

ZAWONET, 14. November 2024

Bezahlbarer Wohnraum ist auch eine politische Aufgabe

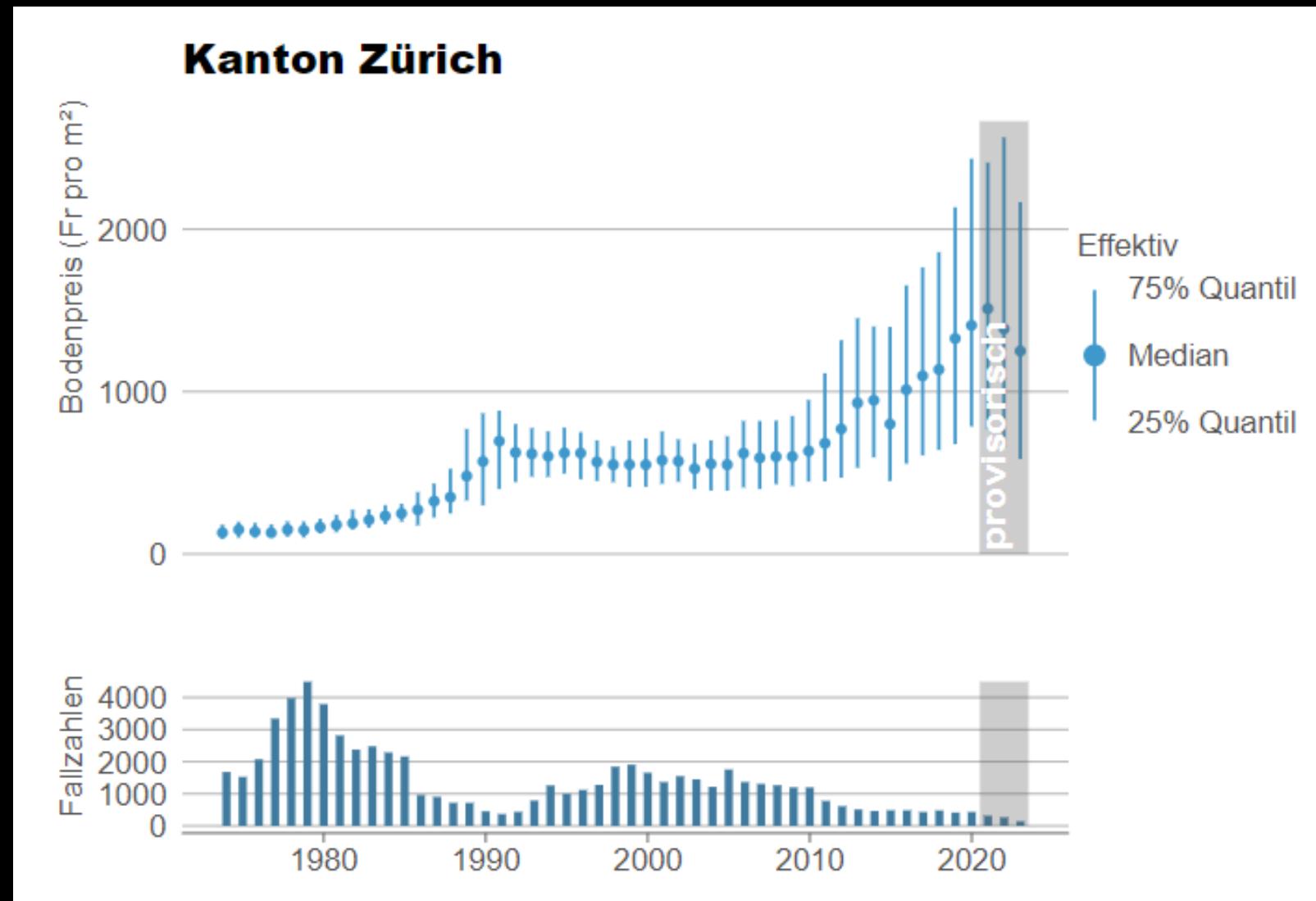
Andreas Wirz, Architekt ETH
Präsident Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich
Inhaber Archipel GmbH

Die 5 Stellschrauben des Zawonet

1 Der Bodenpreis

Wohnbaulandverfügbarkeit und Bodenpreisentwicklung

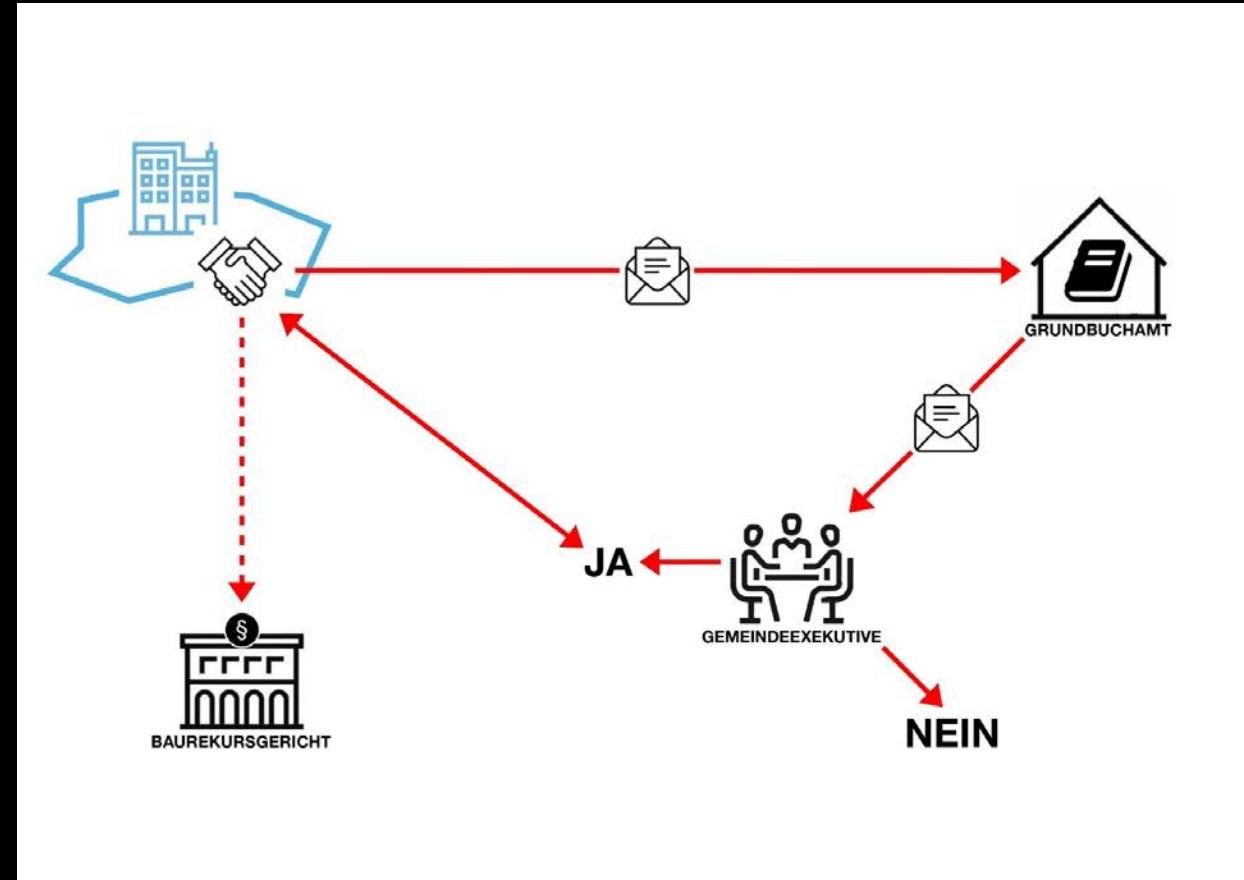
Handänderungsstatistik, Kanton Zürich



Es braucht eine aktive kommunale Bodenpolitik

- > Nutzungsplanung mit Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau (49b PBG)
- > Sondernutzungsplanung mit städtebaulichem Vertrag (Mehrwertausgleich)
- > Aktiver Landerwerb, mit Baurechtsabgaben oder Verkauf an Gemeinnützige
- > Wohnbauförderung subsidiär zum kantonalen WBFG
- ...

Initiative für ein Kommunales Vorkaufsrecht im Kanton Zürich

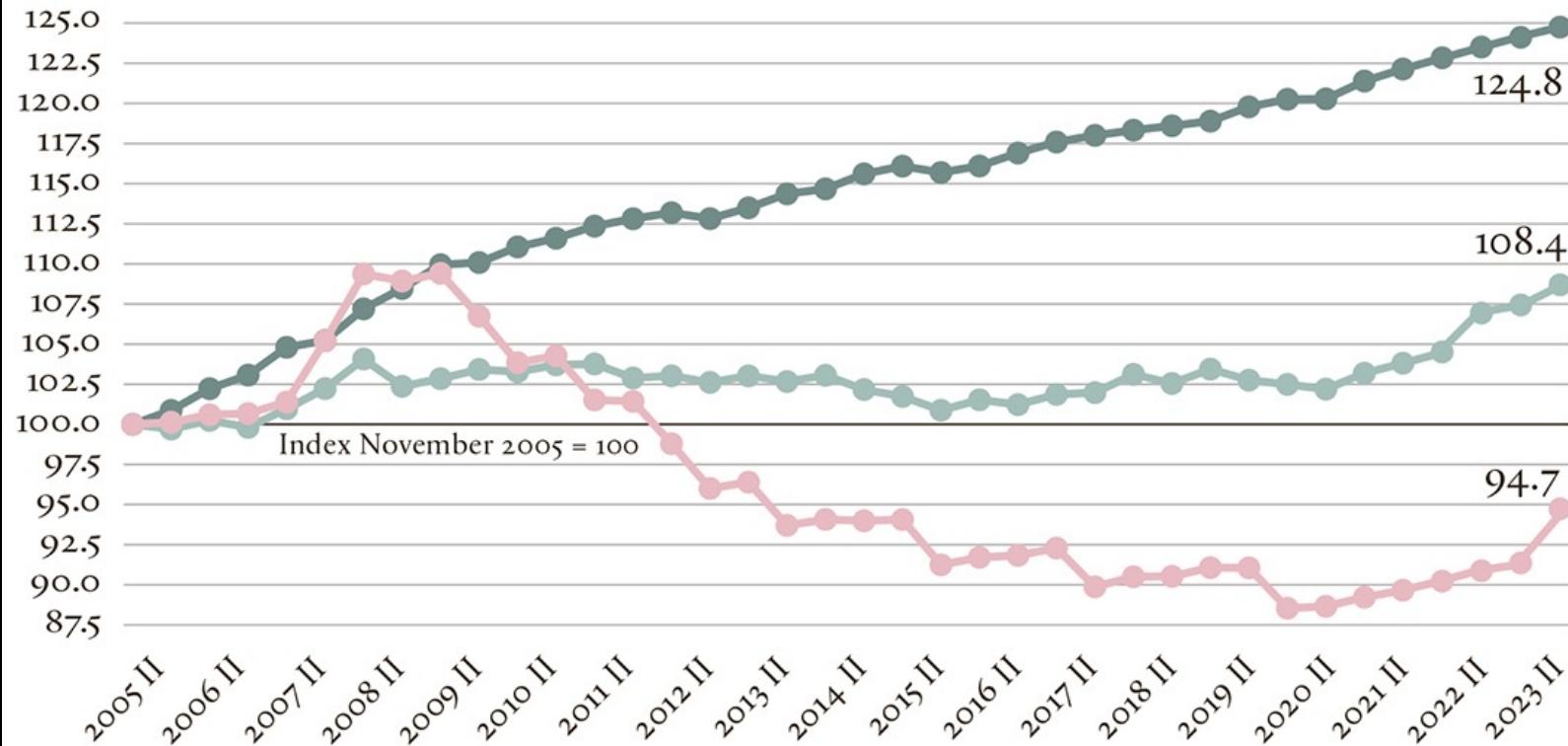


Die 5 Stellschrauben des Zawonet

2 Die
Bauträgerin

Mietpreisentwicklung

Erwartete vs. tatsächliche Mietzinsentwicklung 2005–2023



Quelle: Studie BASS 2023, BFS

Die Mieten sind zwischen 2005 und 2023 um 24,8 % gestiegen. Gemäss den wichtigsten Kostenfaktoren hätten sie um 5,3 % sinken müssen.



Mietpreisindex nach Bundesamt für Statistik (November 2005 = 100)



Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)



Erwarteter Mietpreisindex aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren (heutiges Mietrecht)

Der genossenschaftliche Beitrag

Wohnflächenverbrauch pro BewohnerIn, Statistik Stadt Zürich

Genossenschaftswohnungen 35.0m²

Nicht gemeinnützige Wohnungen 41.6m²

-davon Stockwerkeigentum 55.0m²

> Belegungsvorschriften

> hoher Anteil Familien

Netto Mietpreise pro Wohnung, Statistik Stadt Zürich

Gemeinnützige Wohnungen 100%

Nicht gemeinnützige 140%

> Buchwert Land und Gebäude entspricht den Gestehungskosten

> Gebäude wird mit rund 1% abgeschrieben (min. 0.5% WBFV)

Die 5 Stellschrauben des Zawonet

3 Der
Wohnstandard

Reduktion des Privaten...



Haus Krokodil, Winterthur

Baumberger Stegmeier / Kilga Popp – Gesewo, Gaiwo, Adimora, Implenia

... und Stärkung des Gemeinschaftlichen



Haus Krokodil, Winterthur

Baumberger Stegmeier / Kilga Popp – Gesewo, Gaiwo, Adimora, Implenia

Die Stadt Zürich hat derzeit etwa gleich viele Bewohnende wie 1968, ist aber sicher doppelt so gross: Wir müssen die **Wohnflächen reduzieren**, der Effekt auf die Kosten ist fast proportional zur Flächenreduktion

Der Ausbaustandard hat einen Hebel von weniger als 10%.

Die 5 Stellschrauben des Zawonet

4 Der Umgang mit dem Bestand

Paradigmenwechsel...



4.11

Umwelt und Ökologie

Eine umfassende Berücksichtigung der Prämissen der Nachhaltigkeit ist für die Entwicklung der «Siedlung Hirschwiese» zentral. Eine besondere Herausforderung stellt dabei das ressourcen- und klimaschonende Bauen dar, das in Erstellung, Betrieb und Mobilität auf tiefe Treibhausgasemissionen abzielt.

Die bestehenden baulichen Reserven sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt werden.

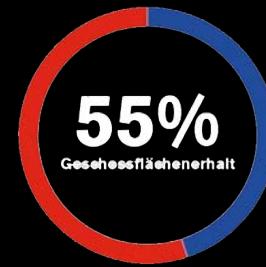
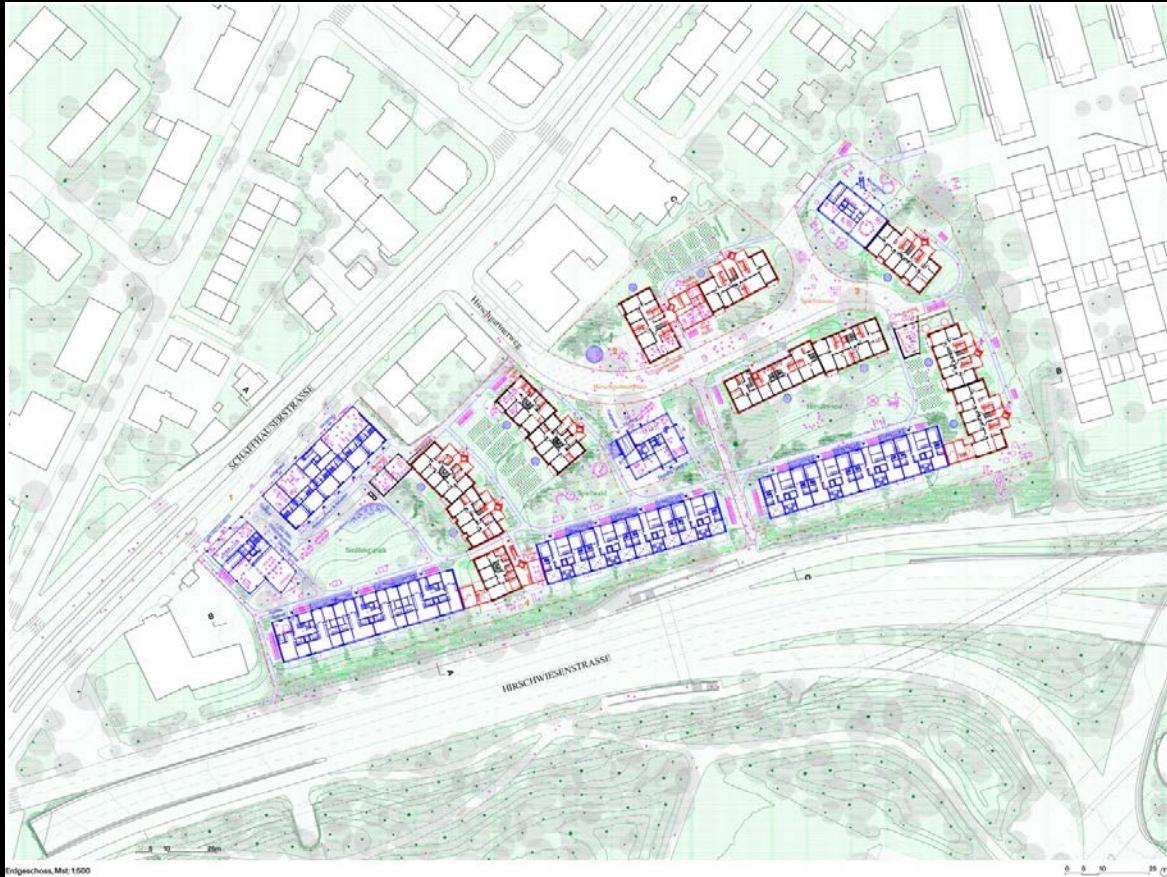
- Die Projekte sollen klimaschonend erstellt und betrieben werden können – sie sind auf tiefe Treibhausgasemissionen zu optimieren.
- Neubauten sind kompakt, flächensuffizient und mit einfachen, durchgängigen Strukturen zu planen und sollen eine hohe Belegung erlauben.
- Es kann geprüft werden, ob einzelne Bestandsbauten oder Teile davon erhalten oder Bauteile aus dem Rückbau wiederverwendet werden können.
- Der Einsatz erneuerbarer Energie und einfache, unterhaltsarme Konstruktionen und Installationen sind ein klares Ziel der Auftraggeberinnen.
- Umweltgerechtes Bauen ist der Genossenschaft ein wichtiges Anliegen. Auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe wird geachtet. Regionale Baustoffe werden bevorzugt. Wo sinnvoll, sollen Bauteile aus der Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Um den Arealbonus von 10 Prozent zu erhalten, müssen die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie-P-Eco (graue Energie und Betriebsenergie) eingehalten werden. Die Siedlung soll 2000-Watt-kompatibel sein.
- Es sind wo immer möglich Photovoltaik-Flächen einzuplanen.

Das Weiternutzen der Bestandsbauten ist in Teilen denkbar, wo räumlich, baulich und konzeptionell sinnvoll auch nur einzelne Gebäude. Von baulich aufwendigen und kostenintensiven Vorschlägen sieht die Bauherrschaft ab.

Bei Erhalt vom Bestand beziehungsweise Aufstockungen des Bestands ist der Nachweis insbesondere bezüglich Statik, Erdbebensicherheit, Fundation, Fluchtwegen, Brandschutz und Wirtschaftlichkeit konzeptionell aufzuzeigen.

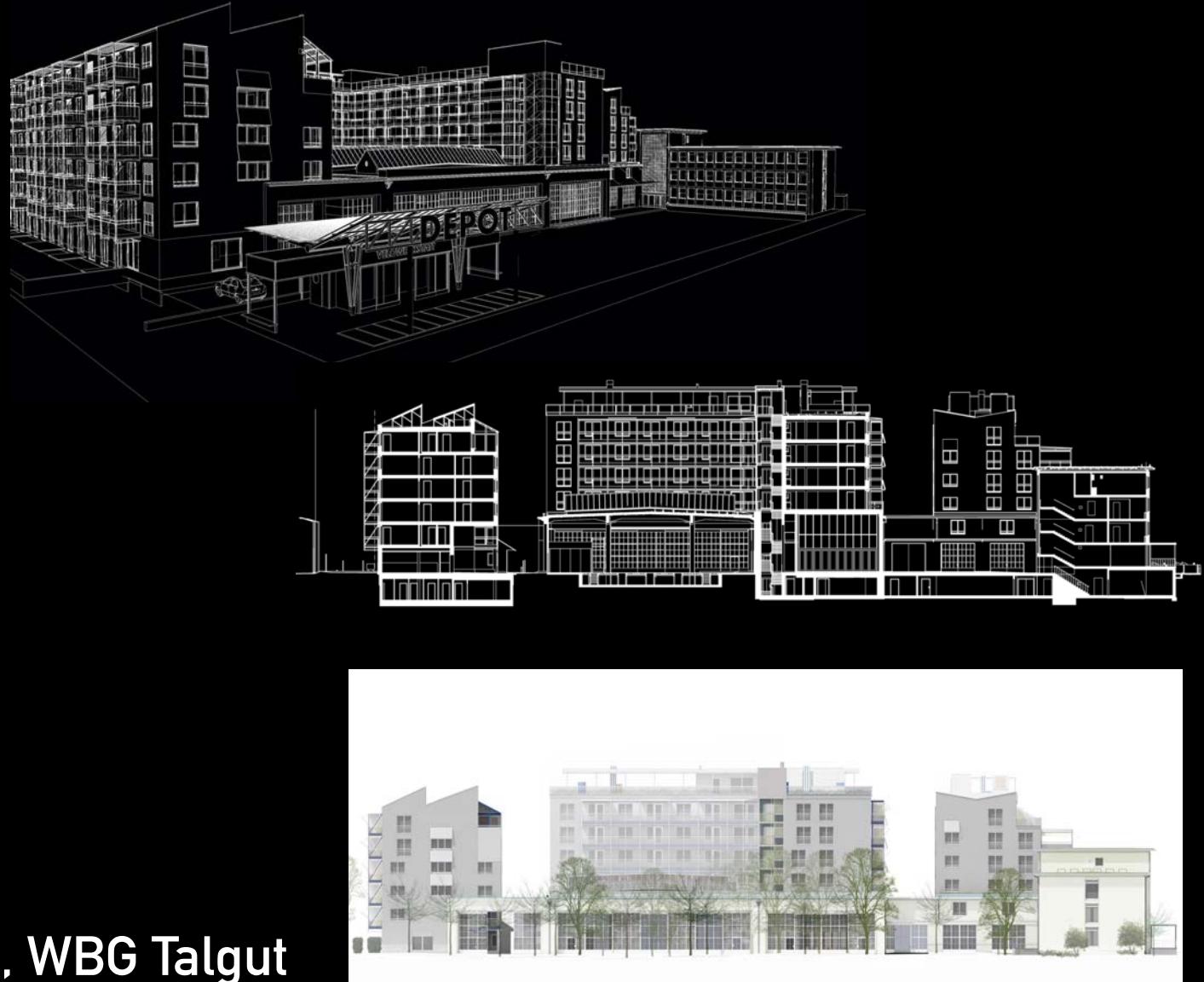
Siedlung Hirschwiese
Kollektiv Pasta Mista – BG Hagenbrünneli, Familie Geering

...der Totalersatz steht auf dem Prüfstand



Siedlung Hirschwiese
Kollektiv Pasta Mista – BG Hagenbrünneli, Familie Geering

...führt aber nicht wirklich zu tieferen Kosten



Depot Deutweg, Winterthur
Conen Sigl Architekten – GWG, Gaiwo, WBG Talgut

Die 5 Stellschrauben des Zawonet

5 Die
Nutzungsdichte

Wenn Du schon neu baust...

Gestaltungsplan

10% Preisgünstiges Wohnen

30% Gewerbe

600 Wohnungen

davon 400 Gemeinnützige

Ausnützungsziffer 2.3

Glasi Bülach

Duplex Architekten – BG Glattal, Logis Suisse, Steiner AG



...dann baue dicht



Glasi Bülach
Duplex Architekten – BG Glattal, Logis Suisse, Steiner AG

Die 5 Stellschrauben des Zawonet

6 Was noch fehlt: das Politische

Zum Beispiel:

Der Wohnungsmarkt ist geprägt von Fehlallokation. Dem Lock-in Effekt ist nicht mit der Schwächung des Mietrechtes, sondern mit der konsequenten Umsetzung der OR-Miete und mit der Entwicklung von Tauschangeboten zu begegnen.

Die Rechnungslegungsvorschriften sind zu hinterfragen, weil sie uns allen das Leben schwer machen. «Highest and best use» gilt beim Steuerrecht, dem EU-Recht, dem Sozialversicherungsrecht, dem Erbrecht und so weiter und treibt die Bodenpreisspirale weiter an.

Boden soll wieder als Gemeineigentum und nicht als Ware behandelt werden, weil Boden eine essentielle Güterklasse wie Wasser und Luft darstellt.

Und: Benenne die Zielkonflikte

Andreas Wirz

www.wbg-zh.ch

andreas.wirz@wbg-zh.ch

www.archipel.ch

wirz@archipel.ch