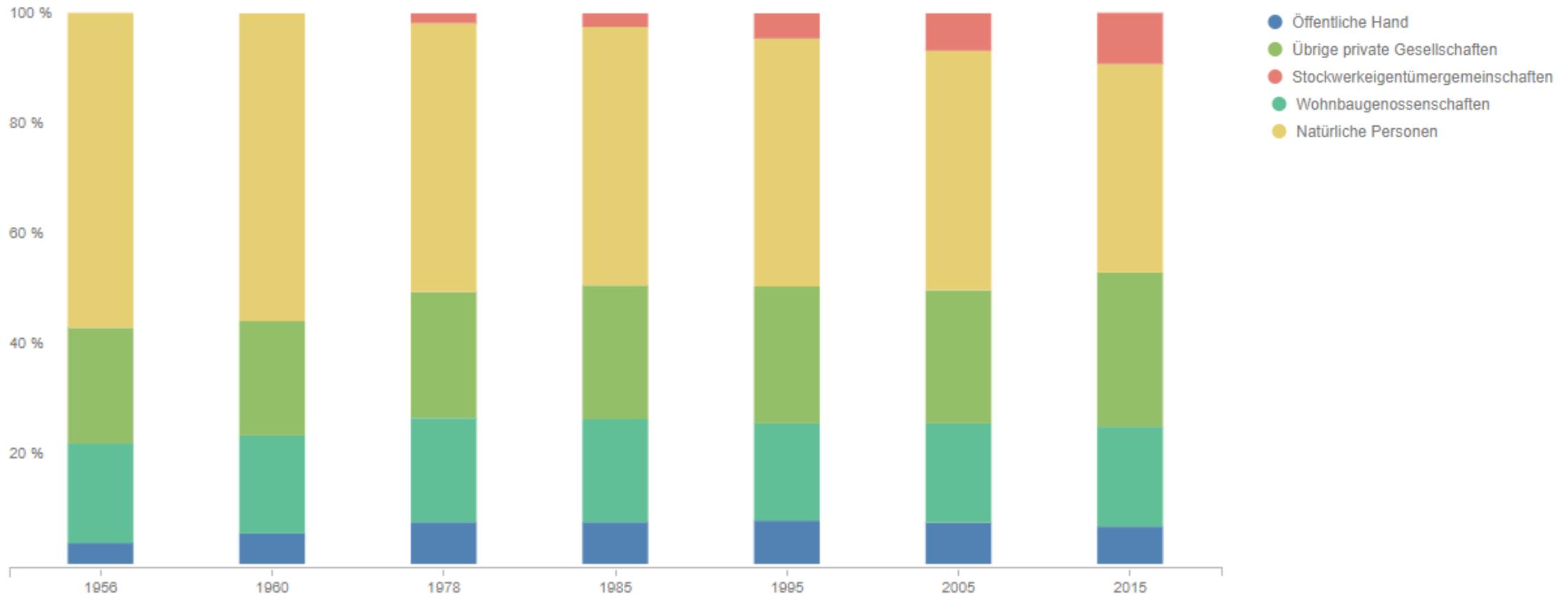


Was bedeutet das für die Finanzierung, die Mieten, die Besitzverhältnisse und Gentrifizierung in Zürich

Walter Angst, Mieterinnen und Mieterverband und AL

walterangst@gmail.com

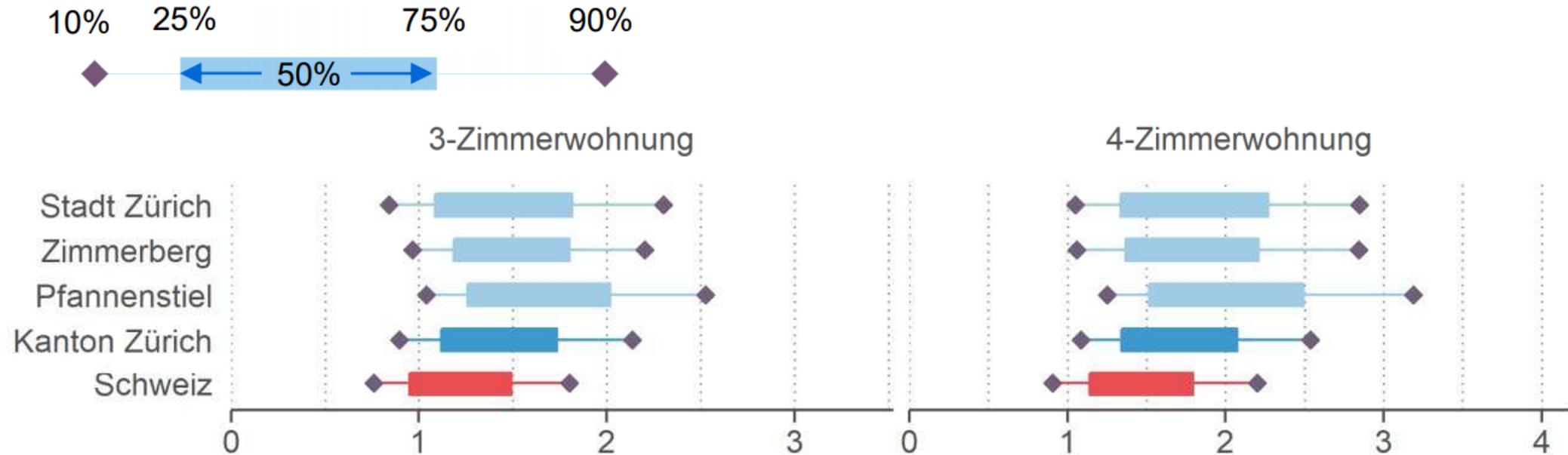
Fokus Immobilienmarkt Stadt Zürich



Fokus Immobilienmarkt Stadt Zürich

Grafik 4: Bandbreiten der Bestandsmieten nach Region und Zimmerzahl

Nettomonatsmieten in Tausend Franken, 2015–2017



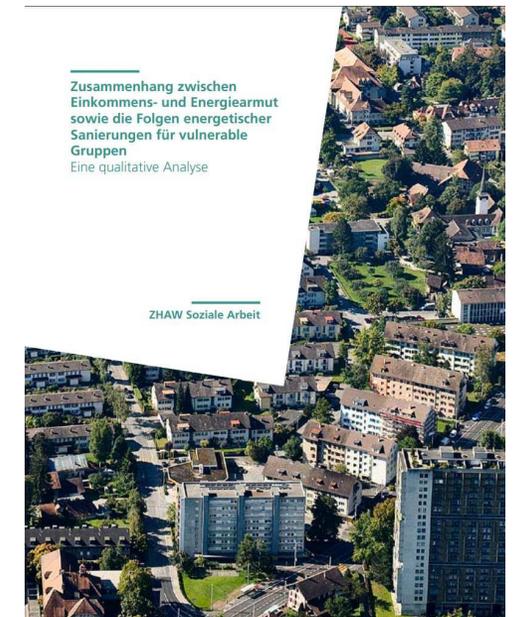
Fragestellungen

Ökonomische Fragen

- Verteilungsfrage. Wer bezahlt Netto Null
- Armutsbetroffene. Wie viele Menschen werden abgehängt (Energiearmut)

Mieter*innen Fragen

- Bleibesicherheit von Mieter*innen
- Sozialräumliche Durchmischung in den Städten



Ansätze Stadt Zürich

CO₂-Reduktion

- Ersatz von Öl- und Gasheizungen und energetische Optimierung **Kündigungsschutz?**
- Ausbau Fernwärmenetze

Stadtentwicklung / Verdichtung

- Wachsen & Verdichten (Richtplan) **starke Bautätigkeit -> hohe CO₂-Belastung?**
- «Sozialverträglichkeit» sicherstellen **Wirksamkeit der Massnahmen?**
 - Sozialraummonitoring
 - Handlungsansätze für sozialverträgliche räumliche Entwicklung bei baulichen Erneuerungsprozessen
 - Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten»

Ansätze CAP

3.1. Verbot/Ersatzpflicht für fossile und elektrische Heizsysteme

Neue fossile und direkt-elektrische Heizsysteme müssen verboten werden. Es wird eine Ersatzpflicht eingeführt, damit alle bestehenden Systeme rechtzeitig ersetzt werden.

3.2. Klimafonds als Weiterentwicklung Gebäudeprogramm

Um das insgesamt verfügbare Finanzierungsvolumen für die energetische Gebäudesanierung deutlich zu erhöhen, wird ein Klimafonds eingerichtet. Dieser ähnelt dem bestehenden Bauprogramm in der Schweiz, wird aber um einige Punkte ergänzt (z.B. höhere Subventionsraten oder eine Härtefallklausel). **Kündigungsschutz?**

3.3: Förderung von biologisch basierten Baumaterialien

Um die Produktion, die Lieferkette und die Verwendung von biologisch basierten Baumaterialien zu fördern, muss jedes neue Bauprojekt in der Schweiz bis 2022 mindestens 50% Holz oder andere organische Materialien wie Hanf oder Stroh enthalten. Dies wird zu einer Verkleinerung des Abbaus und der Produktion von Zement, Stahl, Kalkstein und Eisenerz führen. Zudem bietet diese Massnahme ein erhebliches Potenzial zur Speicherung negativer Emissionen. **Baukosten?**

3.6: Renovierungsanreize bei gemieteten Gebäuden

Nicht gesetzlich vorgeschriebene, energetische Sanierungen sollen gefördert werden. Gleichzeitig müssen die Mieter*innen vor überhöhten Energiekosten geschützt werden. Höhere Subventionen, das Recht auf Mietreduktionen bei nicht erfolgter Sanierung oder mehr Transparenz bezüglich der energetischen Qualität der Wohnung setzen richtige Anreize. **Gentrifizierungsbooster?**

3.10: Rahmenbedingungen für Entwicklungsprozesse

Die Gemeinden stellen die notwendigen Ressourcen für soziale Initiativen, lokale Verhandlungen und Gestaltungsprozesse zur Verfügung (Räume, Materialien, mögliche Informationskanäle, mögliche Entschädigungen). **Wirksamkeit?**

3.14: Wohnungspolitik für einen "gerechten Übergang"

Massnahmenpakete sind notwendig, um eine "kohlenstoffarme" Gentrifizierung zu verhindern. Förderung von nicht profit-orientierte Mieten, Mieter*innenschutzklausel, Kostentransparenz bei Mieten, Regelungen zur Eindämmung von ungerechtfertigten Mieterhöhungen. **Umsetzbarkeit?**

Sanierungsrate

Sanierungsrate pro Jahr

- Stadt 3 Prozent
- CAP 10 Prozent

Sanierung heisst

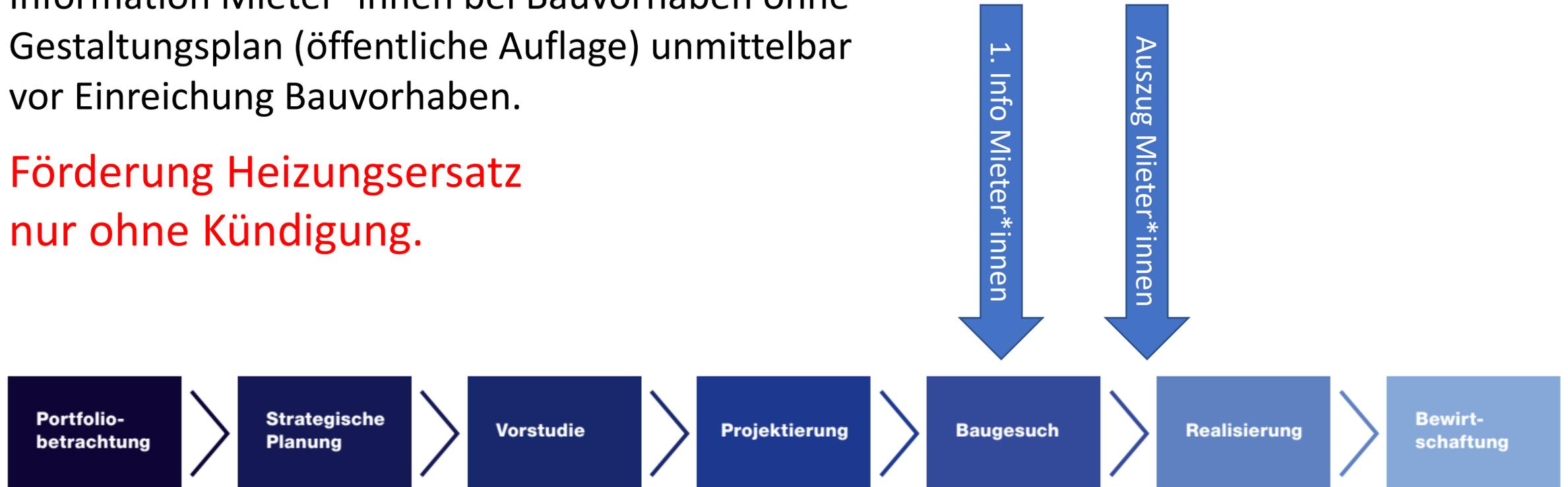
- Heizungsersatz (oft ohne Kündigung)
- Energetische Optimierung (oft mit Kündigung)
- Gesamtsanierung (fast immer mit Kündigung)
- Ersatzneubau (Kündigung)

Was heisst das für Mieter*innen?

Aktuell 50 Prozent der Bauvorhaben mit Kündigung aller Mieter*innen

Information Mieter*innen bei Bauvorhaben ohne Gestaltungsplan (öffentliche Auflage) unmittelbar vor Einreichung Bauvorhaben.

Förderung Heizungsersatz nur ohne Kündigung.

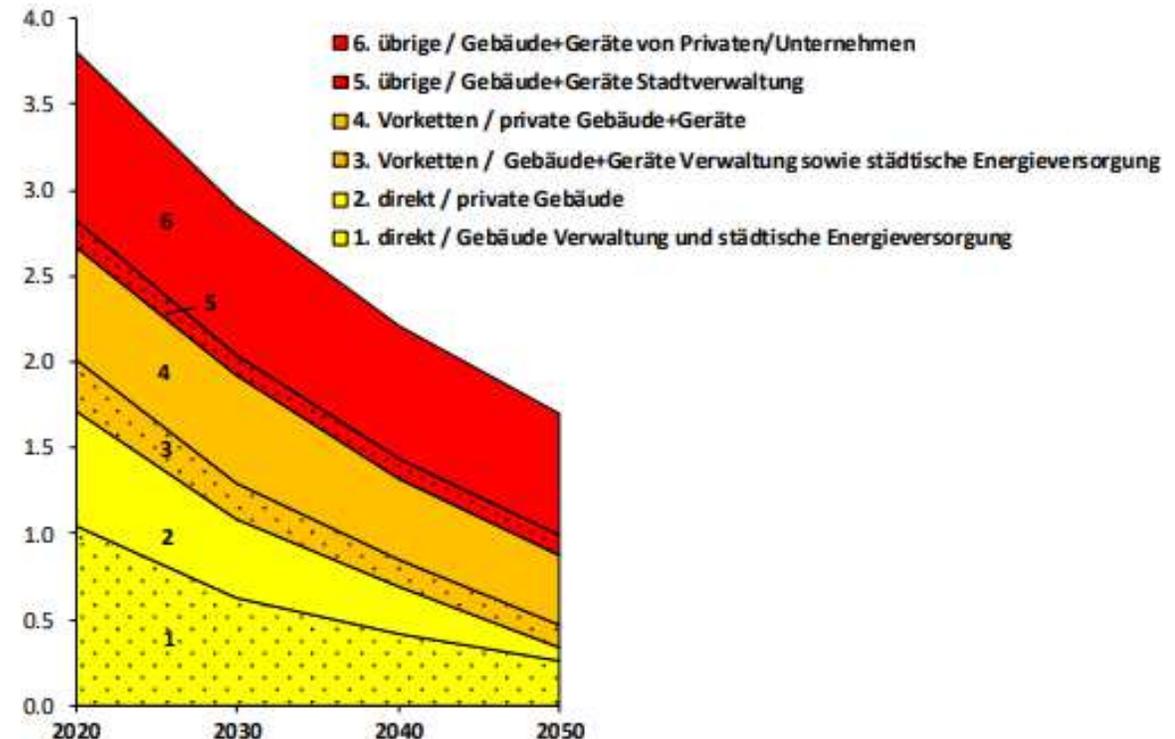


Graue Energie – weniger Abbruch

Um die Gesamtemissionen maximal zu senken, müssten in der Stadt Zürich Gebäudeflächen ab sofort (d.h. ab 2020) nur noch dann ersetzt und zugebaut werden, wenn das zwingend nötig ist (z.B. zur Erweiterung von Heim- oder Spitalflächen, Schulen etc.), d.h. Ersatzneubauten und Neubauten (v.a. von Wohn- und Bürobauten) würden vorerst auf das absolute Minimum reduziert.

Abbildung 10: Themenbereich Gebäude – Referenzentwicklung Gesamtemissionen 2020 bis 2050

Treibhausgasemissionen in t CO₂-Äqu. pro EinwohnerIn



Wärme und Strom: Verteilungswirkung

Wärme

- 45% Wärmeverbunde aus Abfall, Seewasser, Abwasser
- 27% Erdsonden Wärmepumpen
- 23% Luft-Wasser Wärmepumpen
- 5% Biogas- und Holzheizungen

Strom

- Photovoltaik – Eigenenergieversorgung

Beispiel Contracting

- Anlagekosten einer Wohnung 300'000 CHF, davon Wärme 50'000
- Reduktion Anlagekosten, Wegfall Unterhalt -> höhere Eigenkapitalrendite
- Volle Kostenüberwälzung auf Mieter*innen als Anreiz für Eigentümer

- Beispiel: Contracting Hardhochhäuser
 - Anschluss Wohnsiedlung Hardau (Liegenschaftenverwaltung) an Heizanlage Schulhaus Hardau
 - Gebäude Immobilienbewirtschaftung Stadt Zürich, Heizanlage ewz
 - Reduktion Nettomiete für 2-Zimmer-Wohnung 40 CHF
 - Nebenkosten Heizung erhöhten sich um 60 bis 100 CHF