

Die Zukunft des Wohnens im Grossraum Zürich

Weiterbauen im Bestand

Oder: Warum sich ein Planungsdachverband für das zahlbare Wohnen interessiert

Angelus Eisinger
Direktor RZU

Verein Netzwerk Zahlbar Wohnen
Generalversammlung
Paulusakademie
31. März 2022

Vorspann

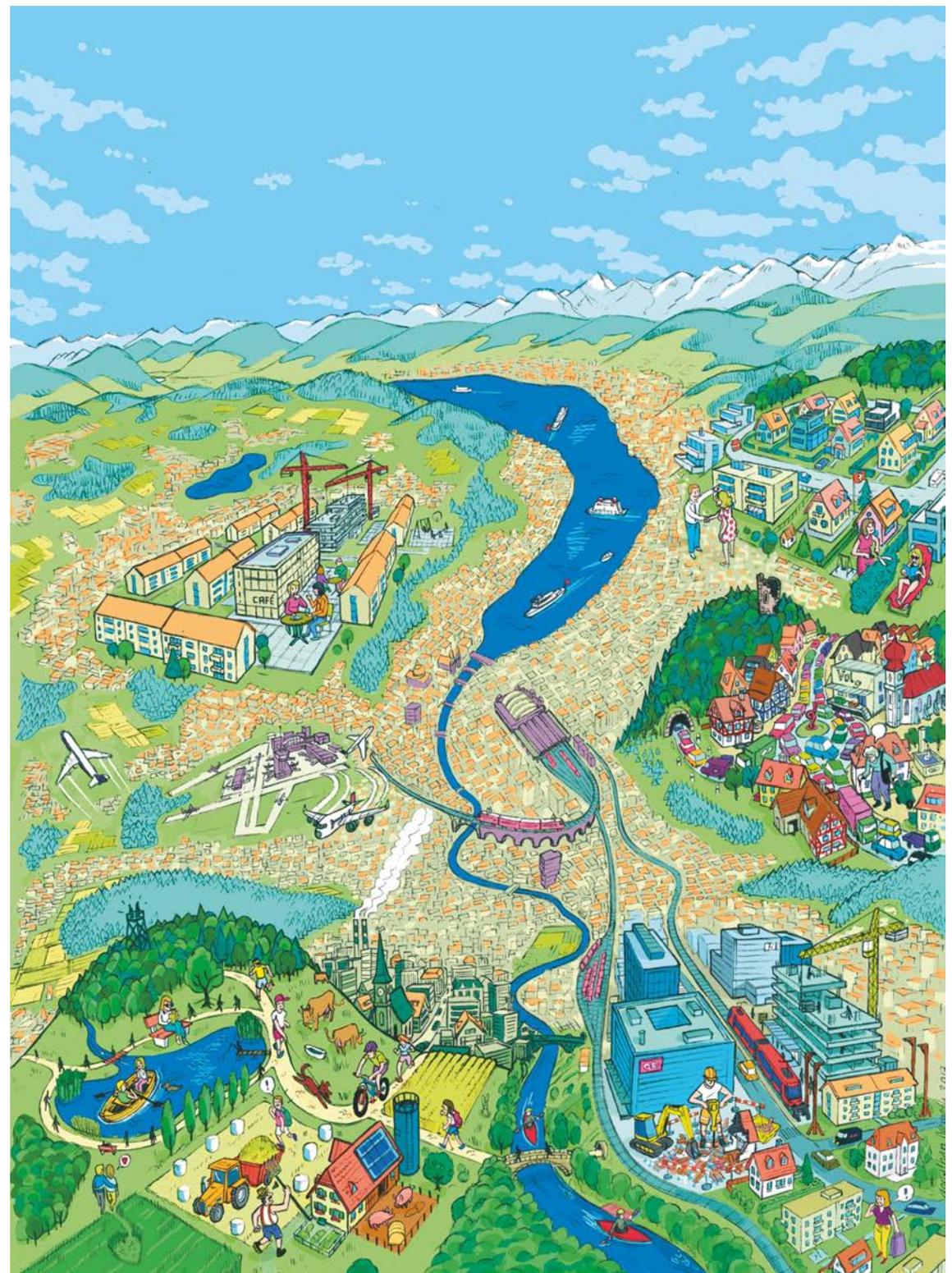
Wer ist die Region Zürich und Umgebung (RZU)?

Verein Netzwerk Zahlbar Wohnen
Generalversammlung
Paulusakademie
31. März 2022

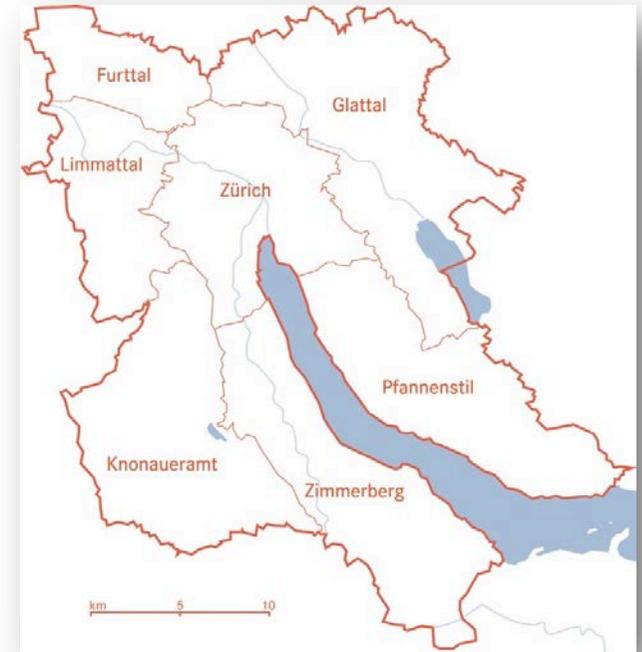
Das RZU-Gebiet

Ein Steckbrief

- Kerngebiet des Zürcher Metropolitanraums
- Fläche: 697 km² (ca. 1.7% der Schweiz)
- 70 Städte und Gemeinden
- ca. 1 Million Einwohner*Innen und 800'000 Beschäftigte (ca. 12% der Schweiz)
- ca. 17% des nationalen BSP
- global vernetzter wirtschaftlicher, wissenschaftlicher und kultureller Funktionalraum



Das RZU-Gebiet - räumliche Aggregatzustände



Der Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung

- Planungsdachverband im Kern des Metropolitanraums Zürich seit 1958
- privatrechtlicher Verein ohne hoheitliche Aufgaben und Kompetenzen (basierend auf PBG § 12)
- Mitglieder: die Planungsregion Stadt Zürich, die 6 angrenzenden Planungsregionen und der Kanton Zürich (ebenenübergreifend)
- Ziele der RZU:
 - zukunftsfähige Entwicklung des RZU-Gebiets als funktional zusammenhängender Raum
 - Förderung der Koordination unter ihren Mitgliedern



Die Organe der RZU



Delegiertenversammlung



Vorstand



RZU-Regionspräsidentenkonferenz



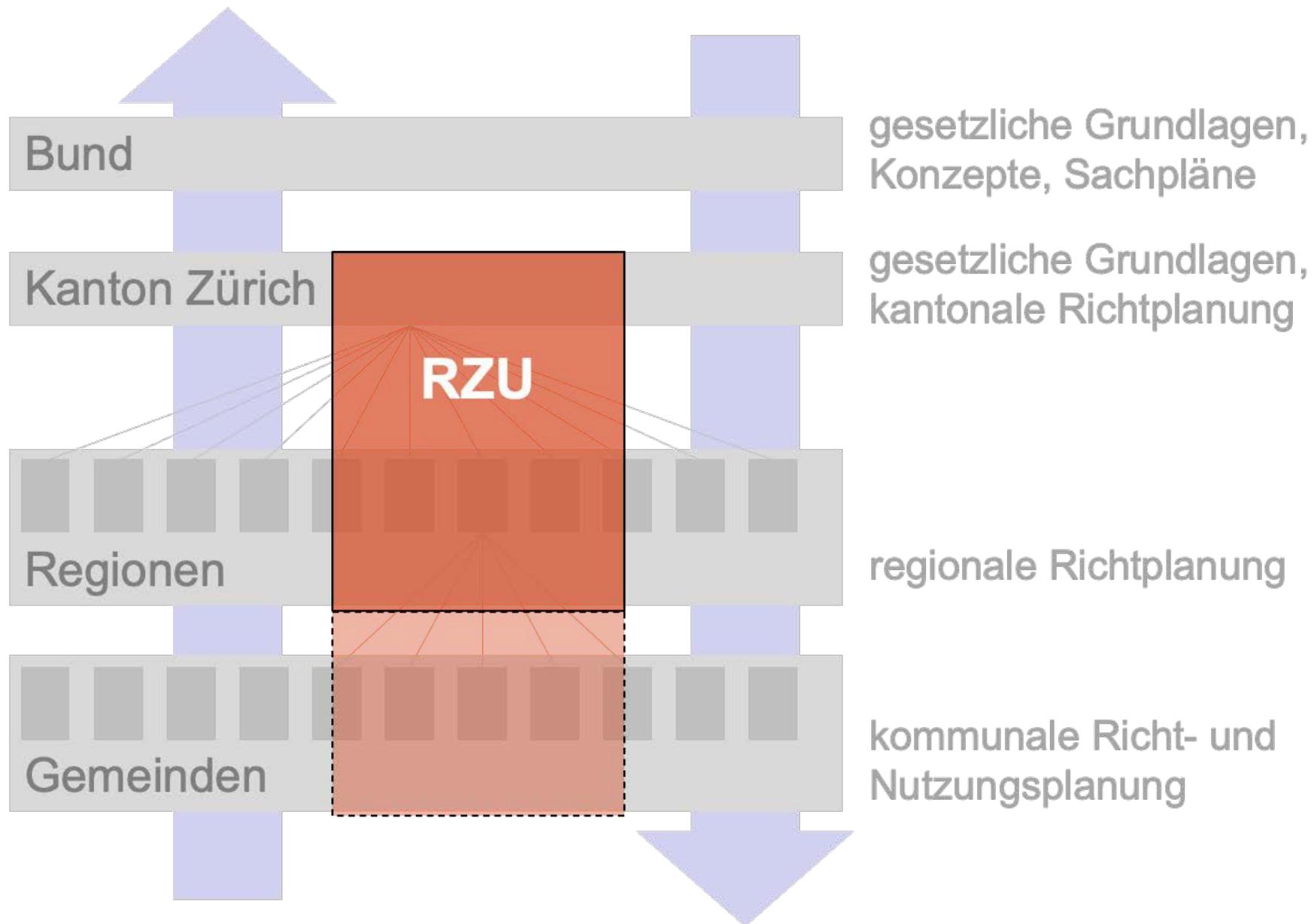
Ausschuss des Vorstands



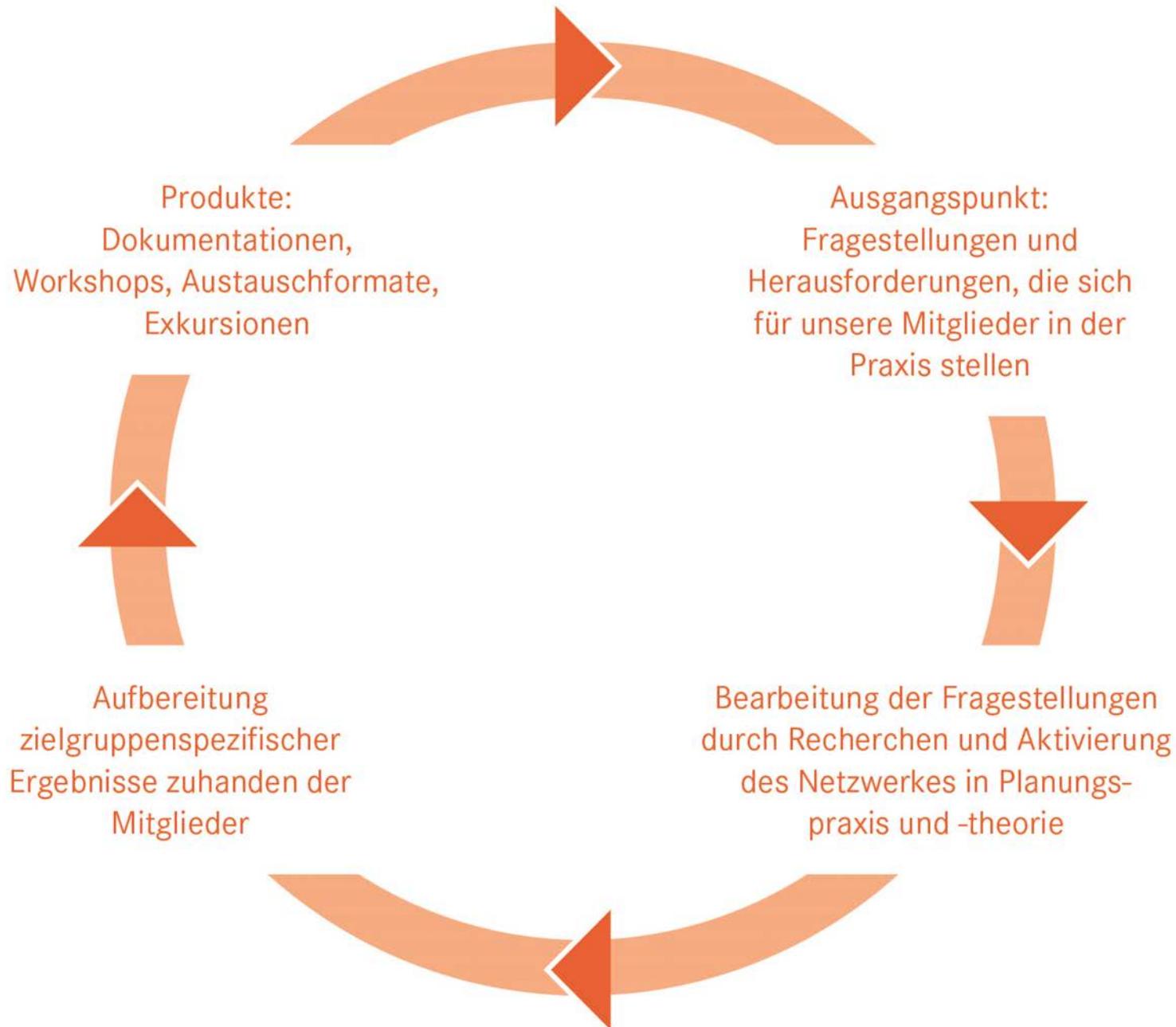
Geschäftsstelle



Wo positioniert sich die RZU?



Arbeitsweise: Aus der Praxis für die Praxis



Ausgangspunkt 1

Die Wohnfrage als Konstante der Stadtpolitik

Einige Bemerkungen zu Wohnpolitik und Wohnungsmarkt

Verein Netzwerk Zahlbar Wohnen
Generalversammlung
Paulusakademie
31. März 2022

«We shape our tools and after
our tools shape us.»

John M. Calkin (1967)

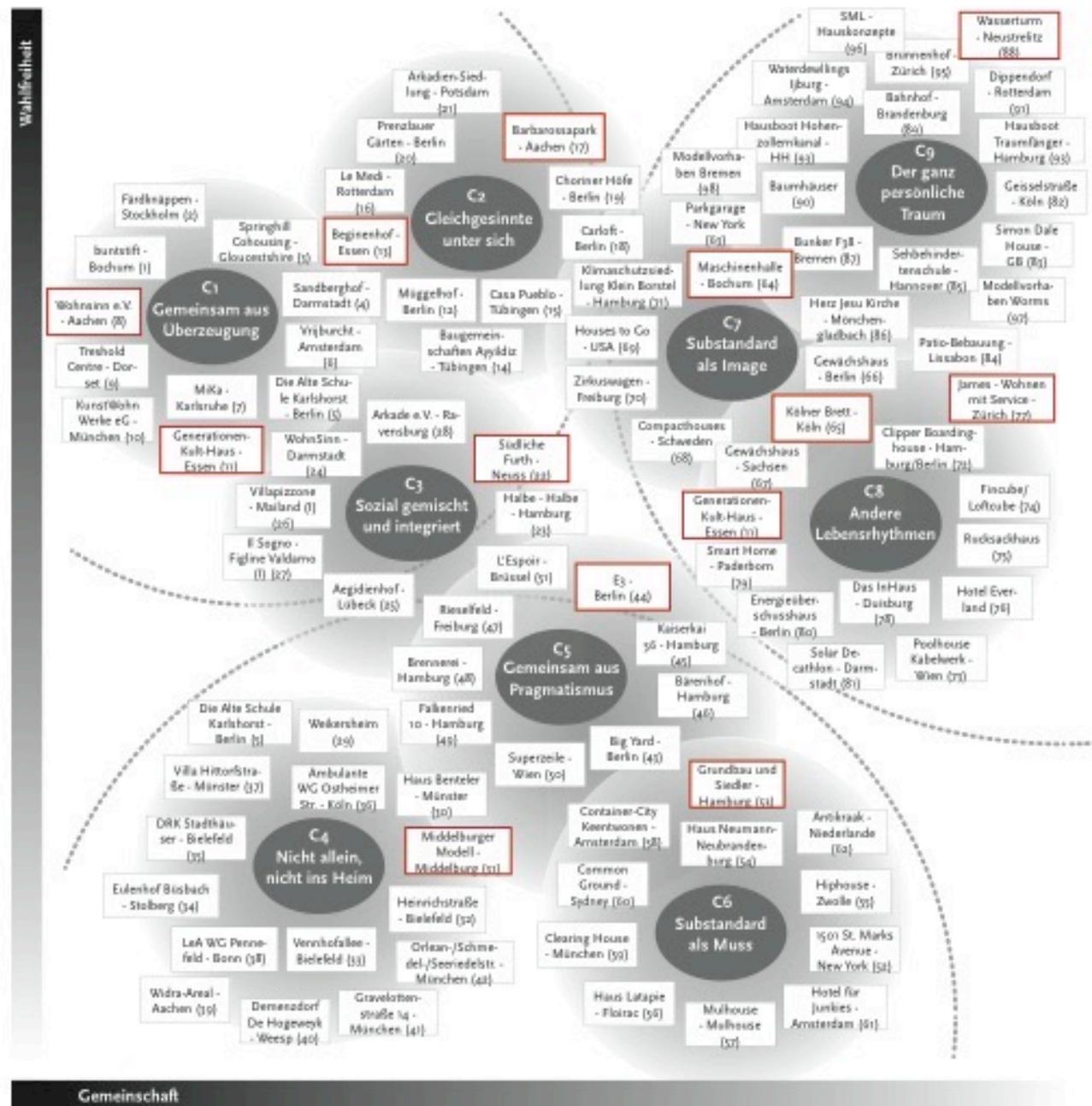
«Wohnen ist Folge und
Prämisse sozialen Wandels.»

Hans Jürgen Teuteberg (1985)

Wohnen findet immer im Plural statt

Aber:
Dieser Plural wird selten bewusst bedient!

Quelle: RWTH Aachen, Besondere Wohnformen (2012)



Der Wohnungsmarkt: Machtassymetrien und Trägheit

- 1 Die Geschichte des Wohnens ist ein Archiv urbaner Zustandsbeschreibungen und beinhaltet immer wieder Momente zeitgebundener Antworten darauf.
- 2 Das Problem einer quantitativ wie qualitativ angemessenen Wohnraumversorgung begleitet erfolgreiche Städte seit langem – es bleibt meist ungelöst.
- 3 Die strukturelle Schieflage zwischen Angebot und Nachfrage spiegelt sich in einem kaum vorhandenen Innovationsdruck im Wohnungsbau.
- 4 Die leuchtenden Sterne des Wohnungsbaus beeinflussen die faktische Wohnungsproduktion ihrer Zeit kaum.

-> Wie kann Wohnungsbau dem Wohnungsmarkt und der Stadt heute Impulse verleihen? Welchen Wohnungsbau brauchen wir dazu?

Der Blick zurück 1: Wohnregion 2030

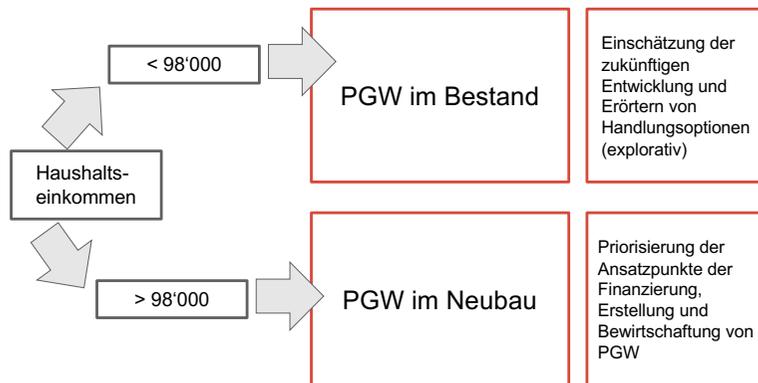
Der Wohnungsmarkt - planerische Handlungsfelder



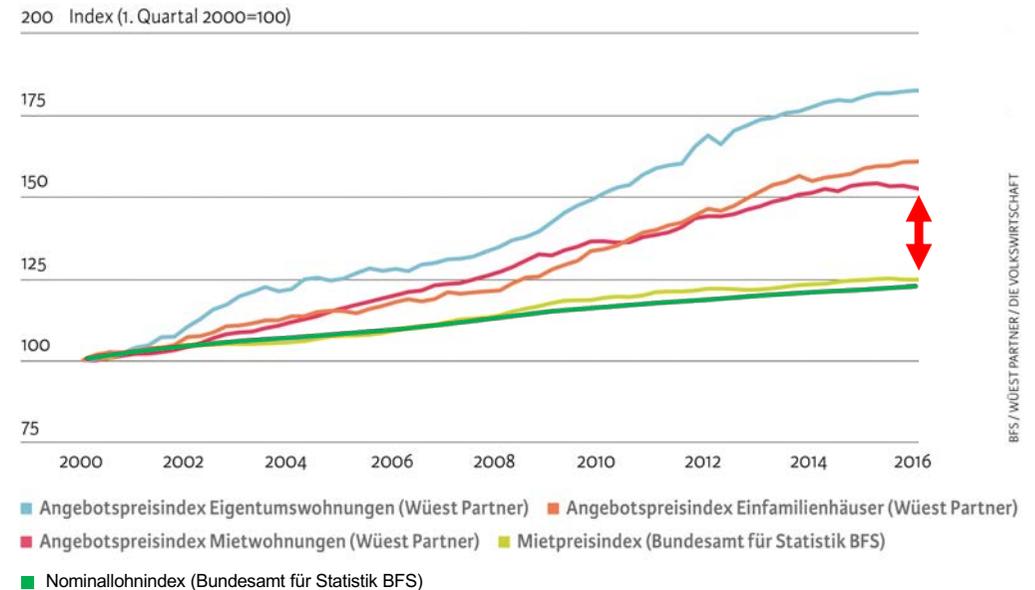
Der Blick zurück 2: Wohnregion 2030

Preisgünstiges Wohnen – ein erster Problemaufriss

Diskussionspunkte für Workshop



Auseinanderdriften von Marktmieten, Bestandesmieten und Nominallöhnen
 Preisentwicklung auf dem Schweizer Immobilienmarkt (nach Quartalen 2000-2016)



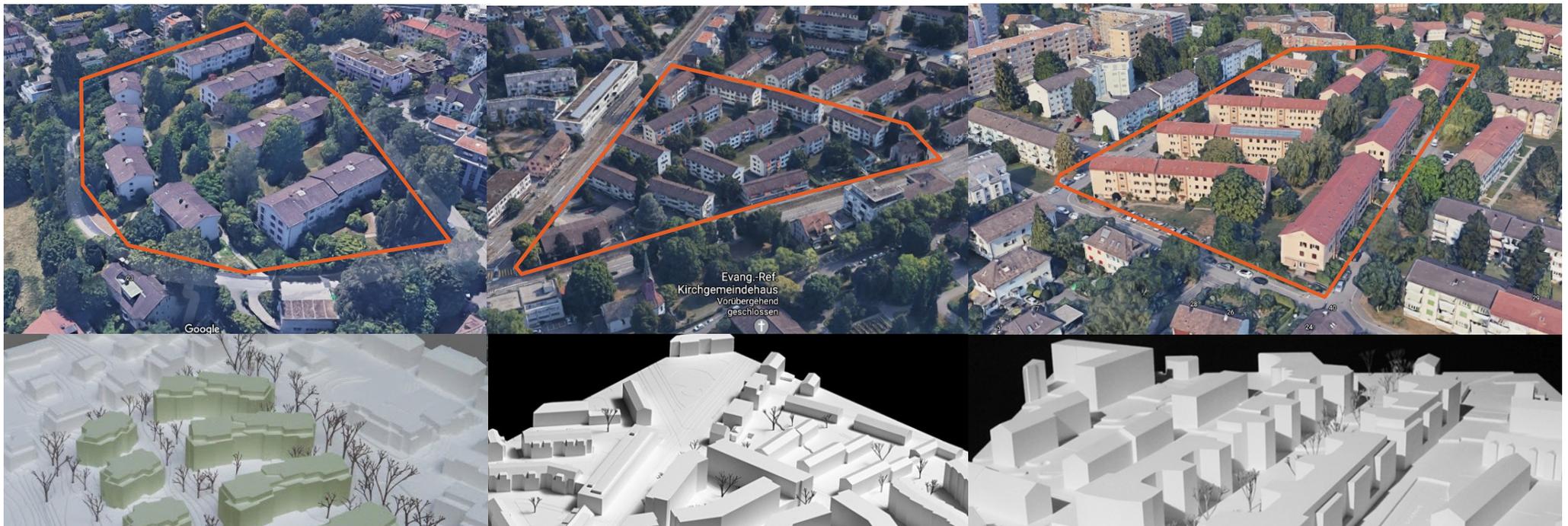
Ausgangspunkt 2

RZU-Gebiet 2050: Bestand als Zukunftsressource

Baulicher Bestand ist Ausgangspunkt der weiteren räumlichen
Entwicklung



Business als usual: Ersatzneubau als gut eingespieltes Geschäftsmodell



«Markt» als Treiber



- **Globaler Anlagedruck**
 - Null-/Minuszinsen auf dem Kapitalmarkt (CH v.a. Pensionskassen/Versicherungen)
- **Immobilienmarkt fordert Neubau**
 - Hohe Ansprüche an Wohnen (Komfort) – oder vermeintlich?
 - Büroneubau trotz hohem Leerstand?
 - Vermarktung: Hohe Zahlungsbereitschaft für Neubau (Wohnen & Büro)
- **Baubranche industriell und träge im Wandel**
 - Industrie verdient am Bauvolumen
 - Material günstiger als Arbeit & Handwerk → Neubau ökonomisch attraktiv

Zunehmend «junge» Bauten gefährdet



10



Brunaupark, Zürich

- Abriss von 239 für 500 neue WE
- Bauten aus den 80er Jahren



Investoren kaufen Haus um Haus

Kampf ums Grubenacker-Quartier Immobilienprofis drängen an den Stadtrand von Zürich vor. Sie rufen ältere Hausbesitzer an und versprechen ihnen schnelles Geld. Die Genossenschaft der Anwohnenden geht immer wieder leer aus.

Beat Metzler

Gerade noch war der Grubenacker ein fast vergessener Fleck Stadt. Jetzt ist die Wirklichkeit des Immobilienmarktes auch am Rand von Seebach angekommen. Wie unter einem Mikroskop zeigt sich in diesem Einfamilienhaus-Quartier, was in Zürich schon länger geschieht. Der Bodenbesitz verschiebt sich – weg von Privaten hin zu Profitinvestoren. Das prägt die soziale Zusammensetzung und das Aussehen der Stadt.

Die BesitzerInnen und Besitzer der rund achtzig Grundstücke im Quartier spüren die Wirklichkeit in ihren Briefkästen. Seit letztem November erhalten sie regelmässig Post von Immobilienfirmen, es sind Kaufangebote für die Häuser, die fast alle aus den 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts stammen. Manchmal rufen die Investoren abends auch persönlich an und versprechen schnelles Geld. So erzählen es mehrere Eigentümer.

«Neu ist die Häufigkeit solcher Anfragen und ihre Konkretheit», sagt Christian Häberli, ein engagierter Quartierbewohner. «Oft werden etwa zwei Millionen



verkauften Grundstücken zeugen davon. «Jeder Verkauf führt zu einem weiteren Klotz, was die Neigung zum Verkaufen bei den Nachbarn noch erhöhen kann», sagt Christian Häberli.

Was in seinem Quartier geschieht, nervt ihn. Den Verkaufsschub hat er vorausgesehen und ihn gemeinsam mit rund dreissig Nachbarn zu verhindern versucht. Vor fünf Jahren haben sie eine Interessengemeinschaft gegründet, später auch eine Genossenschaft. Das Ziel: Möglichst viele Besitzer sollen sich zusammenschliessen, um die Zukunft des Quartiers selber zu gestalten.

«Wir wollen nicht die Entwicklung verhindern. Aber wir wollen eine gute Entwicklung.»

Christian Häberli
Quartierbewohner

Doch bisher konnte die Genos-

schaft Lösungen zu ermöglichen. Voraussetzung dafür wäre jedoch, dass eine grosse Mehrheit der Eigentümer mitmacht. «Das führt zu komplizierten Verhandlungen», sagt Philippe Koch. «Wenn nicht schon eine gewisse Einigkeit in einem Quartier besteht, klappt das nicht.»

Unterstützung aus dem Stadtparlament

Ein solches stadträumliches Konzept forderte auch die IG Grubenacker. Christian Häberli sagt, dass ein Konsens im Grubenacker möglich wäre. «Doch je mehr Investoren einsteigen, desto mehr Widerstand gibt es.»

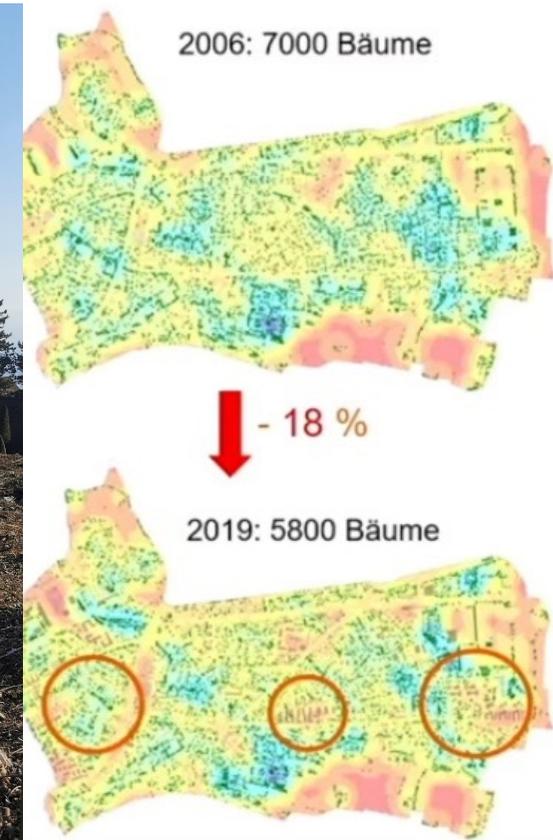
Der grösste Investor, Hanspeter von Rotz, kennt Häberlis Pläne. Den Gemeinschaftsgedanken bezeichnet er als «sehr gute Idee». Ihm sei ein gutes Auskommen mit den Nachbarn wichtig, sagt der 68-Jährige. Von Rotz hat bereits letzten Frühling am Rand des Quartiers ein neues Mehrfamilienhaus eingeweiht, 32 Wohnungen, die Mieten deutlich über dem Durchschnitt des Kreises 11. Er habe die Nachbarn mehrmals mit Schreiben über seine Pläne informiert und viele auch persönlich getroffen, sagt von Rotz.

Verluste von Nachbarschaften & Grünräume

Nach 61 Jahren muss Frau Steindorfer aus ihrer Wohnung

Hauseigentümer setzen immer öfter auf Massenkündigungen, oft zum Leid langjähriger Mieter. In Regensdorf soll die Swiss Life undurchsichtig gehandelt – und Bewohnern gedroht haben.

Martin Sturzenegger
Aktualisiert: 13.12.2018, 08:08



Beobachtung im RZU-Raum 4:
Ersatzneubau produziert ökologische und klimatische Kollateralschäden

«Nachhaltigkeit» nur fürs Gewissen?

Suffizienz:

Gesellschaft drückt sich vor dem «Weniger»
Wirtschaft (ver)lockt stetig zum «Anders» →

Rebound: Energie-Effizienzgewinne
werden durch Mehrkonsum egalisiert →

Haushälterische Bodennutzung:
Nutzungsdichte entscheidend, aber häufig
wird nur die bauliche Verdichtung «geplant».

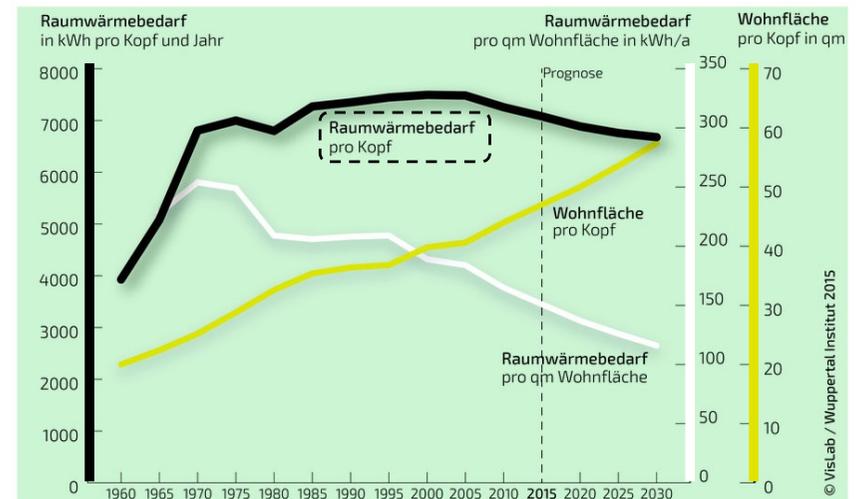
urbanmining.ch/loesung



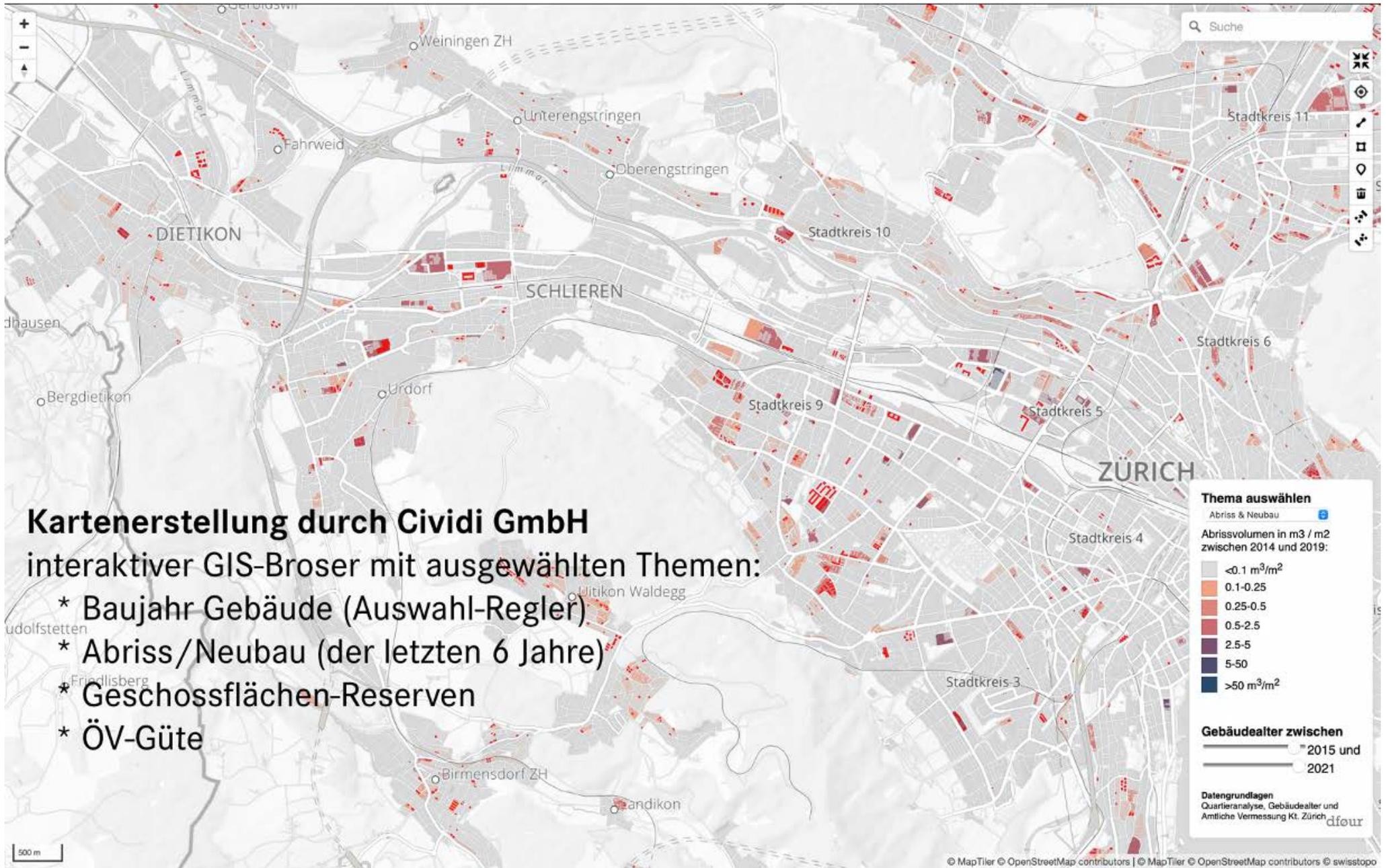
14

Maximale Zirkularität

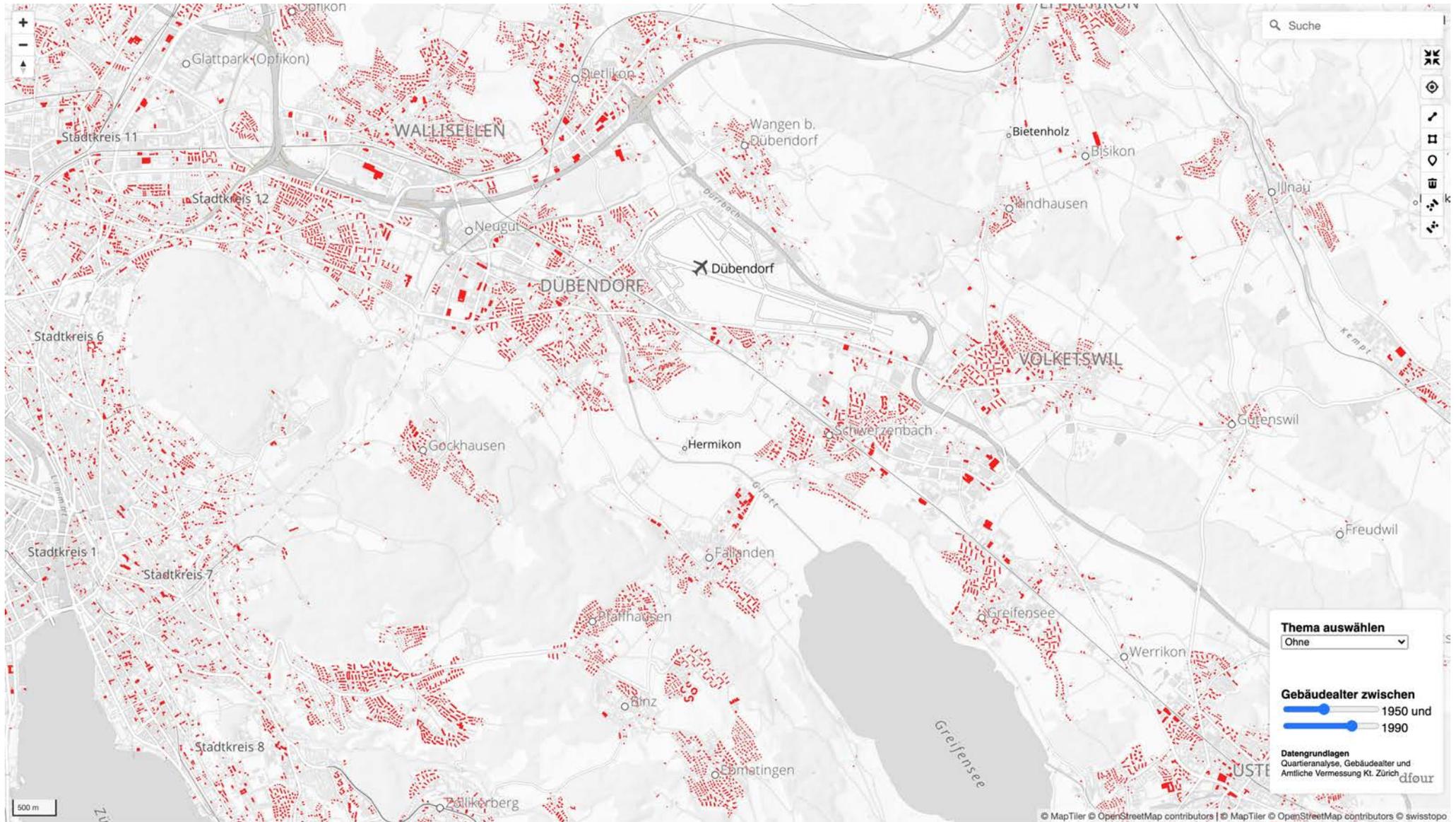
Neue Häuser komplett aus alten Häusern bauen.



Beobachtung im RZU-Raum 4:
Die Entwicklung nach Innen vollzieht sich unvollständig



Transformation «in action»
 (© CIVIDI)



Schlummernder Transformationsbedarf
 (© CIVIDI)

Neubau, Umbau und Erhalt sind in Zukunft als gleichberechtigte, weil ihren Eigenheiten und Potentialen gemäss behandelte Optionen zu betrachten. Folgende Aspekte sind dabei zu beachten:

- Innenentwicklung unter dem Vorzeichen von Wachstum bildet eine enorme Herausforderung für die Bestandserhaltung.
- Die Prüfung der Schutzwürdigkeit des Bestandes weitet sich um Aspekte der Energie, eines schonenden Ressourceneinsatzes und systematisch zu berücksichtigender Kreisbetrachtungen.
- Bestand ist elementar für eine langfristige Sicherung von leistbarem Wohnraum.
- Bestand entwickeln erhält vertraute Alltagswelten und gewachsene Grünräume.
- Die Transformation des Bestands stellt vertraute Konventionen und gängige Beurteilungsmaßstäbe in Frage.

Wie sieht die RZU die aktuelle Situation beim Bestand?
Die Vermessung des Handlungsfeld

Die Diagnose

Weiterbauen im Bestand heisst «Weiterwohnen im Bestand»

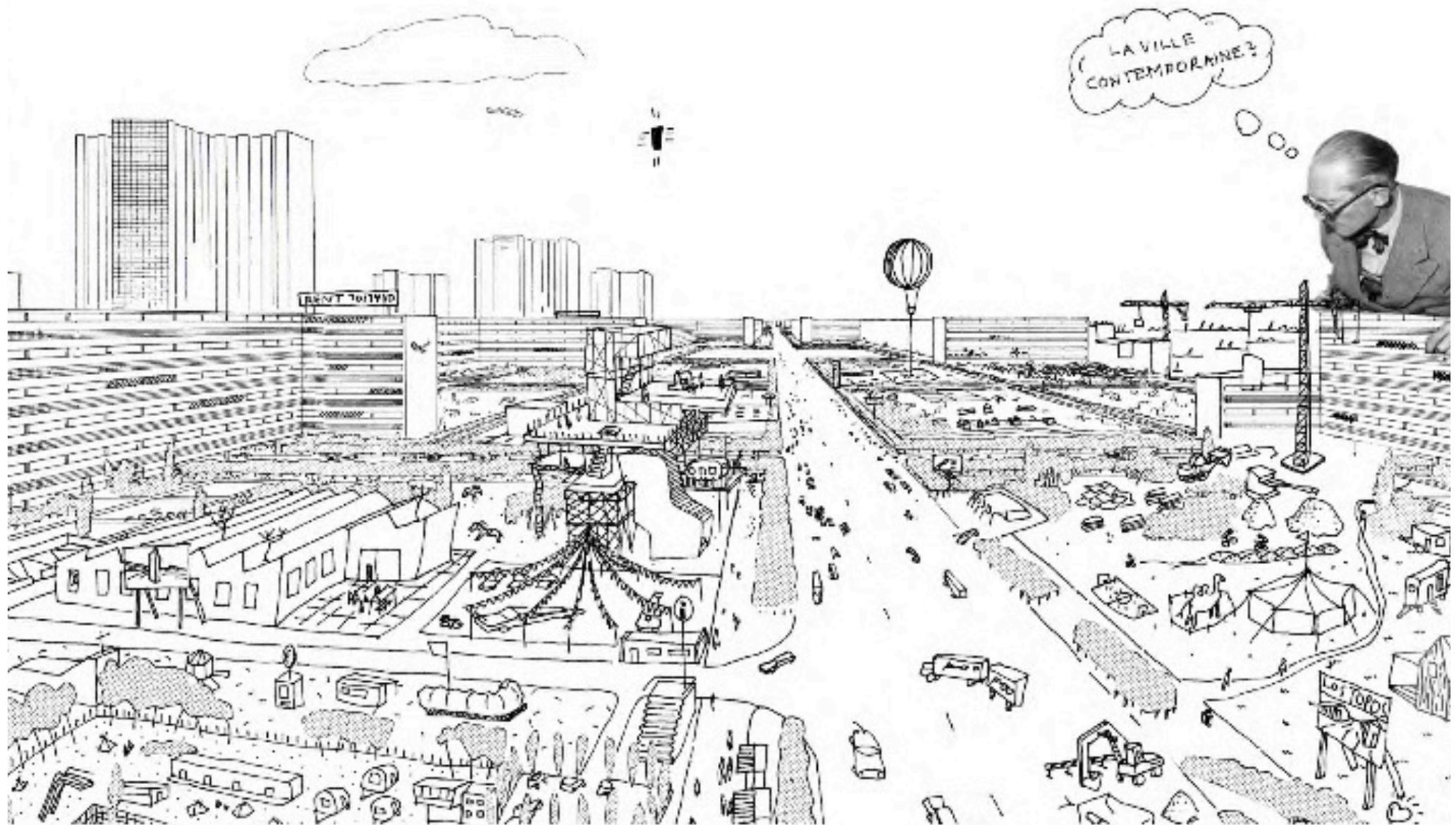
- 1 Wie kommt es zu integral reflektierten Investitionsentscheiden?
- 2 Welche Akteure braucht es dazu? Wo tun sich Allianzmöglichkeiten auf?
- 3 Wie kann Wohnungsbau dem Wohnungsmarkt und der Stadt heute Impulse verleihen? Welchen Wohnungsbau brauchen wir dazu?

Der Blick nach vorne

Zukunftslabore

Ansatzpunkte

Verein Netzwerk Zahlbar Wohnen
Generalversammlung
Paulusakademie
31. März 2022



Der faktische Bezugspunkt der Wohnfrage
Das Quartier als «fait social total» (© studio uc)



Aktionsfeld 1: Durch Dialog von Alt und Neu nachhaltige Stadtalltage ermöglichen
z.B. Genossenschaft Dreieck, Zürich
© Marc Latzel



Aktionsfeld 2: Betroffenen Selbsthilfe ermöglichen
z.B. Klushuizen, Rotterdam



Aktionsfeld 3: Gemeinschaften über Preisgünstigkeit erhalten
z.B. Tour Bois Le Prêtre, Paris



Aktionsfeld 4: Relevante Programme erkennen und umsetzen
z.B. Weltquartier, Hamburg

