüsse: ist wie (i.) eigentlich eine Subventionierung der Vermögenden – hat im Gegensatz zu (i.) eine höhere Staatsquote und mehr Umverteilung (**«der Staat (Gott) nimmt und der Staat gibt»**)
 - iii. Massnahmen in Richtung «Banken geben eher Hypotheken als sie sonst geben würden»: Nein, nicht nochmals; dieser *Staatseingriff* war in den USA zentraler Auslöser der Finanzkrise
- c) **Abgabe von Bauland an Genossenschaften «im Baurecht»:** Der Staat gibt bauwilligen Genossenschaften Land zu gewissen Konditionen für zum Beispiel 70 Jahre ab. Nach 70 Jahren und allfälligen Verlängerungsmöglichkeiten fällt das Land

und die Bauten wieder an den Staat (mit allfälliger Entschädigung der Genossenschafter). Bei der Beurteilung, wie verträglich dies mit einer liberalen Ordnung ist, muss man die Konditionen genau analysieren. Berechtigte Stellschrauben im Rahmen eines Verhandlungsprozesses sind:

- Baurechtszins
- Dauer und Verlängerungsmöglichkeiten
- Heimfallentschädigung

Ob diese Geschäfte für die Allgemeinheit ausgewogen sind, oder eine Vorzugsbehandlung der wenigen späteren Mieter vorliegt, ist theoretisch nicht einfach zu entscheiden. Eine Ausschreibung/Wettbewerb unter verschiedenen Genossenschaften kann mehr Transparenz schaffen. Was nun in der Stadt Zürich aber dazu kommt, und sicher eine Vorzugsbehandlung der späteren Mieter bedeutet, sind:

- Allgemein: für die Stadt/Allgemeinheit ungünstige obige Vertragskonditionen (Vorteil für die Mieter; der Verdacht der Begünstigung von gut organisierten Kreisen liegt in der Luft)
- Kantonale Zuschüsse unter Einhaltung gewisser Vorschriften über die Mietsituationen (als Objekthilfe ausgestaltet – relativ unproblematisch im Kanton Zürich da treffsicher)
- Abschreibungsbeiträge
- zinsgünstige bis zinslose Darlehen
- Kapitalbeteiligung

- d) **Der Staat kauft/baut selber Wohnungen und vermietet diese.** Theoretisch könnte man dies so ausgestalten und analysieren, dass hier einfach ein Staatsunternehmen eine Dienstleistung oder ein Produkt anbietet, welches auch Private anbieten (wie bei Bildung, staatlichen Banken, Energiekonzernen, Fluggesellschaften). Wenn diese Staatsunternehmen die genau gleichen Bedingungen erfüllen müssen wie alle privaten Anbieter, hat man einen fairen Vergleich. Zumindest in der Theorie – nicht aber in der Praxis – kann man sich vor allem als Linke vorstellen, dass der Staat dies genau so gut kann. Diese theoretische Überlegung als Versuchsanordnung spielt jetzt aber in der Praxis in Zürich und Wien keine weitere Rolle, denn die Bedingungen sind für die staatlichen und privaten Anbieter eben genau *nicht* gleich: Die Stadt Zürich baut auf Land, dessen Landwert viel zu tief eingesetzt wird. Damit sind auch die auf dieser Basis berechneten Mieten tiefer. Die Methoden zur Kaschierung eines viel zu tiefen Landwerts sind vielfältig und würden jeden privaten Buchhalter hinter Gitter bringen (u.a. Buchwerte statt Marktwerte; Landwert ist 16 % (mit Variationen) der Gesamtkosten – per Definition).
- e) **Der Staat greift auch unter privaten Vermietern und Mietern stark in's Mietverhältnis ein:** Der Mietzins richtet sich nicht mehr nach Angebot und Nachfrage, sondern mit Ausnahmen gilt, dass ein einmal vereinbarter Mietzins nur noch auf Grund von

Änderungen des Referenzzinssatzes, der Teuerung, weiteren Kostensteigerungen und wertvermehrenden Investitionen geändert werden darf. Dies wirkt am Schluss ähnlich wie die sogenannte Kostenmiete (Miete darf nur die anfallenden Kosten inkl. Rückstellungen decken und keine Rendite abwerfen). In der Schweiz ist das auf eidgenössischer Ebene Gesetz und betrifft die Altbauwohnungen (genau so in Österreich). Eine Wohnung fängt als Neubauwohnung an (und kann zu freien Preisen erstvermietet werden) und je älter die Wohnung wird (vor allem bei gleichbleibendem Mieter), desto tiefer ist die Miete im Vergleich zu äquivalenten Neubauwohnungen. Bei (Total)sanierungen können die Eigentümer ihre Wohnungen an die Wünsche der zahlungskräftigen Interessenten anpassen und gleichzeitig das Mietrecht (legal) umgehen, denn sanierte Wohnungen können frei (d.h. zu Marktkonditionen) wiedervermietet werden. Dazu gibt es noch die schwammige «Orts- und Quartierüblichkeit». Um die Folgen dieser Regulierungen abzuschätzen, muss man allgemein beachten, wie viele Wohnungen von dieser Regulierung betroffen sind und wie stark der Eingriff ist und zwar:

- a. Situation Mietbeginn (wie frei verhandelbar)
- b. Situation Anpassungen (wie frei verhandelbar; welche Kosten können überwältzt werden (Ersatz- vs Neuinvestition))
- c. Situation Mietende (wenn von Vermieter angestrebt, zum Beispiel wegen reklamiertem Eigenbedarf oder Problemen)

Nur nebenbei sei noch erwähnt, dass nicht nur auf Bundesebene Einschränkungen dieser Art möglich sind: in Genf sind Sanierungen bewilligungspflichtig und die Kosten sind nicht ohne weiteres auf die Miete überwälzbar; auch die Rendite von Neuobjekten ist reguliert. Damit ist das Interesse von privaten Investoren noch tiefer und die Gefahr einer Vernachlässigung der Bausubstanz und Ausstattung ist gegeben.

Paar Bemerkungen zu diesen Eingriffen a) – e):

- Wenn man in Zürich im Wohnungswesen politisieren will, muss man die Terminologie beherrschen (Kostenmieteformel, gemeinnütziger Wohnungsbau, etc.). Getreu nach dem Grundsatz: "if you can't convince them, confuse them" haben die Linken ein Newspeak eingeführt, welches die asoziale Seite im stadtzürcher Wohnungswesen kaschiert. Das offizielle Dokument war mal online und wurde dann gelöscht, weil es zu peinlich war! Zwei Empfehlungen vorweg: 1. anstatt die linke Terminologie mitzumachen, spricht man einfach zusammenfassend von "**staatlich gestütztem Wohnungswesen**" und 2. kurz zusammengefasst: **2/3 der Mieter müssen 1/3 der Mieter die Wohnung zwangsverbilligen (ein Traum für 1/3 – ein Albtraum für 2/3).**
- **Gerne kann man auch die Bezeichnung «parastaatlicher Sektor» verwenden, das tönt – hier zu Recht – ziemlich mafiös-kriminell (Südamerikas *Paramilitärs* zum Beispiel).**

- **Schlagwort: Gemeinnütziger Wohnungsbau -> «Eigennütziger Wohnungsbau für die die drin sind!» oder auch «Genossenschafter sind steueroptimierte Eigentümer».**
- Publikation zum 125-jährigen Bestehen des HEV (2011): **«Stadt und Genossenschaften verlangen 35 Prozent zu tiefe Mieten = Umverteilung im Umfang von 210 Millionen Franken = 10 Steuerprozent!»**
- Wenn der Wohnungsmarkt künstlich gespalten wird in Alt- und Neubauwohnungen, sind die beiden Segmente, vor allem aber der Neubauwohnungsmarkt als letzte Wahl für Wohnungssuchende, kleiner als wenn alle Wohnungen in einem gleichen gesetzlichen Rahmen angeboten werden. Ein grosser Markt – das gilt auch bei einem lokalen «Flohmarkt» - führt zu besseren Resultaten für Käufer und Verkäufer als ein kleiner Markt.
- Man kann sich ernsthaft fragen, ob die Gruppe c) oder d) schlimmer ist. Aus liberaler Sicht kann man bei Gruppe d) direkt die Konditionen festlegen, während es bei Gruppe c) lediglich einen lockeren Transmissionsriemen zwischen Mietern und der finanzierenden Stadt über die Genossenschaft hat. Der Genossenschaft kann nur indirekt – siehe unten im vierten Teil – vorgeschrieben werden, wie die Vermietungspraxis auszusehen hat.
- Weil bei den letztgenannten Gruppen c) - e) die Mieten durch diverse Massnahmen tiefer gehalten werden als in einer freiheitlichen Lösung (sog **Kostenmiete-Formel**: $\text{Zins } 2\% \times \text{eingesetztes Kapital} + \text{Quote } 3.25\% \times \text{Gebäudeversicherungswert} + \text{Baurechtszins (bei Baurechten)} = \text{maximal zulässiger Mietzins}$; * = jeweils mietrechtlich massgebender Referenzzinssatz), hat man immer zu viele Bewerber für eine freigewordene Wohnung und muss/darf gottgleich glückliche Mieter auswählen/zuteilen. Hier gibt es diverse Kriterien, welche aufgestellt werden können:
 - Mischung aus Einkommens- und Vermögenssituation (bei Einzug [Zürich] und Dauer, automatische Kontrolle)
 - Belegungsvorschriften (bei Einzug [Zürich] und Dauer)
 - Losentscheid bei gleicher Belegung, Einkommen und Vermögen
 - Durchmischung/Vielfalt der Bewohner (nach Stadtquartieren, Siedlungen, oder gar einzelnen Einheiten). Schön, wenn es sich von selbst einstellt, niemand ist da dagegen. Es ist aber bei Privaten Sache der Eigentümer, wer in ihre Wohnung einzieht. Beim staatlich gestützten Wohnungswesen versucht es die Stadt trotzdem. In Zürich wird die Durchmischung auf verräterische Weise eben gerade *nicht* erreicht:
 - i. Bei Bewohnern von gemeinnützigen Wohnungen sind mittlere und hohe Einkommen und Vermögen übervertreten. Siehe auch Punkt vi.
 - ii. In den subventionierten Wohnungen leben 73% Schweizer, Ziel der städtischen Politik ist 65-75% (68% der Zürcher Bevölkerung sind Schweizer) – 73% ist deutlich mehr als 68%!

- iii. 37 % der linken Gemeinderäte und nur 12 % der bürgerlichen Gemeinderäte wohnen in gemeinnützigen Wohnungen (2017).
- iv. 132 Millionäre leben in den 6000 städtischen Wohnungen zur Kostenmiete.
- v. Autofreie Siedlungen (50 % der Zürcher haben ein Auto).
- vi. Nichtrauchergebäude.
- vii. Zudem hat die Linke systematisch die Durchmischungsdiskussion auf den staatlich gestützten Wohnungsbau beschränkt, statt zum Beispiel ein ganzes Quartier als Basis einzubeziehen. Der Grund liegt darin, dass die Linke so eher ihre reichere Klientel unterbringen konnte. Pfui Deibel!

Die Linke ist im Übrigen so lange für Durchmischung, bis der erste Reiche in ihrem Quartier auftaucht!

- In der Stadt Zürich ist eine Volksabstimmung zentral als Grundlage für die Massnahmen in c) und d): Volksentscheid: 27.11.2011: Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung: «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» (76% Ja): GO, Art 2quater, Absatz 4: „Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.“ -> liberaler Angriff: Wohneigentum auch einbeziehen in 1/3-Regelung
- All diese Eingriffe in c) - e) haben gravierende Nachteile, selbst für Teile der Mieter:
 - **Niemand ist für teure Wohnungen, aber ein künstlich (von anderen finanzierter) zu tiefer Mietzins** – obschon vielfach zuerst gewünscht – **führt zu Verschwendung von Wohnraum** (zB wenn Kinder ausziehen). In Zürich zeigt sich dieser (noch) nicht im konkreten Wohnraumbedarf pro Einwohner, hingegen bereits in der Ausnützung von Parzellen (es gibt im Vergleich viel weniger Verdichtung beim staatlich gestützten Wohnungswesen). Das ist aber auch genau so zu erwarten: weil ja der Bodenpreis nicht stimmt, haben die viel Garten (den zahlen teils die anderen) und weniger Wohnung (weil sie Wohnung selber voll zahlen müssen).
 - Zudem ist es asozial: **wer eine Wohnung bereits hat, profitiert von künstlich tief gehaltenen Mieten und die restlichen Personen müssen auf neue, teure Wohnungen ausweichen (und den anderen die Mieten über Steuern verbilligen). Die neuen Wohnungen sind zudem teurer, als sie in einem freiheitlichen Mietmarkt wären, weil in den alten Wohnungen weniger Leute wohnen, als wenn die Mietzinse auf normalem Niveau wären. Damit konzentrieren sich alle (!) restlichen Mieter auf die Neuwohnungen und treiben die Preise so extrem nach oben. Hier wird klar, dass bei einer liberalen Politik die Mieten zwischen den jetzigen Mieten für Alt- und Neubauwohnungen zu liegen kämen.**

- **Wir haben nichts Persönliches gegen gut verdienende Menschen, die in einer unterbelegten und von anderen verbilligten Wohnung wohnen. Aber es gibt draussen vor der Tür andere Menschen, welche dort dringender hinein gehören! «Draussen vor der Tür...»**
- Den Bauherren fehlt wegen zu tiefen Mieten ein Anreiz, mehr neue Wohnungen zu bauen. Das wird um so schlimmer, je länger diese Markteingriffe dauern.
- Da mit umfassenden Sanierungen für Vermieter rechtlich die Möglichkeit besteht, die Wohnung nach Sanierung auf dem Neuwohnungsmarkt wieder auszuschreiben, wird – gegenüber einer freiheitlichen Lösung – zu viel saniert. Das ist unter dem Strich für die ganze Volkswirtschaft aus ökologischer, sozialpolitischer und Eigentümersicht her schlecht.
- Ein bis jetzt zu wenig in der ganzen Komplexität beachtetes Problem ist der steigende Flächenbedarf: es ist nicht nur, dass Leute wegen steigender Einkommen mehr Geld für Wohnraum pro Person ausgeben wollen und damit der Bedarf pro Kopf steigt – das wäre eine nachhaltige Bedarfssteigerung. Es gibt eben einen ganz anderen Effekt: Weil man aus einer künstlich von anderen verbilligten Wohnung nicht mehr auszieht, steigert das zusätzlich den Flächenbedarf pro Kopf (wenn Kinder ausziehen, Lebenspartner sterben oder bei Scheidungen). Dies ist auch ökologisch bedenklich.
- Abschliessend muss noch erwähnt werden, dass *alle* Vorschriften zur Wohnungsvergabe, welche wegen der Ausschaltung des Marktmechanismus' notwendig sind, auch vorsätzlich verletzt werden können (Untermieten etc.).
- Das entscheidende, **wohnungspolitische Dogma der Linken: Boden ist so wertvoll, dass man ihn zu 100 % verstaatlichen muss und gleichzeitig – einmal verstaatlicht – mit 0 CHF in allen weiteren Berechnungen führt** (das könnte man – vor allem aus ökologischer Sicht - auch als Widerspruch sehen – aber lassen wir das mal). Zur Zeit sind es nicht 0 CHF, aber auf jeden Fall ein viel zu tiefer Preis, das Endziel ist 0 CHF. Die linken Positionen im Wohnungswesen lassen sich dann viel besser verstehen:
 - Ein staatliches Programm, an dessen Ende der ganze Boden in Zürich dem Staat gehört, macht dann Sinn.
 - Ein gewisses Gefühl für Fairness haben aber auch die linken Intellektuellen, damit sie vor arbeitenden Menschen bestehen können: Auch wenn der Boden kostenlos sein soll, so ist es doch sinnvoll, von Mietern in den Gebäuden auf diesem Boden zu fordern, dass sie die laufenden Kosten inklusive Reparatur (und Abschreibung) von Gebäuden finanzieren sollten. Das macht Sinn: Wenn der Boden 0 CHF kostet, muss man diesen nicht finanzieren, den Gebrauch des Gebäudes aber schon.

Wo sind die Probleme in dieser «Brave new World», einmal dass der heilige Endzustand erreicht ist (unter Inkaufnahme grosser Ungerechtigkeiten auf dem Weg durch die Wüste Sinai)? Zur Beurteilung muss man die Grundfragen aller Wirtschaftsordnungen heranziehen: Wer entscheidet, was produziert wird und wie wird es danach verteilt?

- Wenn etwas nichts kostet, ist es nichts wert. Dieser kleinbürgerliche Grundsatz hat direkt eine ökonomische Entsprechung: Preise haben nicht nur sozialpolitische Auswirkungen. Preise haben jenseits der Sozialpolitik wichtige Signal-, Anreiz- und Steuerungsfunktionen in einer dezentralen Marktwirtschaft. Wird der Preismechanismus ausser Kraft gesetzt, führt dies zu Fehlallokationen. Hinter dem abstrakten Ausdruck «Fehlallokation» verbergen sich anschaulich unter anderem zum Beispiel folgende Problemkomplexe:
 - Wie soll entschieden werden, ob man eine Wohnung oder ein Geschäft in einem Gebäude zulassen soll und wenn ja, wie gross?
 - Wie soll der Staat wissen, was die Bürgerinnen und Bürger wirklich wollen (Balkon, Ausrüstung, Grösse).
 - Wie kann ein/e Bürger/in wählen, um mehr/weniger Wohnung nachzufragen, dafür aber eine Ferienreise weniger/mehr zu haben? Die Wahlfreiheit bei der Verwendung des sauer verdienten Geldes wird eingeschränkt. Analoge Beispiele sind
 - viel Opernhaus, dafür kleinere Wohnung oder Wohnung an schlechterer Lage
 - Teilzeit arbeiten, dafür kleinere Wohnung oder Wohnung an schlechterer Lage und so weiter.
 - Man sollte die einzelnen Personen - Nachfrager mit ihrer Nachfrage - über die Wohnungen der Zukunft entscheiden lassen und nicht die Verwaltungsbürokratie. Wenn Private Wohnungen bauen, müssen sie sich an der Nachfrage orientieren und das bauen, was die Mieter wirklich wollen, sonst gehen sie unter.
 - Wenn der Bodenpreis in der Miete nicht einfließt, führt dies tendenziell zu einer Verschwendung. Dies führt nach linker Theorie dann gerne zu weiteren Vorschriften zum Verbrauch von Wohnraum.
 - Wenn die Einkommen steigen, ändern sich die Anteile der Einkommen, welche für Wohnen, Gesundheit, Ferien etc. verwendet werden. Dies ist ein wichtiger, freier Entscheid freier Bürger/innen. Das Wohnungswesen muss deshalb auch erlauben, dass mit steigendem Einkommen mehr Wohnraum pro Einwohner/in nachgefragt wird.
- Wie geht man als isolierte Stadt Zürich mit künstlich zu tiefen Mieten damit um, dass dann massenhaft Personen ausserhalb Zürichs hierher ziehen möchten?
- Einmal gekauft, ist es in Stadtbesitz. Die Einnahmen der Stadt sind zur Zeit wegen der boomenden Wirtschaft gross. Sie erlauben den Kauf von Liegenschaften und auch eine grosszügige Objekt-Subventionierung der bereits bestehenden Gebäude. Aber wenn die Einnahmen nicht mehr derart sprudeln, graut einem bei der Vorstellung, dass der Staat diese wunderschöne Stadt verlottern lassen würde. Private kümmern sich eher um ihr Eigentum als der Staat – «Eigentum verpflichtet». Hier liegt ein Hauptproblem, welches leider erst in Zukunft sichtbar werden wird.

- Auf der philosophischen und psychologischen Ebene – aber mit starken Konsequenzen für die reale Welt – spielt der 100%ige Staatsbesitz des Bodens ebenfalls eine zentrale Rolle:
 - Privates Wohneigentum führt bei den Eigentümern zu einer wertkonservativen Grundhaltung der besten Sorte: natürliche Wertschätzung für die gewachsene Gesellschaft, eingebettet in Natur und Gemeinde. Neue Ideen und Strömungen werden nicht grundsätzlich abgelehnt, sondern kritisch und interessiert analysiert. Es ist vergleichbar mit der Erfahrung, wenn junge Erwachsene Eltern werden. Gemeinsam ist den beiden Situationen, dass man sorgfältig prüft und doch keine interessante Neuerung verpassen will.
 - Privateigentum bedeutet Reserve, dies ist auch staatspolitisch wichtig. Menschen mit Privateigentum sind unabhängiger und können auch totalitären Tendenzen besser trotzen (sie haben viel zu verlieren). Dank der finanziellen Reserve fallen sie zudem dem Staat auch seltener zur Last.
- Der 100%ige Staatsbesitz des Bodens ist auch von der Machtkonzentration her eine grosse Bedrohung für eine freiheitliche Gesellschaft: es geht ja nicht nur um die Frage, welche *Mieterschichten* wo einziehen. Auch private Firmen und Organisationen wollen Immobilien mieten können. Hier hat der Staat dann einen mächtigen Hebel, um unliebsame Kräfte zu behindern. Merke: Macht korrumpiert – absolute Macht (und das ist es hier) korrumpiert absolut!
- Die Linke ist hier übrigens gut angreifbar, weil der 100%ige Staatsbesitz des Bodens exakt der frühfeudalen Gesellschaft entspricht, welche unter anderem auch Karl Marx und weitere Linke Theoretiker ausführlich kritisierten.
- Wenn die Linken argumentieren, dass der Staat bisher mit dem Kauf von Boden sehr gut gefahren ist, dann ist diese Rechnung mit vielen Fehlern gespickt, selbst wenn der damalige Kaufpreis inflationsbereinigt wird:
 - **Auch andere Geldanlagen, zum Beispiel Aktien, global oder schweizweit, haben in gleichen Zeiträumen mindestens** gleich gut abgeschnitten.
 - Bodenpreise können auch einbrechen und die Stadt hat in diesem Bereich ein extremes Klumpenrisiko.
 - Die Opportunitätskosten müssen korrekt berücksichtigt werden: hätte man dort Geschäfte oder wohlhabendere Bürger/innen wohnen lassen, hätte das Zusatzsteuereinnahmen generiert, anstelle von allfälligen Zusatzkosten der städtischen Nutzung (verbilligtes Wohnen).
- **In einer Debatte um Wohnungsnot wollen Bürger/innen konkret mehr Wohnungen sehen. Sie müssen als liberaler Politiker deshalb gedanklich zuerst 2 Fragen trennen und danach sich genau überlegen, wann und ob sie welche Fragenkomplexe wie ansprechen:**
 1. *Schaffung von mehr Wohnraum (Produktion)*
 - Wir haben eine Zuwanderung, ob wir wollen oder nicht -> braucht mehr neu gebaute Wohnungen

- Unterbelegte Wohnungen im staatlich gestützten Wohnungswesen nur eventuell und vorsichtig ansprechen -> de facto wird dann auch mehr Wohnraum frei. Das ist die erste Verbindung zum zweiten Punkt, der Verteilung der Wohnungen, und deshalb eher zurückhaltend einzusetzen.
- Staat kann selber Wohnungen bauen. Das ist ein Vorteil für die Linken im Wahlkampf.
- Staat kann den privaten Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht und weiterem behindern (gegen unten drücken) aber nicht erzwingen (gegen oben drücken). Das ist ein Nachteil für die Bürgerlichen im Wahlkampf.
- Mit einem unattraktiven Mietrecht wird bauen und vermieten nochmals unattraktiv (das ist die zweite Verbindung zum zweiten Punkt).
- Wenn es um eine Majorzwahl geht (mehr als 50 %), muss man als Liberaler eher diese Punkte zum ersten Fragenkomplex bringen.
- Wenn Linke gegen Wohnungen für Gutsituierte votieren: Wenn man auch Wohnungen für die oberen Einkommensklassen zulässt, suchen die Gutsituierten in dem Bereich und konkurrenzieren nicht die Einkommensschwachen bei den eher billigen Wohnungen. Also nützen eher teure Wohnungen auch denen, die sie sich nicht leisten können.

2. *Wer kommt dann in welche Wohnung (im staatlich gestützten Wohnungswesen) und zu welchen Konditionen (Verteilung):* hier zeigen, wie ungerecht das ist mit Hilfe der Argumente der letzten paar Seiten. Mehr Wohnraum bringt diese Frage nicht direkt, wohl aber indirekt (weniger Unterbelegung und mehr Anreiz zum bauen und vermieten). Bei einer Proporzwahl müssen die Liberalen lediglich 25 % der Wählerinnen ansprechen und können diese Argumente im richtigen Setting eventuell bringen. Man muss sich aber auch überlegen, ob wir in einer solchen Neiddebatte nur verlieren können, wenn dies gross Thema wird. Allgemein muss man also genau überlegen wer, wie, wann, wo, was einbringt!

Klare Situationen sind:

- Bei Skandalen, wenn es auf Filz beruhende Bevorzugungen gibt, welche im Widerspruch zur offiziellen Politik sind
- Vor den Delegierten / Mitgliedern der eigenen Partei / Parteipublikationen
- In längeren Gesprächen im kleinen Kreis
- In einer akademischen Diskussion, Fachpublikation und -buch
- Durch Think-Tanks, NZZ

3. Wien:

www.nzz.ch/zuerich/aktuell/wohnbaupolitik-in-zuerich-sp-zuerich-waehlt-mit-wien-ein-falsches-vorbild-ld.129350

www.agenda-austria.at/publication/teurer-wohnen-studie/ , michael.christl@agenda-austria.at , T: +43-1-361 99 61-15 H: +43 664 88 78 9723

- Bevölkerung von Zürich und Wien wachsen sehr stark.
- Wien I (Zitate aus obiger NZZ):
 - 60 % der Bevölkerung in staatlich geförderten Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung – in Zürich viel weniger (< 1/3) und mehr als 60 % der Wohnungen der letzten paar Jahre von Privaten gebaut
 - private Altbauten strikten Mietpreisbegrenzungen unterworfen
 - hohe soziale Durchmischung
 - hohe Kosten (Finanzaufwand, fehlende Treffsicherheit der Förderungen und erhebliche Verschwendung des Wohnraumes):
 - 500 bis 600 M Euro p.a. für Wohnbauförderung. Zur Finanzierung dient österreichisches Unikum: Landesweit von Bruttolöhnen 1 % als «Wohnbauförderungsbeitrag»
 - nicht die sozial Schwachen unterstützt. Die Einkommensgrenzen sind so hoch angesetzt, dass **über 90 % Anspruch auf subventionierte Wohnung haben. «Bedürftigkeit» nur bei Einzug überprüft. Weitervergabe an Kinder möglich!**
 - Interessenten müssen auf geförderte Wohnung meist mehrere Jahre warten. Es gilt in Wien als offenes Geheimnis, dass bei der Wohnungszuteilung gute Kontakte zur Politik kein Nachteil sind.
 - «Im Altbau von Bekannten wohnt etwa ein alleinstehender älterer Anwalt in einer Fünfstückerwohnung und zahlt nur einen Siebtel der Nettomiete, welche die Familie nebenan zu zahlen hat. Er hatte den Altvertrag mit kaum erhöhbarer Miete dank den ortstypischen «Eintrittsrechten» von seinen Eltern übernommen – und hat jetzt keine Anreize auszuziehen. Auf ähnliche Weise bleiben in Wien geschätzte 40 000 Wohnungen ungenutzt, weil sie lieber gehortet als weitergegeben werden. Für solche Logis hätten etwa junge Familien klar bessere Verwendung. Die fehlenden Marktsignale führen also zu einer inadäquaten Nutzung des Wohnraums.»
 - Das Grundproblem liegt in Wien darin, dass zu wenige Wohnungen gebaut werden, um den **Bedarf der vielen Zuzüger** zu decken. Deshalb steigen auch die Mieten auf dem engen Markt der verfügbaren Wohnungen. Wie liesse sich dieses Problem lösen? Dass die Stadt noch mehr geförderte Wohnungen baut, kommt

28.4.2019 – aktuell auf www.schatten-kabinett.ch/33 - auf Mobile jederzeit im Notfall erreichbar!

realistischerweise nicht in Betracht. Die Stadt, deren Verschuldung sich seit 2009 verdoppelt hat, besitzt kaum budgetären Spielraum. Der einzige gangbare Weg liegt darin, den privaten Markt von seinen Fesseln zu befreien. Die absurde Regulierung und die Zerteilung des Marktes müssen beseitigt werden. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt wird sich erst entschärfen, wenn genügend private Wohnungen entstehen, weil es sich wieder lohnt. **Bemerkenswerterweise ist in der Schweiz und in der Stadt Zürich genau das geschehen: Dank regem Neubau sind die Mieten jüngst erstmals seit längerem wieder gesunken. Es erscheint deshalb als paradox, gerade jetzt dem Wiener Modell nacheifern zu wollen.**

- Wien II (Zitate aus obiger Studie von Agenda Austria):
 - Besonders auffallend sind die negativen Folgen des strengen Mieterschutzes hinsichtlich des ineffizient genutzten Bestandes: Die über 85-Jährigen haben mit 65 m² die größten Wohnungen, trotz der kleinsten Haushaltsgröße. **Die Altm Mieter können und wollen sich einen Umzug zugunsten von noch wachsenden Familien nicht leisten. Kleinere Wohnungen würden zwar ihren Bedürfnissen eher entsprechen, wären aber teurer (durch den Neuvertrag). Dadurch ist der Umschlag auf dem Wohnungsmarkt alles andere als optimal, der vorhandene Bestand wird inadäquat genutzt.**
 - **Ältere Menschen in großen und günstigen Wohnungen nehmen jungen Familien nicht aus Rücksichtslosigkeit und Egoismus den Wohnraum weg, sondern sind quasi in ihrer Altwohnung gefangen: Nicht nur ist ein Umzug kostspielig, sondern die laufenden Kosten einer neuen und kleineren Wohnung wären überdies auch noch höher als bei der bestehenden.**

4. Auswege

Forderungen:

Eine wichtige Frage ist, auf welcher Stufe man die Probleme angehen sollte. Weil viele Probleme eher lokalen Charakter haben, ist es nicht sinnvoll, flächendeckende Regelungen auf der Bundesebene zu verlangen: **Lokale Probleme sind lokal zu lösen.**

- Stufe Bund (Schweiz):
 - Keine aktive Förderung von Wohneigentum, sondern Abbau von Behinderungen, zum Beispiel Eigenmietwert abschaffen bei selbstgenutztem Wohneigentum am Haupt- und maximal einem Ferienwohnsitz bei gleichzeitiger Abschaffung Schuldzinsabzug (ebenfalls nur am Haupt- und maximal einem Ferienwohnsitz)

- Liberalisierung des Mietrechts; es gilt folgende Kaskade von Forderungen:
 - Optimal: Abschaffung Kostenmiete/Mietpreisbindung (keine Zweiteilung Wohnungsmarkt in Altbau- und Neubauwohnungen), oder zumindest:
 - bei einem Neubau oder einer Neuvermietung einer Altbauwohnung gibt es ab dann an diesem Objekt keine Kostenmiete/Mietpreisbindung mehr, oder zumindest
 - bei jeder Neuvermietung kann eine Altbauwohnung wie eine Neubauwohnung vermietet werden

-> Vorteile bei allen Vorschlägen: viel grösseres Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt, welches für alle Wohnungssuchenden zugänglich ist (auch ohne Beziehungen) und grösserer Anreiz zum Bauen und Vermieten
- *Vorsichtig* zu prüfen ist auch, ob bei sicherheitsrelevanten Themen (Elektro, Sanitär, Bauphysik, Brand (Bund und Kanton)) ein strenges Haftungsrecht die überhandnehmenden Gebote und Verbote *komplett ablösen* sollte.
- Abschaffung von Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG):
 - falsche Ebene in der vielfältigen Schweiz mit einem Instrument auf Bundesebene (Föderalismusargument)
 - Massnahmen im WEG auch generell falsch
- Behinderungen und Kostentreiber für Eigentümer, Vermieter und in der Folge für Mieter sind auch
 - künstlich zu hohe Energiepreise, u.a. Strommarktliberalisierung auch für Kleinverbraucher
 - Vorschriften, welche eine Reduktion des *Energieverbrauchs* anstreben (CO₂-Reduktion ist in Ordnung!)
 - künstlich verteuerte Parkiermöglichkeiten
 - Behinderungen des Handwerks/Gewerbes
- Zu guter Letzt muss noch die extreme Tiefzinspolitik der Notenbanken erwähnt werden. Um es vorwegzunehmen: die SNB kann nicht unilateral aussteigen. Aber sobald sich eine Möglichkeit ergibt, müssen die Zinsen erhöht werden. Die zu tiefen Zinsen haben, nebst kurzfristig tieferen Mieten bei Altbauwohnungen, viele sehr schlechte Konsequenzen.
 - Herausragend ist die preistreibende Wirkung, weil Käufer sich billig finanzieren können und damit mehr Immobilien nachgefragt werden. Dazu findet wegen mangelndem Vertrauen in Währungen eine Flucht in die Sachwerte statt. Dies kann zu Blasenbildung auch auf dem Immobilienmarkt mit extremer Absturzgefahr führen.
 - Daneben haben tiefe Zinsen auch die Folge, dass gegebene Bauprojekte trotz höherer Bodenpreise wegen der verbilligten Kreditkosten (zumindest kurzfristig) billiger und damit eher tragbar werden.

Offenbar überwiegt am Schluss die erste, preistreibende, Wirkung, welche sich dann auch auf die Mieten überträgt.
- Stufe Kanton (Zürich):
 - Vereinfachung kantonales Planungs- und Baugesetz PBG (dieses ist sonst relativ liberal)

- PBG § 49b raus («Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum»): gibt Gemeinden Möglichkeit, bei Auf- und Einzonungen auch bei nicht gemeinnützigen Grundeigentümern einen Anteil für preisgünstige Wohnungen festzulegen. Kanton erarbeitet gegenwärtig eine Umsetzungsverordnung. Die Stadt wird dann über die städtische Umsetzung entscheiden.
 - Keine Mehrwert-Abschöpfung bei Um- und Aufzonungen oder wenn, dann obere Grenze von 20 % den Gemeinden vorschreiben
 - Stufe Gemeinde (Stadt Zürich):
 - Massnahmen, welche als Einzelnummer innerhalb des jetzigen Gesamtsystems umgesetzt werden könnten
 - In der Stadt Zürich haben wir 2014-2017 im Gemeinderat die Vermietungsverordnung zu den städtischen Wohnungen überarbeitet (Geschäft www.gemeinderat-zuerich.ch/geschaefte/detailansicht-geschaeft?gld=831568bd-5f3d-4ae5-af17-6ef4eef4e288). Es wurde eine SVP-FDP-CVP-GLP-Koalition geschmiedet, welche als zentrale neue Eckpunkte forderte:
 - Einkommen und Vermögen nicht nur bei Einzug, sondern auch für die Dauer des Mietverhältnisses berücksichtigen
 - automatische Kontrolle der Finanz- und Belegungsdaten
 - Losentscheid bei gleichen sonstigen Bedingungen
- Am Schluss kriegte die GLP kalte Füsse und es wurde bedauerlicherweise einstimmig ein Kompromiss verabschiedet, in dem bei 15 % der Mieter/innen eine Ausnahme von den Regeln erlaubt wurde. Aktuell (2017) erfüllen 16.8 % der Mietenden die Regeln nicht. Es gibt folgende Punkte für die Argumentation anzumerken:
- Neu hinwirken, dass: "Bei allen von der Stadt unterstützten Wohnformen (ev anders formulieren oder auflisten, «staatlich gestütztem Wohnungswesen») hat die Stadt bei jedem Vertragsabschluss oder -verlängerung für den öffentlich unterstützten Teil die gleichen Grundsätze bezüglich Einkommenslimiten, Belegung, Kontrolle und Vergabe zu fordern, wie sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder dessen -verlängerung auch für die städtischen Wohnungen selber gelten." Die Linke argumentiert hier dagegen, dass dann die bis jetzt engagierten Wohnbauträger kaum mehr als Partner mitmachen werden. Dies ist dann aber sehr fragwürdig und man muss sich dann fragen, ob das die richtigen Partner für den *sozialen* Wohnungsbau sind.
 - Es ist skandalös und verräterisch, dass die Linke für die 15 % Regel war und nicht für eine 5 % Regel (das wäre etwa sinnvoll) zu gewinnen war. Es sind gut verdienende Linke, welche grösstenteils die

Bedingungen nicht erfüllen! Oder mit Hamlet: «Though this be madness, yet there is method in't». **Die Linken versuchen, ihre eigenen, privaten, egoistischen Bedürfnisse als gesamt-gesellschaftliche Bedürfnisse umzudefinieren und so zu verkaufen.** Es wird spannend, aufmerksam zu beobachten, welche 1.8 % das warme staatliche Nest verlassen müssen.

- Wohneinheiten der Alterszentren der Stadt Zürich müssen zum 1/3-Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger hinzugerechnet werden.
- Gebührensenkungen dank Bürokratieabbau bei den Baubewilligungen.
- In der obigen Analyse im Teil 2 haben wir irritierenderweise feststellen müssen, dass wir Liberalen lieber städtische Wohnungen (im Besitz der Stadt) haben anstelle von Genossenschaften, die mit Geldern anderer Leute gefördert werden und eine fehlgeleitete Umverteilung bewirken. Das eröffnet neue Angriffsfelder:
 - Wann immer ein Baurecht zur Erneuerung ansteht, können wir es auslaufen lassen und damit gehören die dortigen Wohnungen danach der Stadt und die Vermietung unterliegt dem städtischen Vermietungsreglement. Dies ist auch ein gutes Druckmittel, um mindestens zu erreichen, dass die Genossenschaften das neue Vermietungsreglement der Stadt auch innerhalb der Genossenschaft für den staatlich gestützten Teil anwenden.
 - Wenn neue Projekte vorliegen, bei denen mit staatlicher Hilfe Genossenschaften zu billigem Land kommen, sollten wir fordern, dass dort die Stadt selber Wohnungen erstellt.
- Mehr Angebot:
 - Generell «**Entwicklung nach Innen**» (Verdichtung, erhält auch Grünraum den wir auch wollen). Nicht unerwartet beobachtet man hier, dass ein breiter Konsens herrscht, dies umzusetzen, aber niemand will das in der eigenen nächsten Umgebung.
 - Mit Ausnahmen überall 1 oder gar 2 Stochwerke höher erlauben
 - erhält Grünraum (ist auch eine Verdichtung)
 - Eine sinnvolle Aktion hierzu wäre, dies mit 3D-Brillen zu visualisieren, damit die Leute nicht unnötig davor Angst haben
 - Das Gegenargument, dass man dann auch mehr Infrastruktur braucht stimmt nur bedingt:
 - ein Teil der grossen Wohnraumnachfrage kommt von mehr Einwohnern, das braucht auch mehr Infrastruktur

- Aber ein grosser Teil der grossen Wohnraumnachfrage kommt auch vom grösseren Wohnflächenbedarf *pro Einwohner* und da braucht man nicht mehr Infrastruktur
- Änderung Bauzonenordnung: falls man nicht über das Profil der Gebäudehülle hinaus will: bewilligungsfreier Ausbau des Dachgeschosses möglich
- Umnutzungen von Büros und Verkaufsflächen zu Wohnungen sollten erleichtert werden. In der Stadt Zürich stehen 215'000 m² Büroflächen leer (2016) – bei 100 m²-Wohnungen sind das 2150 Wohnungen.
- Im Bereich Zwischennutzungen gibt es zusätzliche Möglichkeiten. Diese Innovationen sind bedroht durch die Hausbesetzerszene, die von der Stadt mit einem Polizeivorstand, der früher selber in der Häuserbesetzerszene war, nicht nur notgedrungen geduldet wird, sondern mit einem «Reglement Hausbesetzungen» proaktiv gemanagt wird. Ideen der Zwischennutzungen sind:
 - Pop-Up Lizenzen (es sollen nicht dieselben strengen Auflagen gelten wie bei klassischer Umnutzung)
 - Plug&Play Häuser (Raum in Raum / Box in Box – keine Bewilligung nötig, wenn Grundsicherheiten wie Feuerpolizei und Statik gewährleistet sind)
- Massnahmen, welche einen Quatensprung darstellen (zur Zeit unrealistisch in der Stadt Zürich)
 - «Wohngeld»: Subjekt- statt Objekthilfe (schwierig, da für Bevölkerung nicht konkret und obige Eingriffe jeweils mit weit über 70 % absegnet); Formulierungen (u.a. von Agenda Austria-Studie):
 - **«Umlenkung der Objekthilfe in die gezielte Subjekthilfe»**
 - **«Dem Markt (der freien Entscheidung der Bürger/innen) mehr Raum und Luft geben – flankiert von einer erhöhten Subjektförderung, die nur jenen zugute kommen soll, die sie brauchen.»**
 - **«Der Markt sollte über das Angebot der Zukunft entscheiden, nicht Parteipolitiker. Die bürokratische Planung kann den Herausforderungen (zunächst wachsende, dann sinkende Nachfrage) nicht gerecht werden – sie hat schon bei vergleichsweise einfachen Aufgaben in der Vergangenheit versagt. Beispielsweise ... (aktuelle Beispiele einfügen)»**
 - Eine exzellente Darstellung der Wirkung von Subjekthilfe vs Objekthilfe von Niels Lehmann sehen Sie hier: www.linkedin.com/feed/update/urn%3Ali%3Aactivity%3A6465957538302091264 , hier seine ganze Arbeit: <https://lnkd.in/eqEbMhW> .

Zur Zeit von tiefen Zinsen und steigenden Leerwohnungsbeständen ist es dumm, weiter die Objekthilfe zu priorisieren anstelle der Subjekthilfe, da die Objekthilfe so wie aktuell ausgestaltet angebotsvergrößernd wirkt und staatliche Zinszuschüsse bei so tiefen Zinsen keinen Sinn mehr machen.

- FREEZE 2010: 1/3 gemeinnütziger Wohnungsbau auf 2010er Basis, absolut; neue gebaute Wohnungen zählen nicht zur Quote; erwartetes Wachstum von 80'000 Personen wird von Privat abgedeckt
- ((viel zu) kostengünstiger) Verkauf der Wohnungen der Stadt (Genossenschaften?) an die per Zufall dort gerade wohnenden Personen
 - Stadt kriegt dazu Geld -> Schuldenabbau - > Steuerreduktion um Verminderung Schuldzinsen
 - Mehr privates Wohneigentum in der Stadt (gibt wertkonservativere, eigentumsfreundlichere Bevölkerung)
 - Schlusstrich unter bisherige Wohnungspolitik; damit auch Einsparungen bei laufenden Kosten und vor allem Investitionen
 - Argument, es sei ungerecht, zieht nicht, da auch jetzt ungerecht und ohne Ende
 - Kritik: wie haben wir dann Garantie, dass nicht wieder ein solches Portfeuille an städtischen Wohnungen aufgebaut wird? Braucht immerhin Jahrzehnte bzw Verbot in Gemeindeordnung.
 - Volksabstimmung kann gewonnen werden, wenn/da
 - Bürgerliche geschlossen dafür (Ende mit Schrecken statt Schrecken ohne Ende)
 - aktuelle Bewohner sind dafür
 - Locken mit Steuersenkung da Einnahmen für Stadt
- Bei gemeinnützigen Wohnungen, wo von Mietersituation her zumutbar, höhere Miete Richtung Marktmiete und «Überschussmiete»
 - alles in 1 städtischer Topf für Bau von Wohnungen (statt Wohnbauaktionen), oder
 - an Leute, denen man verbilligt (innerhalb Liegenschaft / Genossenschaft / ganzer Stadt)

«Faire Mieten in staatlich gestütztem Wohnungswesen und Einsatz der Mehreinnahmen für den städtischen Wohnungsbau: Der Stadtrat wird eingeladen, eine Weisung auszuarbeiten mit dem Ziel, dass faire Mieten in städtisch gestützten Wohnungen verlangt werden. Der Begriff „faire Mieten“ ist dabei so auszulegen, dass die gleichen Mieten verlangt werden wie für vergleichbare Mietobjekte im freien Wohnungsmarkt. Vom Ziel fairer Mieten ausgenommen sollen lediglich Objekte sein, welche nach kantonalen Vorgaben subventioniert sind. Zudem soll gezielte Subjekthilfe auf Antrag geleistet werden (Wohngeld). Die dadurch entstehenden Mehreinnahmen der Stadt sind für den städtischen Wohnungsbau und die Subjekthilfe zu verwenden. Die Stadt

sollte ansonsten keine weiteren Wohnbauaktionen mehr durchführen.» Begründung: Es ist einerseits der breite Wille der stadtzürcher Bevölkerung, dass die Stadt sich im Wohnungswesen engagiert, sowohl im Bau wie auch als Vermieterin. Andererseits ist eine grosse Ungleichbehandlung insofern vorhanden, dass 1/3 der Mieter/innen in städtisch gestützten Wohnungen wohnen, welche viel kostengünstiger sind als Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt, wo die restlichen 2/3 unterkommen müssen. Diese restlichen 2/3 müssen zudem dem ersten Drittel die Wohnung zwangssubventionieren. Mit diesem Vorstoss wird diese Ungleichbehandlung aufgehoben, wobei die Mehreinnahmen gezielt zur Schaffung neuer städtischer Wohnungen und Unterstützung tiefer Einkommen eingesetzt werden.