



# Energetischer Umbau – Soziale Konsequenzen?

Einige Zahlen und Fakten als Diskussionsgrundlage

Alex Martinovits, Projektleiter im Bereich Stadt- und Quartierentwicklung

# Energiepolitischer Rahmen

# Verortung der Thematik innerhalb des LSP «Nachhaltige Stadt Zürich – auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft»?

## Nachhaltiges Planen/Bauen/Bewirtschaften

### 2000-Watt-Bauten (Leuchtturmprojekte)

- Realisierung von Projekten mit kleinstmöglichem Energieverbrauch

### Baustandards

- Entwicklung und Anpassung der Baustandards für neue und bestehende Bauten

### Beratung und Unterstützung

- Energie Coaching für Immobilienbesitzende, Planende und Bauende

⇒ LSP-TP «Wohnen auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft»

# Allgemeiner wohnpolitischer Rahmen

# Bisherige städtische Wohnpolitik: LSP «Wohnen für alle» (2002-2006)

- Förderung der am meisten fehlenden (grösseren) Wohnungen (10,000 Wohnungen in 10 Jahren)
- Networking mit privaten Investoren
- Kooperation mit Genossenschaften (bezüglich Neubau, Wohnungs-Zusammenlegungen, Ersatz-Neubauten)
- Wohnbauprogramm der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich (bezüglich Wohnungs-Zusammenlegungen, Ersatz-Neubauten)
- 200 zusätzliche Wohnungen für ältere Personen
- 200 zusätzliche Wohnungen für jüngere Personen in Ausbildung
- Temporärer Wohnraum für Personen in Not (ca. 150 Whg/ Jahr)

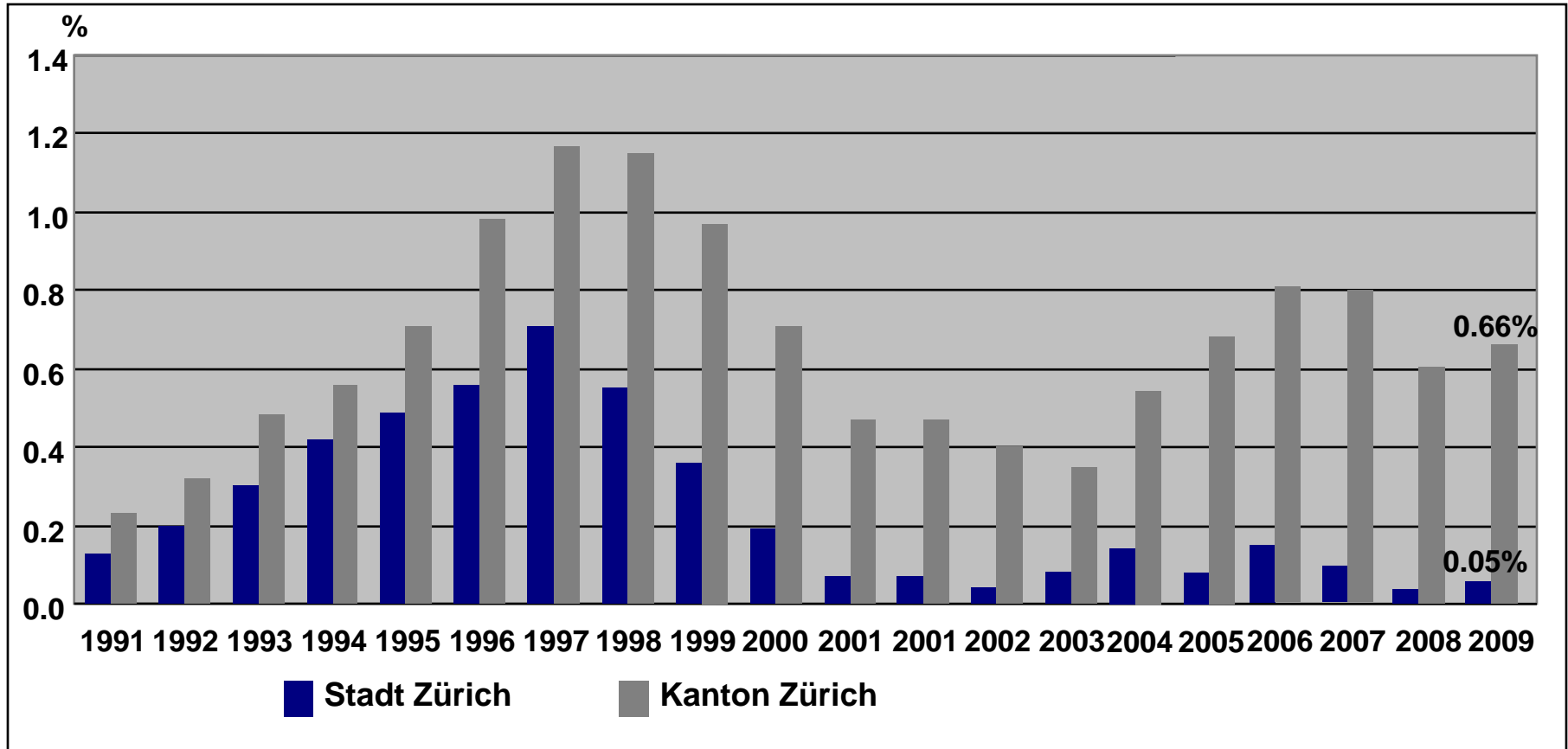
# Heutige wohnpolitische Anforderungen

- Förderung **bezahlbarer fehlender Wohnungssegmente** für breite Bevölkerungsschichten (Familien, Ältere, Jüngere, Personen in Not; von tiefen Einkommen bis zu guten Steuerzahlern)
- **Erneuerung** im Bestand
- Nachverdichtung durch **Neubauten für verschiedenste Zielgruppen (Wohnen für alle)**

# Die wirtschaftliche und soziale Seite: Keine Leerwohnungen, steigende Mietzinse

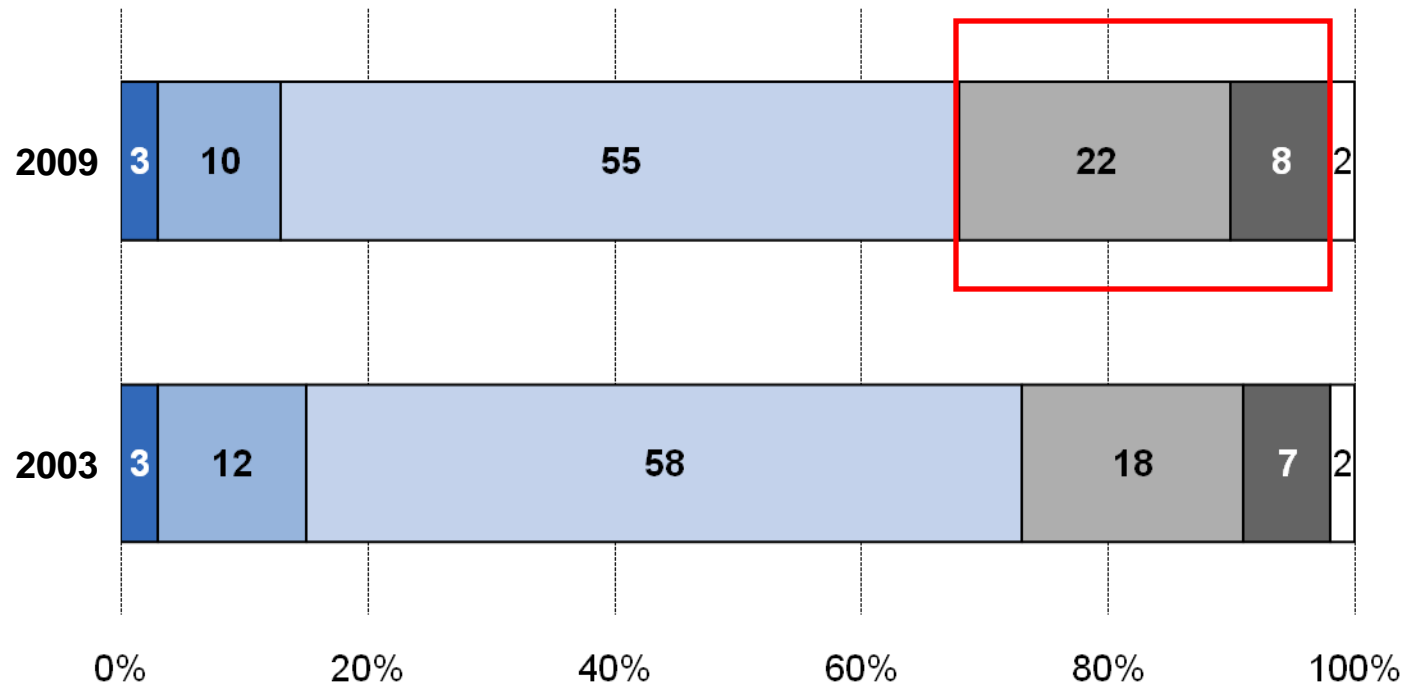
# Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich

Prozent an Leerwohnungen in Stadt und Kanton Zürich



⇒ Am 1.6.2009 standen nur 109 Wohnungen in der Stadt Zürich leer

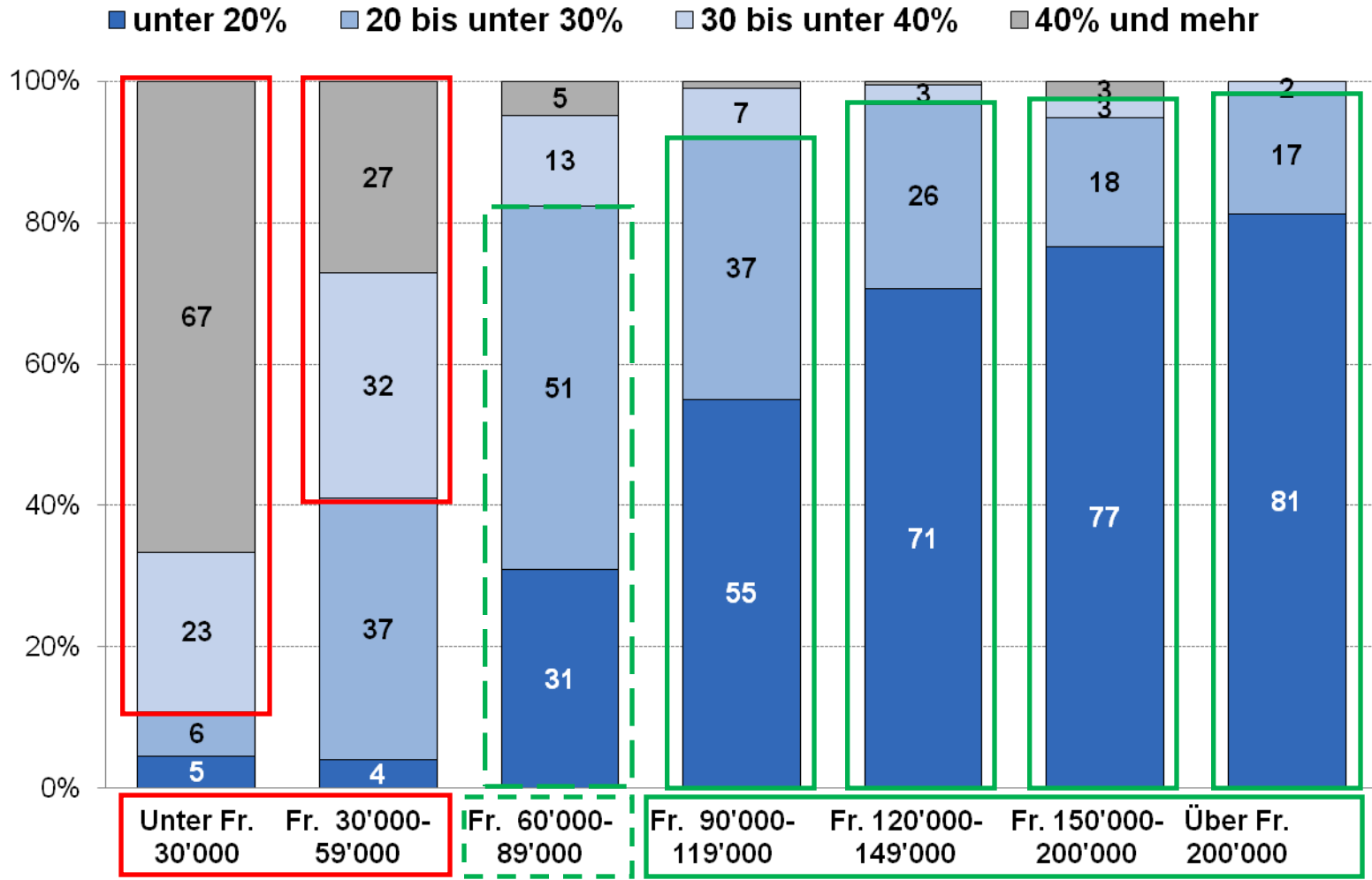
# Mietzins im Verhältnis zum Haushaltsbudget: Anteil als hoch empfundener Belastungen gestiegen



■ Sehr niedrig ■ Eher niedrig ■ Angemessen ■ Eher hoch ■ Sehr hoch □ Weiss nicht/Keine Angabe

Quelle: Stadtentwicklung Zürich:  
Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich

# Rahmenbedingung Haushaltsbudget: Mietbelastung: vor allem tiefe Einkommen hoch belastet



N = 115

428

517

335

189

153

97

Basis: 1834 befragte Personen mit Einkommens- und Mietangabe

Quelle: Stadtentwicklung Zürich:  
Bevölkerungsbefragung Stadt Zürich

# Preissteigerungen bei Neubauten 2004 bis 2008

Durchschnittsmieten der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen in Neubausiedlungen (Franken)

► nach Eigentümerart und Quartier, 2004 und 2008

T\_4.1

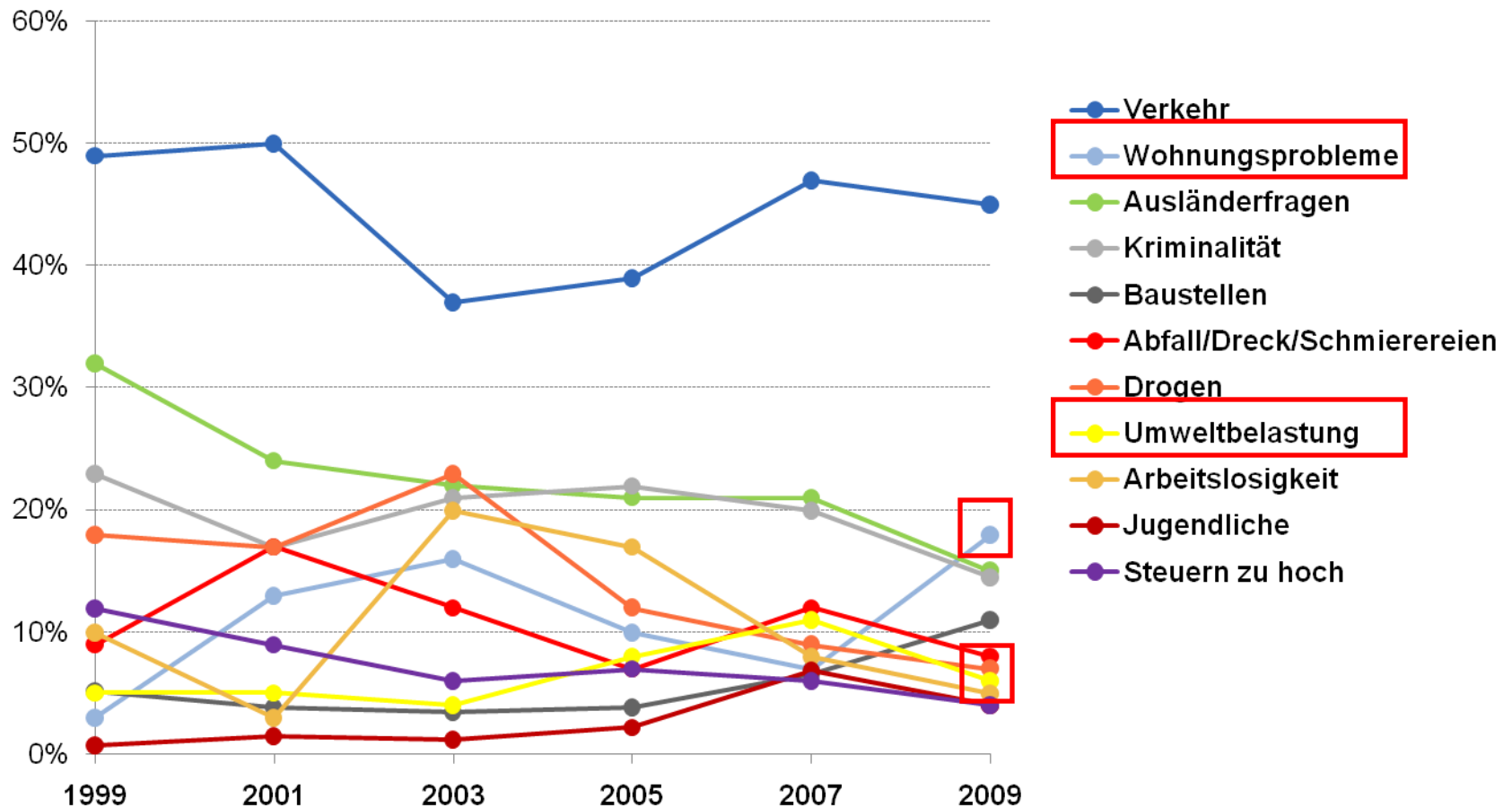
	Total		Private Eigentümer		Gemeinnützige Eigentümer	
	2008	2004	2008	2004	2008	2004
Ganze Stadt	2111	2065	2500	2234	1868	1746

Quelle: Stadtentwicklung Zürich, Statistik Stadt Zürich:  
Neubausiedlungen verjüngen die Stadt

⇒ Private wie gemeinnützige bauen teurer.

⇒ Total moderater Preisanstieg dank erhöhtem Anteil der relativ günstigeren gemeinnützigen Neubauwohnungen

# Allgemeine Probleme in der Stadt Zürich 1999-2009: Wohnen als zunehmendes Problem empfunden, Umwelthematik weniger wichtig



# Zürich mobilisiert gegen Massenkündigungen

⇒ Verschärfte politische und Mediendebatte

Tages-Anzeiger, 3.9.2009

In der Enge sammeln Mieter Unterschriften, damit die CS auf einen Abbruch verzichtet. Auch in anderen Quartieren formiert sich Widerstand. Die Aussichten auf Erfolg sind durchgezogen.

Von **Georg Gindely**

Zürcher Mieter leben in unsicheren Zeiten. Pro Woche erfährt der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich von mindestens einer Liegenschaft mit über zehn Parteien, die wegen einer Totalsanierung oder eines Neubaus die Kündigung erhalten haben. Immer häufiger wehren sich die Betroffenen nicht nur vor der Schlichtungsstelle oder vor dem Mietgericht, sondern wählen den Gang an die Öffentlichkeit.

Jüngstes Beispiel sind die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Escherpark in der Enge. Sie kämpfen mit einer Petition gegen die Kündigung der 75 Wohnungen in den 13 Mehrfamilienhäusern zwischen Scheideggstrasse, Kurfürstenstrasse und Brunaustrasse. Der Besitzer, der Credit-Suisse-Immobilienfonds Siat, will die Häuser abbrechen und 11 neue Häuser mit 133 Wohnungen erstellen. Im Juni haben die Mieter die Kündigung erhalten (TA vom 10. 7.).

**Kleiner Erfolg für die «Bewegig 28»**

Die Betroffenen fordern in ihrer Petition, dass die Siat die 13 bestehenden Mehrfamilienhäuser an die Stiftung für die Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG) verkauft. Zudem verlangen sie von Stadt- und Gemeinderat, sich stärker für städtischen Wohnraum zu engagieren, der für den Mittelstand bezahlbar ist. Die Petition kann beim Quartierverein Enge oder unter [petition@enge.ch](mailto:petition@enge.ch) bezogen werden, unterschreiben kann sie jedermann.

Aber nützt eine Petition gegen eine Kündigung überhaupt etwas? «Unser Ziel, im Haus bleiben zu können, haben wir letztlich nicht erreicht», sagt Betty Manz. Sie ist

Mitglied der «Bewegig 28», die sich seit Herbst 2008 gegen die Kündigungen an der Aprikosenstrasse 28 in Schwamendingen eingesetzt hat, unter anderem mit einer Demonstration und einer Petition. Über 1000 Unterschriften haben die Betroffenen

im Januar der Pensionskasse der Georg Fischer AG überreicht, der das Haus gehört. Die Pensionskasse hält dennoch an den Kündigungen fest. Sie will das Haus umbauen und aus den bisher 28 Wohnungen 14 machen. Trotzdem können die betroffenen Mieter einen kleinen Erfolg verzeichnen. Sie haben einen Vergleich mit der Pensionskasse ausgehandelt, in dem die Kündigungsfrist bis 31. März 2011 erstreckt wird.

Auch im Kreis 4 haben Mieter eine Unterschriftensammlung lanciert. In der Liegenschaft Engelstrasse 1 bis 9 sind wie in der Enge 75 Parteien von einer Kündigung betroffen. Die Karl Steiner AG will die 1980 bezogene Liegenschaft sanieren und aufstocken. In ihrer Anfang Juli lancierten Petition fordern die Betroffenen die Eigentümerin auf, die Kündigungen zu überdenken und eine Sanierung im bewohnten Zustand zu planen.

**Mittelstand wird verdrängt**

Mieterverband-Geschäftsleiterin Felicitas Huggenberger ist überzeugt, dass die Petitionen Wirkung zeigen: «Damit wird einer breiten Öffentlichkeit bewusst, dass es an den guten Wohnlagen der Stadt zu einer Verdrängung kommt.» Davon sei längst nicht mehr nur die Unterschicht betroffen, sondern immer mehr auch der Mittelstand. Gerade am Beispiel der Siedlung Escherpark in der Enge zeige sich das exemplarisch.

Die Petitionen hätten auch dazu geführt, dass es zu Gesprächen zwischen Betroffenen und Eigentümern gekommen sei. «Der Eigentümer merkt oft gar nicht, was er mit seinem Vorgehen auslöst und anrichtet», sagt Huggenberger. Ob das eigentliche Ziel der Petitionen, die Kündigungen rückgängig zu machen, erreicht werden kann, sei zwar fraglich. «Aber sie lösen ein Umdenken aus.»

Dass Kündigungswellen und Totalsa-



BILDER SOPHIE STIEGER/ESTHER MICHEL

Mieterkampf: Gekündigte Häuser an der Scheideggstrasse und an der Engelstrasse (o. r.), Demonstration für die Aprikosenstrasse 28 (8. 12. 2008).

# Erneuerung und Energie-Investitionen: Wie viel wird denn wirklich schon gemacht?

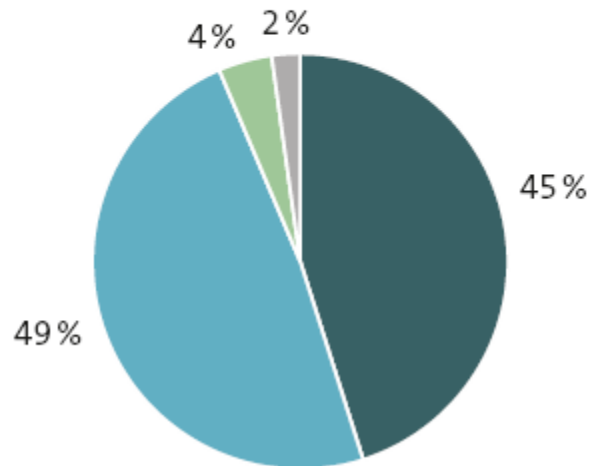
# Neubau: Erst kleiner Minergie-Anteil bei Privaten, grösserer Anteil bei Gemeinnützigen

## Energiestandard der Wohnungen

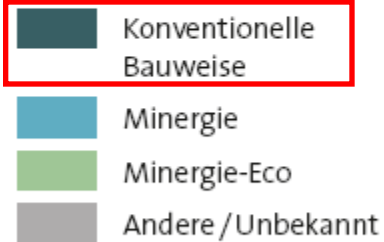
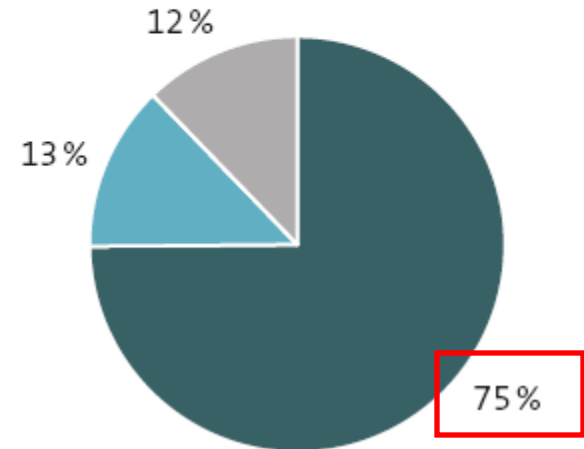
► nach Eigentümerart, 2008

G\_4.2

gemeinnützige Eigentümer

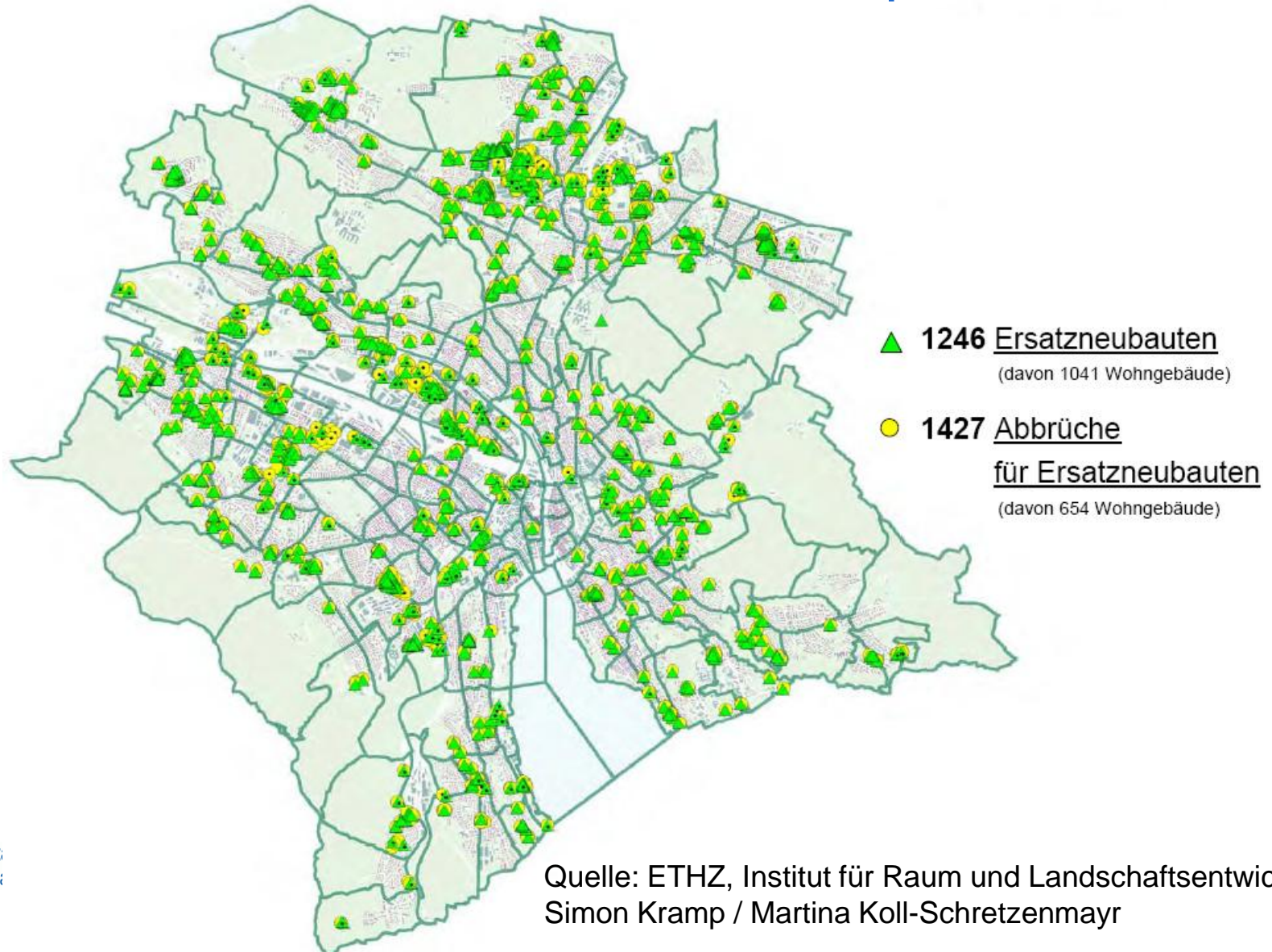


private Eigentümer

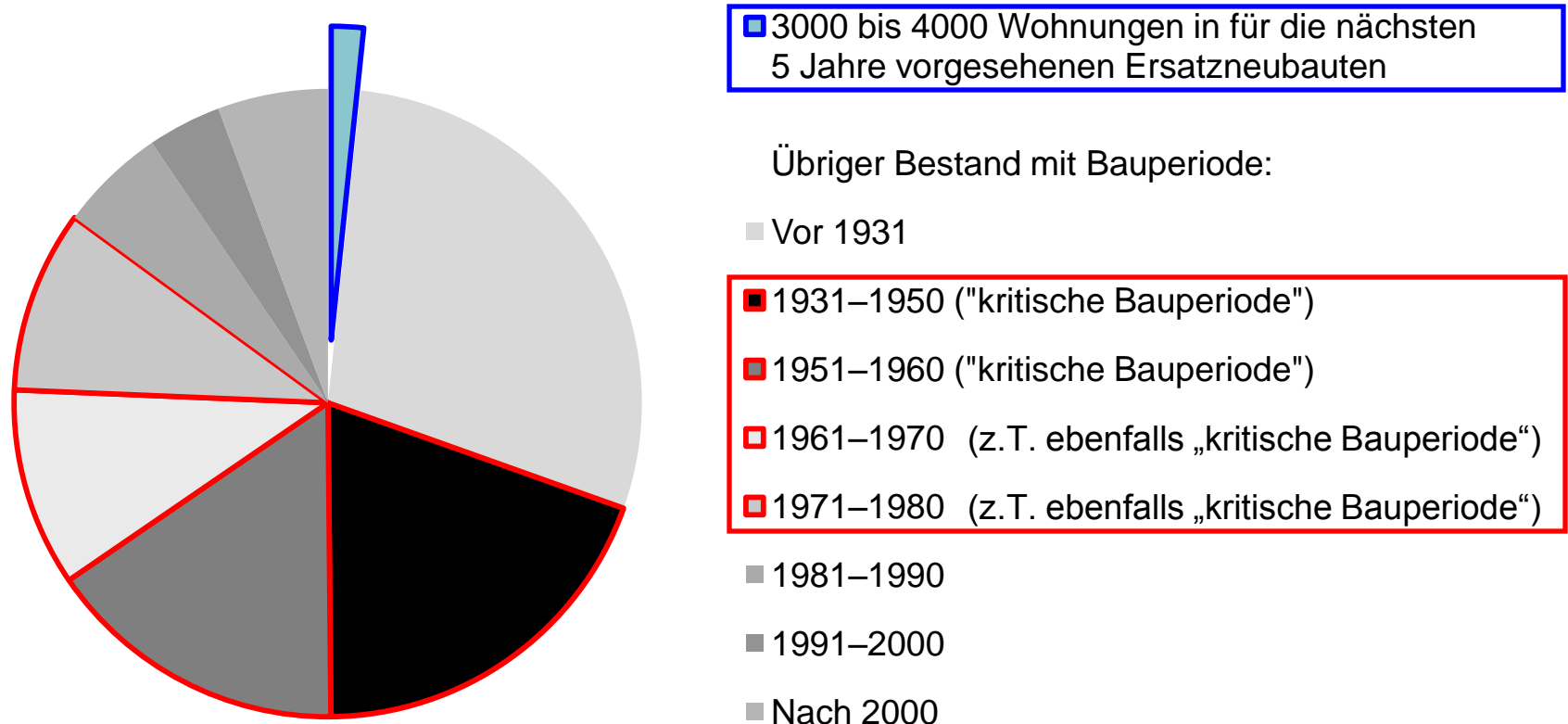


Quelle: Stadtentwicklung Zürich, Statistik Stadt Zürich:  
Neubausiedlungen verjüngen die Stadt

# Bestand: Wenige Ersatzneubauten von 1994 bis 2007: Nur 70 von 35'000 Wohn-Gebäuden pro Jahr ersetzt



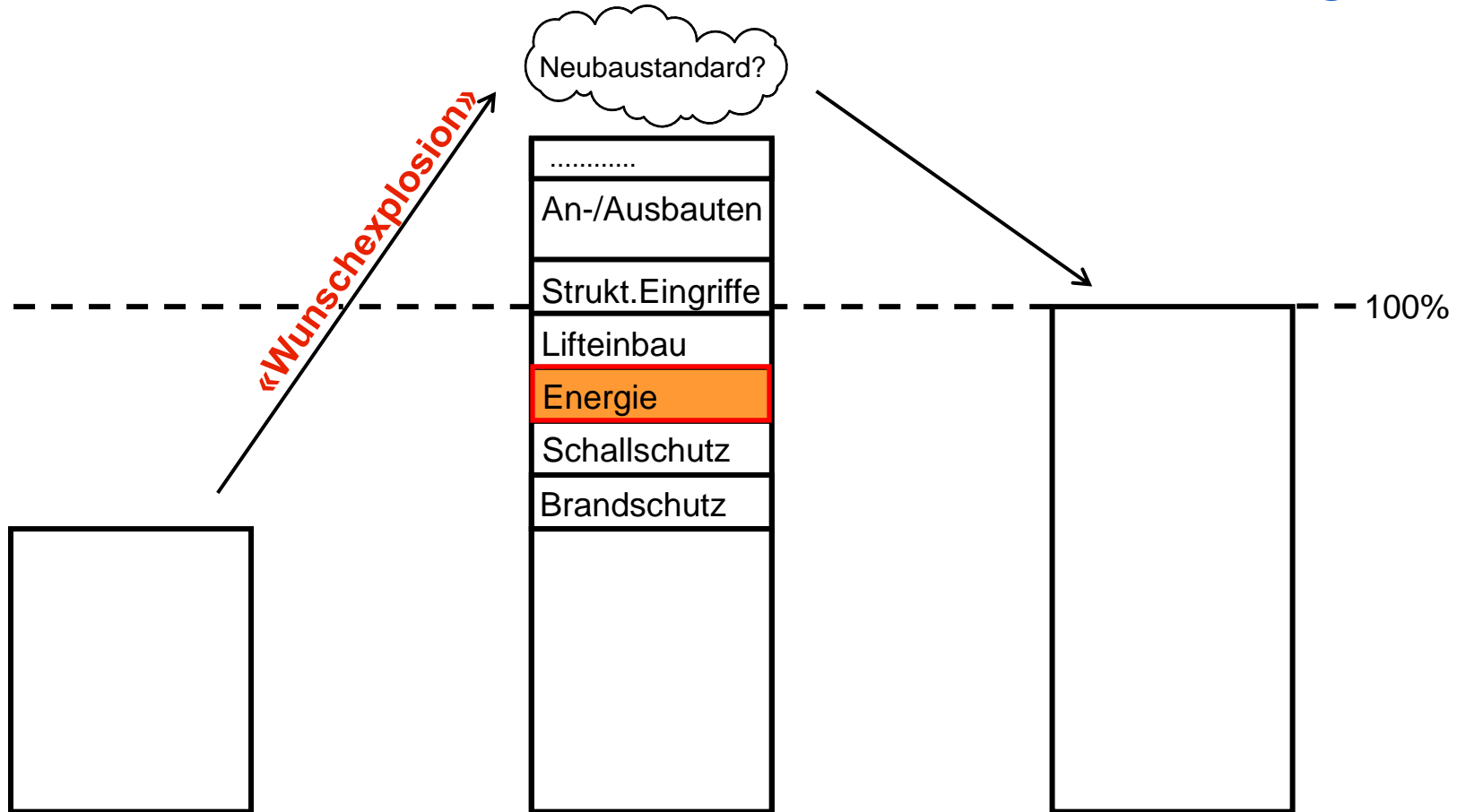
# Angedachte Erneuerung in den kommenden Jahren: Auch aus kritischen Perioden wenige Wohnungen ersetzt



⇒ Dazu kommt: Auch bei Sanierungen Hinweise, dass deren Anzahl bezogen auf 206'000 Wohnungen eher tief ist

# Energetische Investitionen als Kostentreiber?

# Investitionskosten in der Gebäudeerneuerung



⇒ Energetische Anforderungen sind nur ein Teil des Anpassungsbedarfs!

# „Zusatzkosten“ und reduzierte Lebenszykluskosten div. energetischer Investitionen bei Wohnbauten

Meilenschritt	Mehrinvestition (Baukosten)	Lebenszykluskosten
<b>1. Minergie-Neubau</b>	2 – 6% gegenüber Vorschriften	Reduzierte Wärmekosten, höhere Betriebskosten Lüftung
Eco-Neubau	1% (Planung, Controlling) gegenüber ECO-BKP	dito
<b>2. Minergie-Modernisierung</b>	2 bis 12% gegenüber Vorschriften	Reduzierte Wärmekosten, höhere Betriebskosten Lüftung
Grenzwert Minergie-Modernisierung	2 – 7% gegenüber Vorschriften	dito
3. Erneuerbare Energien	gering (Fernwärme, Holz), mittel (Pellet, Sonnenkollektoren) hoch (Erdsonden, Solarstrom) gegenüber Erdgas	Geringe Unterschiede in Wärmepreis
4. Ökologische / gesunde Baustoffe (ECO-BKP)	< 1% gegenüber konventioneller Materialisierung	Vermeidung hoher Folgekosten im Schadensfall

**+ Div. Zusatz-Nutzen (Luftqualität, Lärm, Licht, Gesundheit)**

## Kostentreiber:

# Nur Scheiben ersetzen oder Minergie-Totalsanierung?

Grosses Eingriffs-Spektrum bei energetischer Erneuerung:

- Vom Ersatz von Einfach-Verglasungen für wenige 100 Fr. praktisch ohne Mietzinsauswirkungen...
  - ...bis zur Minergie-Totalsanierung oder Ersatz-Neubau mit höheren Mietzinsen im Neubau-Preis-Segment
- ⇒ Manchmal braucht es tiefe Eingriffe, manchmal nützen auch sehr kostengünstige Massnahmen schon relativ viel

# Weitere Kosten- und Energieverbrauchstreiber: Wohnfläche

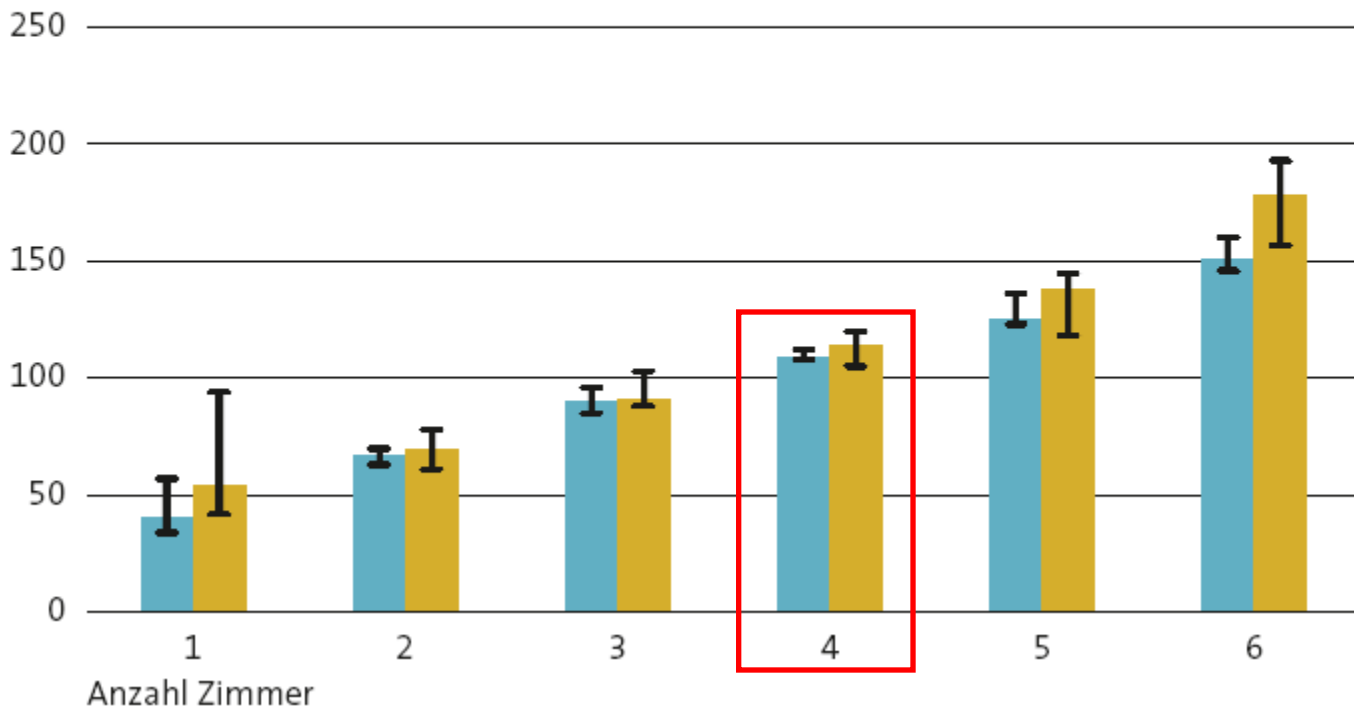
# Wohnfläche als Kosten- und Energieverbrauchstreiber: Deutlich über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 4 ½-Zimmer- Neubauwohnungen, auch bei Gemeinnützigen

## Wohnfläche der Wohnungen

G\_4.1

► nach Anzahl Zimmer und Eigentümerart, 2008

Wohnfläche (m<sup>2</sup>)



# Wohnfläche als Kosten- und Energieverbrauchstreiber: 2004 bis 2008 weitere Zunahme der Wohnflächen bei Neubauten

Durchschnittliche der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen (m<sup>2</sup>)

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004 und 2008

T\_4.2

	Neubausiedlungen		Übrige Neubauten		Übrige Wohnungen	
	2008	2004	2008	2004	2008	2004
Ganze Stadt	115,0	109,5	118,7	112,1	97,6	94,6

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m<sup>2</sup>)

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004 und 2008

T\_4.3

	Neubausiedlungen		Übrige Neubauten		Übrige Wohnungen	
	2008	2004	2008	2004	2008	2004
Ganze Stadt	104,6	95,1	117,8	100,5	74,0	72,7

⇒ Bessere Energieeffizienz durch Minergie und strengere Mustervorschriften werden wieder «weggefressen»

# Erkenntnisse

# Erkenntnisse zur weiteren Diskussion:

- Politische Vorgaben: Förderung preisgünstiger Wohnungen, aber auch Förderung von Erneuerung
- Diverse Gründe für die Erneuerung von Wohnbauten: Energiepolitische, bauliche und wirtschaftliche
- Wohnen in der Stadt Zürich zunehmend als Problem empfunden
- Bei Sanierungen steigen oft die Mietzinsen – weiterhin
- (Zu) grosse Erneuerungsrate beklagt. Allenfalls zu Unrecht?
- Energiesparmassnahmen kosten. Es gibt aber noch viele andere Kostentreiber.
- Die Flächenkonsum ist hoch – und immer noch steigend
- Ansprüche gestiegen? Gesetze? Oder nur teurer gebaut?