

Bezahlbare Wohnungen in der Stadt Zürich

In der Stadt Zürich herrscht Wohnungsmangel: Seit 2007 pendelt der Leerwohnbestand zwischen 0.03% und 0.09%, was 57 bzw. 180 Wohnungen entspricht. Im Juni 2009 standen 109 von den rund 250'000 Wohnungen auf Stadtgebiet leer (0.05%). In der Innenstadt (Kreise 1 und 2) gibt es praktisch keine leeren Wohnungen. Ein Drittel der freien Wohnungen stehen in Seebach, am Stadtrand. 31 der leer ausgewiesenen Wohnungen wurden in eher luxuriösen Neubauten angeboten. Die Stadt Zürich liess zwar in den letzten 10 Jahren über 13'000 neue Wohnungen bauen. Diese waren, bedingt durch die Einwanderungswelle aus den EU-Staaten, schnell belegt. Viele davon sind zahlungskräftige Arbeitende, die bereit sind, hohe Mieten zu bezahlen. Die Bevölkerungsumfrage 2009 der Stadt Zürich zeigt, dass seit 2003 die Mietpreise in der Stadt Zürich um 18.5% gestiegen sind. Diese Entwicklung gefährdet die gute soziale Durchmischung. Immer mehr Mindest- und Durchschnittsverdienende sehen sich gezwungen aus den Quartieren der Innenstadt an den Stadtrand zu ziehen oder gar die Stadt zu verlassen. Das betrifft vor allem Junge und Familien: Im Jahr 2008 waren 67,3% der Weggezogenen in der Altersklasse 20 bis 39. In der Altersklasse 40 bis 64 zogen 18,7% weg.

⇒ **Eine gute soziale Durchmischung muss in der Stadt Zürich erhalten bleiben!**

Wohnfläche pro Person

In den letzten Jahren hat die Wohnfläche pro Person stetig zugenommen. Gemäss Angaben von Statistik Zürich beträgt die mittlere Wohnfläche pro Person 41.4 m². Die in den letzten Jahren erstellten Neubauten haben die Durchschnittsfläche einer 4- bzw. 4 1/2-Zimmer-Wohnung um ganze 6 m² erhöht. Die Fläche einer solchen Wohnung beträgt heute im Durchschnitt zwischen 115 und 120 m². Eine grössere Wohnfläche verursacht einen höheren Energieverbrauch und höhere Kosten.

⇒ **Der Trend hin zu immer mehr Wohnfläche pro Person muss gebrochen werden!**

Ausbaustandard

Wie die Wohnfläche steigt auch der Ausbaustandard der Wohnungen immer weiter an. Zum Standard gehören heute ein Geschirrspüler und eine Bodenheizung. Im gemeinnützigen Marktsegment verfügen zudem 27% der Wohnungen über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler. Dies nimmt sich bescheiden aus, vergleicht man mit dem privaten Marktsegment: Dort beträgt der Anteil 86%. Induktionsherd und Closomat findet man unterdessen auch in neuen Wohnungen des gemeinnützigen Marktsegmentes. Auch bei der Anzahl Nasszellen pro Wohnung hat in den letzten Jahren eine Anpassung nach oben stattgefunden: Heute besitzt bereits ein Teil der 3 bzw. 3 1/2-Zimmer-Wohnungen zwei Badezimmer. Ein hoher Ausbaustandard führt zu teureren Mietzinsen.

⇒ **Der Ausbaustandard bei Wohnungen muss auf ein vernünftiges Mass reduziert werden!**

Energieeffizient bauen und sanieren

Ein grosses Energiesparpotenzial liegt im Gebäudebereich. Der Anteil an Energie für Gebäudewärme und Warmwasser macht 40% des Gesamtenergieverbrauchs aus. MINERGIE-Bauweise, d.h. luftdichte Gebäudehülle, ausgezeichnete Wärmedämmung, mechanische Lüfterneuerung, effiziente Wärmeerzeugung oder gar MINERGIE-P-Standard, welcher kaum noch Heizenergie benötigt, sind ein Muss bei Sanierungen und Neubauten; ebenso die Schaffung von autofreiem Wohnraum. Der aktuelle Stand der Technologie bietet noch mehr: Mit dem Plus-Energie-Haus wurde bereits ein Gebäude entwickelt, das die CO₂-Belastung für Heizung, Warmwasser, Wohnungslüftung und Hilfsenergie auf Null reduziert. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch thermische Sonnenkollektoren und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Strom für die Wärmepumpe, die Wohnungslüftung und die Hilfsenergien der Haustechnik wird durch Sonnenenergie gewonnen. Die überschüssige Sonnenwärme wird gespeichert und führt zu einem Überschuss. Mit dieser Technologie können die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft für Wohnbauten um rund 40% unterschritten werden. In der Stadt Zürich wurden drei Viertel aller Mietwohnungen auf dem Stadtgebiet vor 1981 errichtet. Sie sind energietechnisch veraltet und weisen nur eine geringe Energieeffizienz auf. Dadurch werden unnötige CO₂-Emissionen verursacht.

⇒ **Wo immer möglich, soll der MINERGIE-P Standard angestrebt werden!**

80 Millionen Stiftungskapital

Die Stadt Zürich besitzt heute selber 6'360 Wohnungen in Wohnsiedlungen. Dazu kommen 2'645 Wohnobjekte in Einzel-Wohnliegenschaften. 385 Geschäftsräume sind ebenfalls im Besitz der Stadt. Heute ist die Stadt Zürich mit der Erstellung von Wohnsiedlungen und Geschäftsräumen sehr zurückhaltend. Lieber gibt sie ihr Land im Baurecht gemeinnützigen Wohnbauträgern ab.

Mit der Gründung der Stiftung soll die Stadt, neben der PWG (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen), der SAW (Stiftung Alterswohnungen) und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, zusätzlich mehr Mittel für den Wohnungsbau und Geschäftsräume erhalten. Mit einem Startkapital von 80 Millionen Franken ist es möglich, etwa 550 Wohnungen zu erstellen. Diese Zahl hängt vom jeweiligen Landwert, von den Fremdkapitalkosten sowie der Verzinsung des Eigenkapitals ab. Eine neu erstellte 4-Zimmer-Wohnung mit 100 m² und einem angemessenen Standard wird etwa Fr. 2'400 kosten. Die angestrebte Energieeffizienz der Gebäude wird dafür die Nebenkosten tief halten.

⇒ **Die Anzahl Wohnungen der Stiftung soll jährlich steigen!**

Fazit: Ökologische und bezahlbare Wohnungen, ob neu oder saniert, sind möglich!