

Wohnraum: kost- und leistbar

Nicht nur in Städten wie Wien leidet der gemeinnützige Wohnbau besonders unter dem Mangel an günstigem Bauland und bezahlbarem Wohnraum. Vertreter des Vereins für Wohnbauförderung konnten sich im Rahmen einer Studienreise ein Bild von der Situation in Zürich machen.

Abgesehen vom jährlichen „Lebensqualitätsranking“, haben Wien und Zürich nicht allzu viele Gemeinsamkeiten – hierbei machen die beiden Städte schon seit Jahren den ersten Platz unter sich aus. Ansonsten ist die Ausgangssituation unterschiedlich – die Stadt Zürich ist mit 390.000 Einwohnern deutlich kleiner als Wien (1,7 Millionen), beim mittleren Haushaltseinkommen – und damit auch bei den Mietpreisen – liegt Zürich dagegen deutlich vorn. Aus Sicht der Bauwirtschaft zeigt der Blick auf die Bausubstanz einen weiteren großen Unterschied: Während in Wien aufgrund des relativ hohen Anteils an Gründerzeitbauten die Sanierung zukünftig eine starke Rolle spielen wird, legt Zürichs 1950er-Jahre-Bausubstanz weit häufiger einen Abriss und Ersatzneubau nahe.

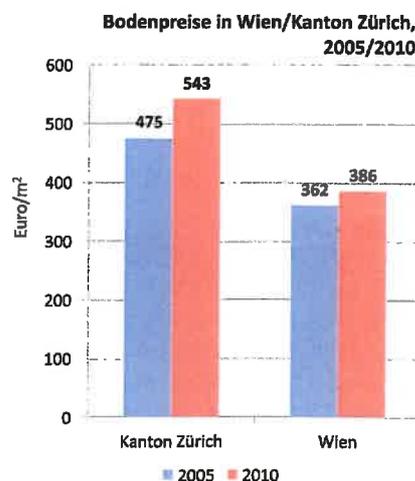
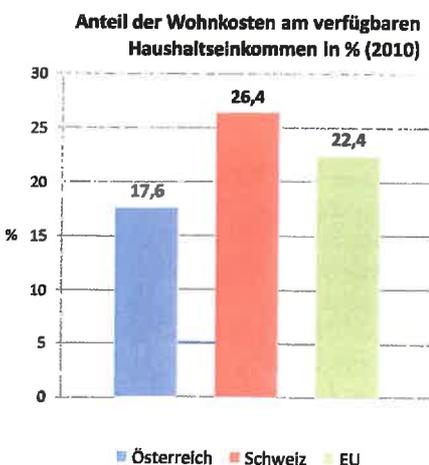
Genossenschaften: Österreich und die Schweiz

Während Österreich und besonders Wien eine echte Tradition des gemeinnützigen Wohnbaus besitzt, hat dieser Sektor in der Schweiz einen etwas schwierigeren Stand. So gibt es etwa in Zürich – dem Vorreiter in der Schweiz – rund 90.000 Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau, davon 64.000 Genossenschaftswohnungen. Der Marktanteil im Kanton Zürich beträgt lediglich 28 Prozent. Während in Wien das Problem des Wohnraummangels im unteren Preissegment erst seit der europäischen Wirtschaftskrise 2008 – und der daraus resultierenden hohen Nachfrage nach sicheren Investitionsobjekten – besonders zu spüren ist, hat man in Zürich mit dieser Herausforderung schon einen deutlichen „Erfahrungsvorsprung“. Erschwe-

rend kommt in der Schweiz das ursprünglich schlechte Image der Genossenschaften hinzu, das mit Sozialbau und Billigwohnungen in Verbindung gebracht wird. Innerhalb der vergangenen Jahre ist aber ein deutliches Umdenken in der öffentlichen Wahrnehmung erkennbar, wie zahlreiche Volksabstimmungen in jüngster Vergangenheit bestätigen. So stimmten 76 Prozent für eine Anhebung des Anteils von Genossenschaftswohnungen auf 33 Prozent. Im Vergleich zu Österreich sind die Genossenschaften deutlich kleiner, was sich auch auf das persönliche Engagement der Bewohner auswirkt. Die Identifizierung als „Genossenschafter“ und nicht nur als Mieter wurde von österreichischen Genossenschaftsvertretern auf der Züricher Studienreise besonders hervorgehoben.

Baugrund gesucht

Ähnlich wie in Wien liegt ein Hauptproblem in der fehlenden Verfügbarkeit von günstigem Baugrund im Ballungsraum. In der Schweiz wird der Punkt durch die uneinheitliche Steuerregelung noch verschärft: Anstatt Baugrund in ausreichendem Ausmaß für gemeinnützige Zwecke zu reservieren, verkaufen Gemeinden eher an den Meistbietenden – mit dem Ziel, wohlhabende Zielgruppen anzusprechen und parallel dazu die Steuersätze niedrig halten zu können. Auch die Mobilisierung von privaten Baugründen stellt nicht selten ein Problem dar – schließlich kann sich der Besitzer auch einer künftigen Wertsteigerung relativ sicher sein.



Quelle: GBV



Fotos: Scheurich

Sanierung im Akkord: Das Züricher Projekt „Sihlweid“ wird Etage für Etage im bewohnten Zustand modernisiert (Bild links und großes Bild).

öffentlichen Hofraum steigern darüber hinaus die Wohnqualität.

Sanierung mit Wohnraumerweiterung

Viel öffentliche Aufmerksamkeit zieht derzeit das Sanierungsprojekt „Sihlweid“ der Baugenossenschaft Zurlinden auf sich. Den südlichsten Zipfel von Zürich überragen zwei Hochhäuser – 17- und 19-geschoßig – mit hervorragender Aussicht über die Stadt.

Die Gebäude aus den Siebzigerjahren werden thermisch saniert und durch neue Balkone erweitert – die Wohnungen können während der Renovierung bewohnt bleiben. Die Sanierung wird in Zusammenarbeit mit der 2.000 Watt Gesellschaft realisiert. Sämtliche vier Fassaden wurden mit gebäudeintegrierter Fotovoltaik verkleidet – die Frage nach der Wirtschaftlichkeit führte anfangs zu großen Diskussionen. Allerdings stellte sich heraus, dass die japanischen Dünnschichtpaneele mit selbstreinigender Oberfläche in der Fläche sogar günstiger waren als entsprechende Glasfassaden – die Nordseite trägt außerdem immerhin 16 Prozent zur Gesamtleistung bei der Stromerzeugung bei. Darüber hinaus lieferte der sehr günstige Einspeisetarif ein zusätzliches Argument. Die praktische Umsetzung der aufwändigen Sanierung – die Kosten liegen bei rund 36 Millionen Euro – zeigt auch markante Unterschiede im österreichischen und schweizerischen Mietrecht auf. Derartige Projekte werden in Schweizer Genossenschaften teilweise mit einem Mehrheitsbeschluss absegnet – ein Recht auf Beibehaltung des alten Standards durch den Einzelnen kann nicht geltend gemacht werden. Beim sanierten Projekt Sihlweid können die Bewohner

zwar mit größerer Wohnfläche, gesteigertem Komfort und niedrigeren Energiekosten rechnen – der Mietzins steigt aber durchschnittlich um 30 Prozent. Als Alternative steht Mietern lediglich der Auszug oder gegebenenfalls der Umzug in eine kleinere Wohnung zu.

Mieterrechte – Mieterpflichten

Im Extremfall kann in der Schweiz ein Mehrheitsbeschluss innerhalb der Genossenschaft sogar zum Totalabriss und Ersatzneubau einer Wohnanlage führen – aus österreichischer Sicht ein absolutes Kuriosum. Ebenfalls bemerkenswert war die Führung durch die Wohnsiedlung Brunnenhof für kinderreiche Familien. Zusätzlich zur obligatorischen Einkommensobergrenze – vergleichbar mit dem österreichischen Genossenschaftsmodell – werden drei oder mehr Kinder als Bewerbungskriterium vorausgesetzt. Bei sehr großem Anteil an Familien mit Migrationshintergrund und 63 Prozent Kindern machte die Anlage einen sehr gepflegten Eindruck. Pikantes Detail am Rande: Sobald sich die Anzahl der Kinder wegen Auszugs verringert, verliert die Familie das Anrecht auf die Wohnung. Eine Tatsache, die in Zürich (anders als wohl in Wien zu erwarten) keine wilden Proteste auslöst. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der „Mietgedanke“ im geförderten Wohnbau Zürichs eine andere Gewichtung zwischen Rechten und Pflichten kennt, als dies hierzulande üblich ist. Aus Sicht der Bau- und Immobilienwirtschaft, die in Österreich gerade im Sanierungsbereich oft an den Hürden des Mietrechts scheitert, lassen sich dort Projekte einfacher und auch schneller umsetzen. Es bleibt abzuwarten, ob der steigende Druck am Immobilienmarkt zukünftig auch in Wien, Salzburg oder Innsbruck mehr Flexibilität von Mieterseite notwendig macht. ■

DAVID SCHEURICH

www.vwbf.at, www.wbg-zh.ch

Innerhalb dieses Spannungsfelds im Raum Zürich wurden Bauprojekte aus Sanierung und Neubau vorgestellt, die Lösungsmöglichkeiten aufzeigten.

Aufwertung ehemaliger Industriegebiete

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 wurde 1995 gegründet. Seit 2001 bietet sie in ihrer gleichnamigen Gründungssiedlung etwa 240 Menschen Wohn- und 90 Menschen Arbeitsraum in Zürich West an. Nach dem Rückgang der Industrie war dieser Stadtteil bis Anfang der Neunzigerjahre ein klassisches Problemviertel mit Drogen- und Prostitutionsseinfluss. Durch die gezielte Ansiedlung von jungem Gewerbe und Genossenschaftswohnbau gelang eine deutliche Trendumkehr.

Die besichtigten Wohngebäude (Baujahr 1913) wurden 2007 modernisiert. Die Bauweise unterstützt unterschiedliche Lebensformen vom Singlehaushalt bis hin zur Großwohngemeinschaft. Schwerpunkt war weniger die thermische Sanierung, sondern eher die Anpassung der Grundrisse an zeitgemäße Ansprüche. Als besonderes Zusatzelement wurde eine selbsttragende Balkonkonstruktion in Betonbauweise „vorgeschaltet“. Kunst am Bau sowie freinutzbare Flächen im halb



Gezielte Familienförderung: Die Siedlung Brunnenhof bietet kinderreichen Familien Wohnraum (Bild links).

Sanierung KraftWerk1: Eine vorge-setzte selbsttragende Balkonkonstruktion in Betonbauweise wertet das Wohngebäude auf.