

Sitzung vom 18. Juni 2008

**921. Anfrage (Flankierende Massnahmen für den Wohnungsmarkt im Zusammenhang mit dem Abkommen über die Personenfreizügigkeit)**

Kantonsrätin Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, hat am 31. März 2008 folgende Anfrage eingereicht:

Die Zuwanderung aus dem EU-Raum hat gemäss einer vom Bundesamt für das Wohnungswesen (BWO) in Auftrag gegebenen Studie ergeben, dass sich die Mieten in den Ballungszentren, insbesondere auch im Grossraum Zürich, überproportional verteuern. Währenddem sich für die Schweizer Wirtschaft die Personenfreizügigkeit auszahlt, sind im Bereich des Wohnungswesens dringend flankierende Massnahmen vorzusehen, damit Mieterinnen und Mieter die Personenfreizügigkeit mittragen. Ich danke dem Regierungsrat für die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Regierungsrat Kenntnis genommen von der vorliegenden Studie und wie schätzt er die Auswirkungen im Kanton Zürich ein? Für die Städte Zürich und Winterthur? Für die einzelnen Regionen? Auf welcher Grundlage beruhen diese Einschätzungen?
2. Ist er der Ansicht, dass vor allem Wohnungen für den Mittelstand oder eher für die unteren Einkommensklassen vom bisherigen und weiterhin zu erwartenden Preisschub betroffen sind? Worauf basiert diese Einschätzung?
3. Hat der Regierungsrat bereits Massnahmen getroffen, die Bevölkerung vor weiteren Verteuerungswellen zu schützen? Wenn ja, welche Massnahmen hat er getroffen? Wenn nein, weshalb hat er noch nichts unternommen?
4. Ist der Regierungsrat bereit, sich beim Bund für die Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich einzusetzen? Unterstützt er deshalb die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband beim Bundesrat bereits deponierten mietrechtlichen Forderungen, insbesondere für ein sozialverträgliches Indexmodell in der Mietzinsgestaltung und für einen besseren Kündigungsschutz?
5. Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass als weitere Massnahme möglichst umgehend eine gezielte Verstärkung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum an die Hand genommen werden muss? Welche dringlichen und/oder ausserordentlichen Massnahmen hat der Regierungsrat auf der Grundlage des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes vorgesehen?

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1 und 2:

Die Studie der Zürcher Hochschule Winterthur vom Juli 2007 zur «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» ist dem Regierungsrat bekannt. Zur Beantwortung der vorliegenden Anfrage hat die Volkswirtschaftsdirektion die vorerwähnte Studie durch Wüest & Partner beurteilen lassen. Die Stellungnahme von Wüest & Partner «Auswirkungen der Zuwanderung aus dem EU-Raum auf den Wohnungsmarkt im Kanton Zürich» datiert vom 19. Mai 2008 (nachstehend Stellungnahme). Danach sind die Preise für Mietwohnungen von 1996 bis zum Jahr 2000 zurückgegangen. Seither sind sie wieder gestiegen. Für die Periode seit Inkrafttreten der Personenfreizügigkeit (ab 2002) kann auf schweizerischem Niveau eine qualitätsbereinigte Mietpreissteigerung von 16,7% festgestellt werden. Im Durchschnitt haben sich die Mieten im Kanton zwischen 2002 und 2007 um 10% erhöht. Die Mieten sind vor allem in den Zentren und zentrumsnahen Regionen leicht gestiegen, insbesondere in den Städten Zürich und Winterthur, aber auch in der Region Zimmerberg und in der Region Pfannenstiel (linkes und rechtes Zürichsee-Ufer). In einem interkantonalen Vergleich der Grossstädte zeigt sich, dass in der Stadt Zürich im Vergleich zu anderen Schweizer Grossstädten mit 10% nur eine durchschnittliche Mietpreissteigerung über die letzten fünf Jahre zu verzeichnen war. In Genf (+39,3%) und Lausanne (+18,7%) haben die Wohnungspreise seit 2002 deutlich stärker zugelegt. In den Städten Basel (+5,9%) und Bern (+4,9%) lag die Mietpreisentwicklung tiefer.

In keiner Region des Kantons sind seit der Einführung der Personenfreizügigkeit wie in der Westschweiz Mietpreisanstiege von über 15% zu verzeichnen. Überdurchschnittliche Wachstumsraten der Wohnungsmieten können einzig in der Stadt Zürich, in der Region Winterthur sowie am linken und rechten Zürichsee-Ufer beobachtet werden. In diesen Regionen wurden gleichzeitig hohe Zuwachsraten der ausländischen Wohnbevölkerung registriert – vor allem Einwanderinnen und Einwanderer aus den EU-Hochpreisländern Deutschland, Österreich, Frankreich, Grossbritannien und den Niederlanden scheinen diese Regionen zu bevorzugen. Die hohe Zuwanderung wird in diesen Regionen nur bedingt durch eine erhöhte Bautätigkeit aufgefangen. Besonders in der Stadt Zürich, aber auch in der Region Winterthur liegt die

Zahl der neu erstellten Wohnungen unter dem kantonalen Durchschnitt. So erstaunt es nicht, dass die Stadt Zürich das tiefste Angebot an freien Wohnungen aufweist. Im Übrigen ist das Angebot vor allem in den Regionen Zimmerberg und Winterthur knapp; auch dort ist die Bautätigkeit relativ tief. In der Region Pfannenstiel wird die starke Zuwanderung teilweise durch eine rege Wohnbautätigkeit abgedeckt, dennoch gehört das Mietpreiswachstum in dieser Gegend zur kantonalen Spitze. Demgegenüber können in Regionen mit schwacher Zuwanderung und konstanter Neubautätigkeit ein ausgedehntes Wohnungsangebot und eine stagnierende Mietpreisentwicklung oder sogar Mietpreisrückgänge beobachtet werden (zum Beispiel im Knonaueramt und im Zürcher Oberland).

Zusammengefasst ist nicht von der Hand zu weisen, dass in einzelnen Regionen des Kantons Zürich überdurchschnittliche Wachstumsraten der Wohnungsmieten festzustellen sind. Die Gründe sind vielschichtig und können nicht allein auf die Personenfreizügigkeit zurückgeführt werden. Von Bedeutung sind ebenso das dynamische Wirtschaftswachstum, der hohe Wohlstand und die Entwicklung der Hypothekarzinsse. Der erhöhte Druck auf die Mietwohnungsmärkte konzentriert sich vor allem auf teurere Wohnungen an beliebten Wohnlagen in den Städten Zürich und Winterthur sowie in den Seegemeinden. Insofern können die Aussagen aus der in der Anfrage erwähnten und vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebenen Studie «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» der Zürcher Hochschule Winterthur vom Juli 2007 gestützt werden: Qualifizierte Einwanderinnen und Einwanderer aus dem EU-Raum führen zu einem Anstieg der Nachfrage in den erwähnten Hochpreisregionen. Im Gegensatz zu anderen Regionen der Schweiz (insbesondere Genfersee) halten sich die Auswirkungen auf die Mietpreisanstiege aber in Grenzen und dürften insbesondere Wohnungen für die unteren Einkommensklassen nicht betreffen.

Zu Frage 3:

Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist kein flächendeckender Anstieg der Wohnungsmieten festzustellen. Abgesehen davon, dass es nicht zu den Aufgaben des Regierungsrates gehört, in die Preispolitik für Wohnraum korrigierend einzugreifen, besteht auch kein allgemeiner Handlungsbedarf. Dies gilt umso mehr, als nach dem Gesagten schwergewichtig hochpreisige Wohnungen vom Mietpreisanstieg betroffen sind. Im Übrigen ist zu beachten, dass einheitliche Massnahmen für das ganze Kantonsgebiet nur schwer möglich wären, da sich die Mieten je nach Region unterschiedlich entwickeln.

Zu Frage 4:

In diesem Zusammenhang wird auf die Vernehmlassungsantwort des Regierungsrates zur Mietrechtsrevision verwiesen (Beschluss vom 21. Mai 2008). Der Kanton Zürich befürwortet die Abkoppelung der Mietzinse von der Hypothekarzinsentwicklung und begrüsst die Anpassung der Mietzinse an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise. Die neue Mietzinsgestaltung wird als im Vergleich zum heutigen Recht verständlicher, transparenter, besser kontrollierbar und damit auch weniger missbrauchsanfällig erachtet.

Zu Frage 5:

Sowohl die in der Anfrage erwähnte Studie der Zürcher Hochschule Winterthur als auch Wüest & Partner kommen zum Schluss, dass der Preisdruck vor allem überdurchschnittlich teure Wohnobjekte in attraktiven Wohnlagen betrifft. Hier kann die Wohnbauförderung von vornherein nichts bewirken. Im Bereich des preisgünstigen Wohnraums drängen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Massnahmen auf.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Husi**