

MELEVEN AG

DAS ENDE DER URBANEN LOGIK: WARUM DIE NEUE BZO DEN EXODUS EINLÄUTET.

Die These: Die Politik zwingt die Immobilienwirtschaft zu einem radikalen Paradigmenwechsel. Die neue Zürcher Bau- und Zonenordnung demontiert durch harte Renditekappungen den urbanen Investitionsstandort. Das Kapital entzieht sich der Regulation und erzwingt den grössten Exodus von institutionellen Ewigkeitsinvestoren in die Agglomeration.

Die moralische Renditekappung

Die neue Zürcher Bau- und Zonenordnung (BZO) tritt mit einem moralischen Versprechen an: preisgünstiger Wohnraum durch staatliche Verordnung. Die ökonomische Physik lässt sich nicht wegregulieren. Wir erleben nicht die Lösung einer Wohnkrise. Wir erleben die Demontage des urbanen Investitionsstandortes.

Die Stadt Zürich setzt auf eine Quote von 75 Prozent preisgünstigem Wohnraum bei Aufzonungen. Das Ziel ist die gesetzliche Verankerung der Sozialpflichtigkeit des Wohneigentums. Was gut gemeint klingt, ist für das investierte Kapital eine Sackgasse. Wenn die Kosten für Bau, Unterhalt und Sanierung steigen, die Erträge aber bei 75 Prozent der Fläche staatlich gekappt werden, bricht die immobilienökonomische Kalkulation zusammen.

Der Exodus der Ewigkeitsinvestoren

Bisher galt: Familien, Zünfte und Stiftungen halten den städtischen Boden über Jahrhunderte. Sie sind

Wenn die staatliche Regulation die Rendite bei Arealentwicklungen systematisch unter die Kapitalkosten drückt, vernichtet dieser Eingriff dann jeden privaten Anreiz zur Schaffung von neuem, urbanem Wohnraum?

die Garanten für Stabilität. Doch die axiomatische Vernunft der Immobilienökonomie hat in der Stadt keinen Platz mehr. Die Rendite deckt nicht einmal mehr die Teuerung oder die notwendige Substanzerhaltung.

Wir beobachten den Beginn eines kolossalen Exodus. Selbst diese Ewigkeitsinvestoren verschieben ihren Fokus nach suburban. Dort erlaubt das Gesetz dem Eigentümer noch, wirtschaftliche Risiken durch marktgerechte Erträge abzusichern. In den Städten wird Wohnen zum unvollkommenen Markt erklärt. Die Reaktion der Politik ist die totale Kontrolle.

Das Resultat: Institutionelle Anleger stehen im Schachmatt. Sie können das ihnen anvertraute Kapital nicht in Projekte investieren, die auf Unterdeckung programmiert sind. Gleichzeitig treiben neue Erbschaftsgesetze Immobilienerben in den schnellen Verkauf.

Die Residualwert-Falle

Wenn professionelle Entwickler und Institutionelle aussteigen, bleiben Käufer übrig, die jenseits jeder ökonomischen Vernunft agieren. Stiftungen oder Baugenossenschaften kaufen Liegenschaften zu Residualwerten an, die selbst auf Sicht von fünfzig Jahren kein Kalkül mehr erlauben.

Diese Kapitalkonzentration flutet die Peripherie. Die öffentliche Hand ist auf diesen Ansturm nicht vorbereitet. Schulen, Stromnetze und Verkehrsverbindungen fehlen. Schon heute nutzen 43 Prozent der Eltern Kitas, oft unter Jahreskosten von über 57'000 Franken. Eine weitere Zersiedelung erhöht diesen infrastrukturellen und finanziellen Druck exponentiell.

Die BZO schafft keinen Wohnraum. Sie schafft Abhängigkeit. Wir steuern auf den grössten staatlichen Subventionszyklus der Schweizer Geschichte zu. Wohnen wird zur Landwirtschaft: Ohne staatliche Stützung bricht das System zusammen.

Wenn die erzwungene Stadtflucht des Kapitals die Vororte infrastrukturell überlastet, provoziert die BZO den nächsten Steueranstieg in den Agglomerationsgemeinden zur Finanzierung von Schulen und Strassen?

Die Groteske der Millionen-Subvention

Die BZO verkommt zum weltweit umfangreichsten staatlichen Mietprogramm. Warum wählt der Staat den destruktiven Weg der baulichen Restriktion? Es ginge effizienter. Anstatt die Marktdynamik durch Quoten zu würgen, könnte die öffentliche Hand durch direkte Bürgschaftsprogramme oder Ausgleichszahlungen agieren. Mieter erhielten eine staatliche Unterstützung, um die Marktmiete zu decken.

Es wirkt grotesk: In Zürich werden ganze Märkte staatlich kontrolliert, damit preisgünstige Wohnungen entstehen, die am Ende 3'000 Franken oder mehr pro Monat kosten. Für einen Bürger in der Peripherie, der nach Abzug von Steuern und

Fixkosten keine 3'000 Franken zum Leben übrig hat, ist dies blanker Hohn. Wir subventionieren den urbanen Mittelstand auf Kosten der ökonomischen Vernunft.

Wenn der Staat den Mietern direkt die Kaufkraft für Marktmieten garantieren könnte, entlarvt der Verzicht auf dieses bewährte Instrument die neue BZO als rein ideologischen Angriff auf das Privateigentum anstatt als echtes Mittel zur Wohnraumförderung?

Das Fazit

Wenn Sie heute städtische Portfolios halten, müssen Sie die politische Expropriation der Rendite einpreisen. Wer jetzt nicht handelt und seine Bestände strategisch prüft, wird Teil des Subventionszyklus – als Zahler, nicht als Nutzniesser.

Wenn die politische Renditekappung in urbanen Zentren zur permanenten Rechtsnorm mutiert, erzwingt dieses toxische Umfeld den breiten Abverkauf städtischer Entwicklungsparzellen zugunsten der Peripherie.

Marc Victor Locher