

# **SBB und Post auf Renditejagd in den Kreisen 4 und 5**

**Dokumentation zum Quartierrundgang vom 24. Januar 2020**

**Von Niklaus Scherr**

# «Mehr bezahlbare Wohnungen»: Vorkaufsrecht bei Grundstücken des Bundes und bundesnaher Betriebe

Art. 108 Abs. 7 der Bundesverfassung (neu):

«Er [Der Bund] ermächtigt die Kantone und die Gemeinden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein **Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke** einzuführen. Zudem räumt er ihnen beim Verkauf von **Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, ein Vorkaufsrecht ein.**»

Mit dem Vorkaufsrecht für Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe nimmt die Initiative vor allem die renditegetriebene Immobilienpolitik von SBB, Post und Armasuisse ins Visier.

Unsere Forderung:

Grundstücke, die nicht mehr für Bahn- oder Postzwecke oder für die Armee benötigt werden, sollen den Gemeinden zur Nutzung überlassen werden.

# Post AG: Molkenstrasse 8/10, 8004 Zürich

Das ehemalige Postgebäude wurde 1975 erstellt

Umbau: 2018/2019 für 5 Mio Franken (davon 2.5 – 3 Mio Franken für die Wohnungen)

Der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt 83%, dank Ausnahmegewilligung muss die Post AG nur 20 Wohnungen erstellen (Reduktion auf 51%)

Im Erdgeschoss kommt ein Laden (Denner), im 1. und 2. OG Büros

Mietpreise

<b>Typus</b>	<b>Fläche</b>	<b>Mietpreise</b>
1-Zimmer Studio	29.7 – 42.8 m <sup>2</sup>	1 370 – 1 540.-
2-Zimmer-Wg	45.1 – 47.8 m <sup>2</sup>	1 780 – 1 880.-
3-Zimmer-Wg	77.1 – 85.6 m <sup>2</sup>	2 350 – 2 750.-

Durchschnittsmietpreis

441.-/m<sup>2</sup>

# Europaallee: Planung und Versprechungen

- Gestaltungsplan Stadtraum HB (Abstimmung September 2006)
- Gemeinderat erhöht auf Antrag SP auf Baufeldern E und F den Mindestwohnanteil von 20 auf 40 Prozent
- Stadtrat schreibt in Abstimmungszeitung: „Rund 500 Wohnungen entstehen im Stadtraum HB Zürich“
- Referendumskomitee antwortet: „Mehr als ein paar teure Luxus-Lofts liegen nicht drin“

# Europaallee: Bilanz

- Baufeld E: 40 «Gemeinschaftswohnungen» (4.5 Zimmer, WG gehobenen Typs) für 4'940 bis 5'170.- und 24 «Individualistenwohnungen» (3.5 Zimmer) für 5'355 bis 5885.-
- Baufeld H: 41 3.5 – 5-Zimmer-Wohnungen für 3'350 bis 5'686.-
- Baufeld F: 168 Mietwohnungen (Vermietung 2019, Preise unbekannt)
- Baufeld G: 46 Eigentumswohnungen, 2013 im Bietverfahren versteigert für 1.3 bis schätzungsweise über 5 Millionen Franken

# Europaallee: Die Pleite von «GUSTAV»



Residenz GUSTAV

Exklusives Wohnen im besten Alter

- Baufeld G: 74 Apartments in Luxus-Seniorenresidenz (Di-Gallo-Gruppe)
- Die 1.5 bis 4.5-Zimmer-Apartments werden im Mai 2014 für 8'525 bis 18'850.- pro Monat angeboten (mit Butlerservice, 1 Mahlzeit pro Tag, wöchentlicher Reinigung, 24-h-Pflegebereitschaftsdienst)
- Mangels Nachfrage werden sie ab 2016 als Business-Apartments vermarktet:
- «Stilvoll wohnen – Services Apartments in Zürich» (2.5 Zimmer für 3'700 bis 6'100.- und 3.5 Zimmer für 7'660.- bis 8'020.-, heute Preise nur noch «auf Anfrage»)
- «Sofort zu Hause fühlen – stillvoll möblierte Wohnungen am HB Zürich» (6'670.- bis 9'115.-, heute Preise nur noch «auf Anfrage»)
- Im September 2019 teilt Di-Gallo-Gruppe mit, dass sie den Mietvertrag mit der SBB per 1. Oktober 2020 zurückgibt; auch Lokal GUSTAV wird geschlossen

# Europaallee: Das Fazit

- 500 Wohnungen wurden versprochen
- 393 Wohnungen werden gebaut
- Der restliche Wohnanteil wird mit den 174 Hotelzimmern im Design-Hotel «25hours» «realisiert»



- denn baurechtlich gelten Hotelzimmer als «Wohnen»...

# Neufrankengasse/Langstrasse 151

- 1974: 25-jähriges Baurecht für Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz, 12 4-Zimmer-Wohnungen
- 1999: SBB will abreissen wegen Gleisverbreiterung, Bewohner lehnen ab
- 1999: SBB verschiebt für 1 Mio Franken die Häuser um 4.4 Meter stadteinwärts
- 2002: Genossenschaft verkauft Häuser für 155'000 Franken an SBB
- 2008: Kündigung an alle Mieter, überwiegend Rangier- und Gleisbauarbeiter der SBB resp. deren Witwen aus Ex-Jugoslawien und Türkei, total rund 50 Personen
- 2013: URBANHOME - 28 Eigentumswohnungen für 710'000 bis 2'600'000 Franken



# SBB Gleisribüne Zollstrasse: Mietpreise

Typus	Fläche	Mietpreisspanne	Median
Alle		1 810 – 5 310.-	2 940.-
1.5-Zimmer-Wg	42 – 55 m <sup>2</sup>	1 810 – 2 645.-	2 130.-
2.5-Zimmer-Wg	45 – 69 m <sup>2</sup>	1 980 – 3 310.-	2 460.-
3.5-Zimmer-Wg	74 – 101 m <sup>2</sup>	2 535 – 4 515.-	3 195.-
4.5-Zimmer-Wg	112 – 119 m <sup>2</sup>	3 740 – 5 310.-	3 980.-

Durchschnitts-Mietpreis Gleisribüne

470.-/m<sup>2</sup>

Median Angebotsmieten Wüest & Partner Kreis 5

350.-/m<sup>2</sup>

# Gleisribüne (SBB) und Zollhaus (Genossenschaft Kalkbreite) im Vergleich

Beide Überbauungen stehen an der Zollstrasse auf Grundstücken, welche die SBB-Vorgängerin Nordostbahn im 19. Jahrhundert **für 2.22 pro m2 erworben** hat.

Beide Überbauungen sind im Minergie-P-Eco-Standard erstellt.

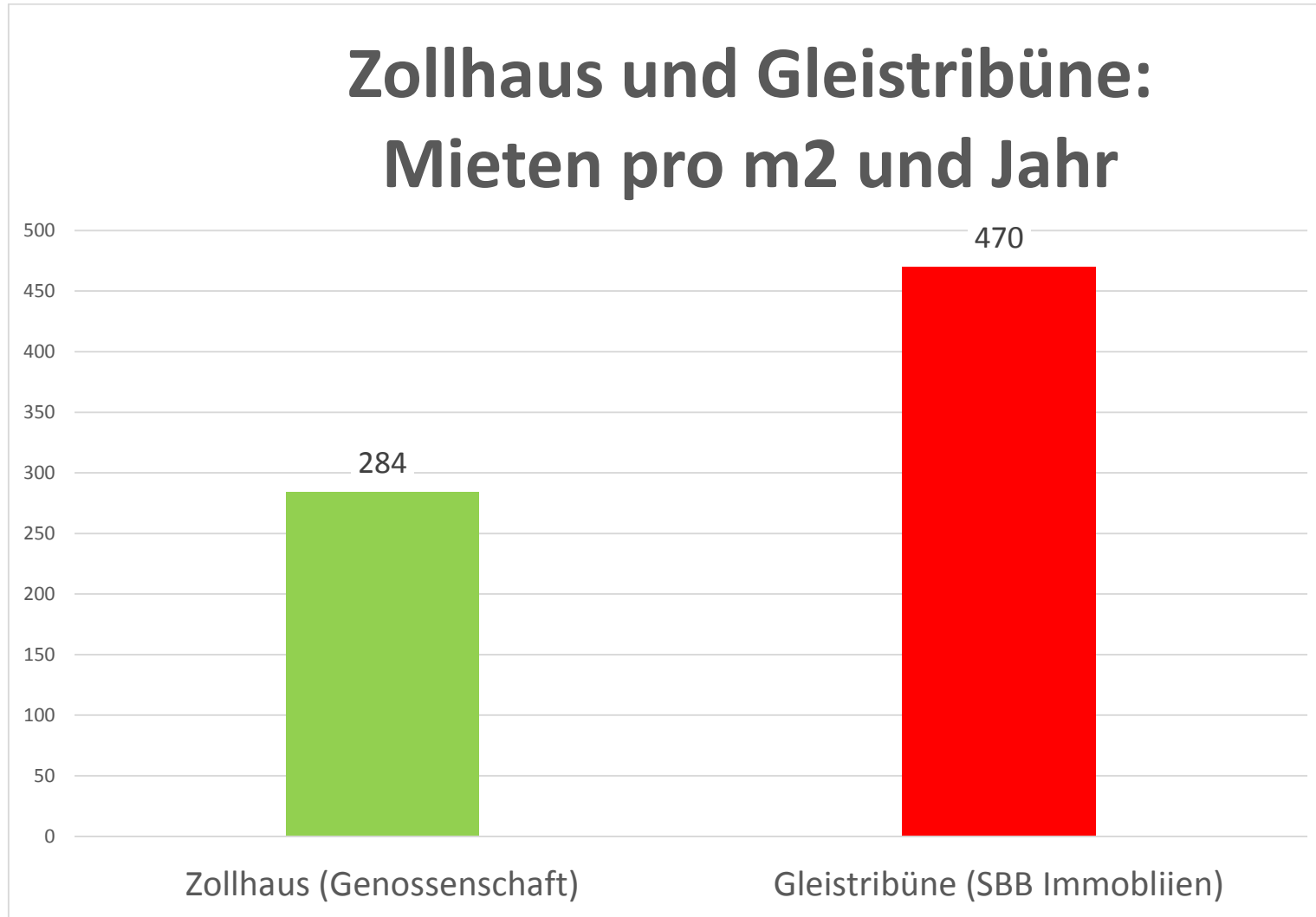
Im Zollhaus kostet die 91 bis 94 Quadratmeter grosse, nicht subventionierte 4.5-Zimmerwohnung brutto 1970 bis 2160 Franken.

In der Gleisribüne sind 4.5-Zimmerwohnungen 112 bis 119 Quadratmeter gross und kosten 3740 bis 5310 Franken.

**Den Unterschied macht der Bodenpreis aus.** Im Zollhaus ist er auf 19 Prozent der gesamten Erstellungskosten plafoniert. SBB und Stadt als Voreigentümer haben der Genossenschaft das Areal für 1'885.- pro m2 verkauft – ein Preis, bei dem noch zahlbarer Wohnraum möglich ist.

Eklatant ist der Unterschied, wenn wir die Mietpreise pro m2 und Jahr vergleichen:

# Gleisribüne: zwei Drittel mehr Miete pro m2



# Zürich, 23/25.

Urbaner Wohnkomfort an der Limmatstrasse.

An der Limmatstrasse 23/25, inmitten des lebendigen Zürcher Kreis 5 und nur wenige Schritte vom Zürich Hauptbahnhof entfernt, entsteht ein Neubau mit Dienstleistungs-/Coworking-Flächen im Erdgeschoss, Büros/Ateliers im 1. Obergeschoss sowie 1.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen in den oberen Geschossen. Hier geniesst man den schnellen Wechsel vom Citylife zur Wohndylle.

## Grundstücksfläche

983 m<sup>2</sup>

## Geschossfläche

4 850 m<sup>2</sup>

## Investitionsvolumen

CHF 17 700 000.-

## Adresse

Limmatstrasse 23/25  
8005 Zürich

## Hauptnutzfläche

Wohnen  
Büro/Dienstleistung

## Zone

Zentrumszone

## Termine

Vorprojekt	2019
Bauprojekt	2020
Ausführung	2021
Inbetriebnahme	2023

## Projektphase

Vorprojekt

## Architekt

Bob Gysin Partner BGP  
Architekten ETH SIA BSA

## Projektleiter

Markus Siemienik  
+41 76 460 98 64  
markus.siemienik@sbb.ch



# **Die SBB damals: Pionierin des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Die SBB und die Eisenbahner gehören zu den Pionieren des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Staatsbahn unterstützt Baugenossenschaften mit Landverkäufen, Baurechten und günstigen Hypotheken.

1910 wird die Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich gegründet (ab 1919: Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals, BEP).

1912 bis 1925 verkauft die SBB der BEP für 25 – 55 Franken pro Quadratmeter vier Parzellen am westlichen Rand der Röntgenstrasse (Teile des abgetragenen früheren Erddamms der Nordostbahn).

Die BEP erstellt darauf von 1913 bis 1926 und dann 1967 die Kolonien Industrie 1 – 4 mit insgesamt 301 preisgünstigen Wohnungen.

# EBG Dreispitz (1974) und Röntgenareal (2000)

1974 überlässt die SBB der Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz Zürich ein Grundstück zwischen Josefwiese und Viadukt im Baurecht für den Bau von 105 Wohnungen.

1993 bietet die SBB der BEP das 16'000 m<sup>2</sup> grosse Röntgenareal für 1 200 Franken pro Quadratmeter an, die BEP lehnt ab, weil ihr der Preis zu hoch ist.

Der private Investor Leopold Bachmann greift zu und erstellt 1999/2000 317 preisgünstige Wohnungen («Sugus-Häuser»).

Mit der Ausgliederung der SBB aus der Bundesverwaltung und der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahr 1999 endet die Ära der Wohnbauförderung und beginnt die Politik der Renditemaximierung.

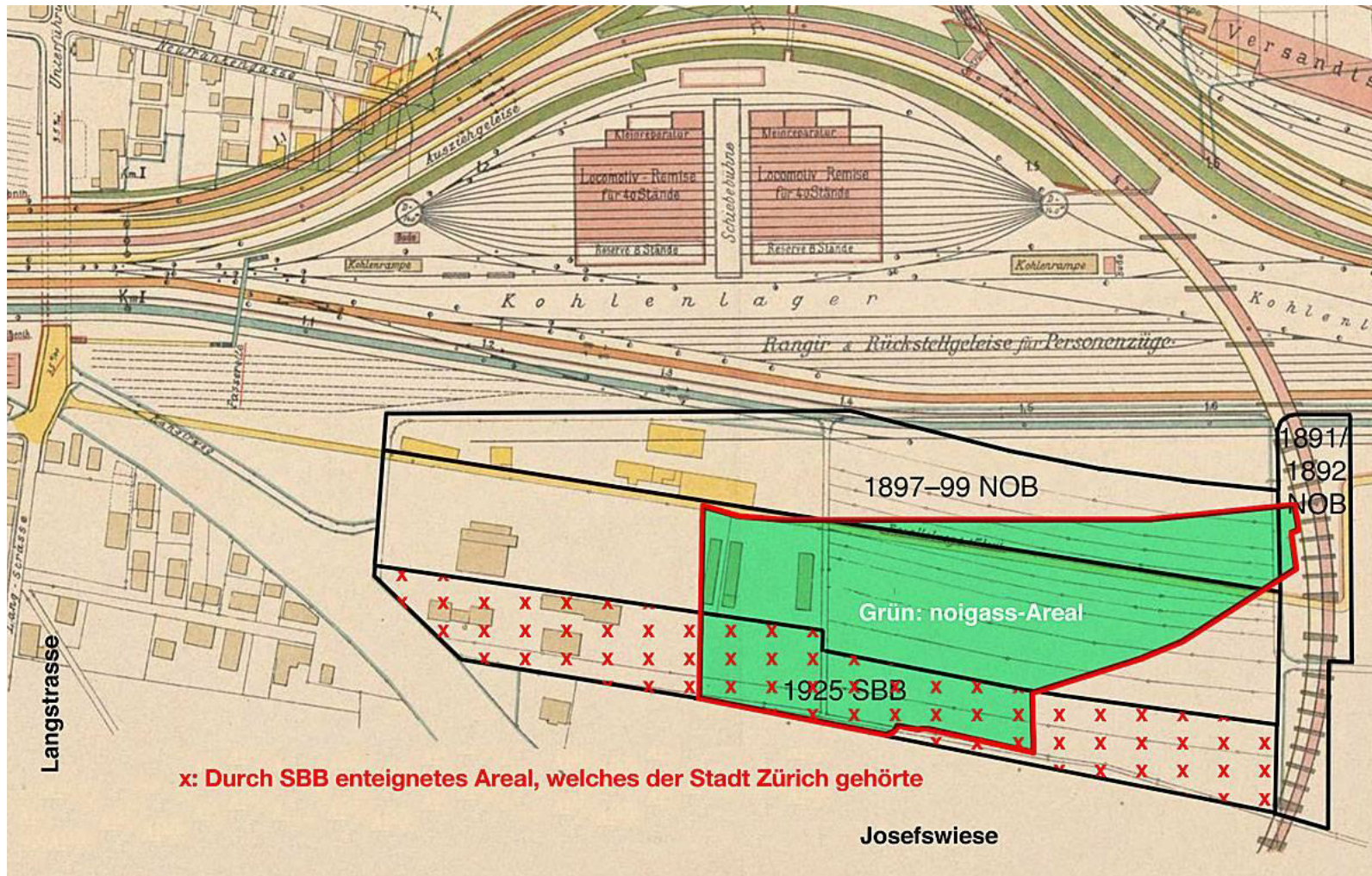
# Areal Neugasse

Auf dem 30 000 m<sup>2</sup> grossen Areal zwischen den «Sugus-Häusern» und der in den 1970er-Jahren auf Baurechtsland der SBB erstellten Wohnüberbauung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Dreispitz plant die SBB eine gemischte Neuüberbauung mit einem Viertel Gewerbe- und drei Viertel Wohnnutzungen.

Auf dem Grundstück steht heute das Reparaturzentrum der SBB (Depot G) und ein Hochhaus mit Betriebswohnungen.

Das Areal liegt in der Industriezone und muss zuerst umgezont werden, damit Wohnungsbau möglich ist.

Ein Teil des Areals – rund 18 000 m<sup>2</sup> - gehörte ursprünglich der Stadt Zürich (im Plan mit roten Kreuzen markiert) und wurde 1925 im Enteignungsverfahren für 26 Franken pro Quadratmeter an die SBB verkauft.





# «Noigass»: Chronologie

November 2016: SBB und Stadtrat präsentieren Umnutzungspläne für Neugasse-Areal: neben Gewerbe rund 375 Wohnungen, davon ein Drittel gemeinnützig.

Juni 2017: Gründung des Vereins «Noigass» mit der Forderung «100% gemeinnützig wohnen und arbeiten»

November 2017: Petition mit über 8 000 Unterschriften für die 100%-Forderung

März 2018: Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» mit über 7 000 Unterschriften innert 10 Tagen eingereicht

Juli 2018: SBB lehnt Verkauf ab. Stadtrat präsentiert in Absprache mit SBB eine Umsetzungsvorlage, die neben einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen ein weiteres Drittel mit «preislich limitierten Mieten» vorsieht.

April 2019: Gemeinderat lehnt den Vorschlag der SBB ab und beauftragt den Stadtrat mit einer ausformulierten Umsetzungsvorlage mit folgenden Eckpunkten: mindestens 50% gemeinnützige Wohnungen, mindestens 33% gemeinnützige Gewerbeflächen und 3 000 m<sup>2</sup> für ein Schulhaus.

Januar/Februar 2020: Umsetzungsvorlage des Stadtrats pendent.



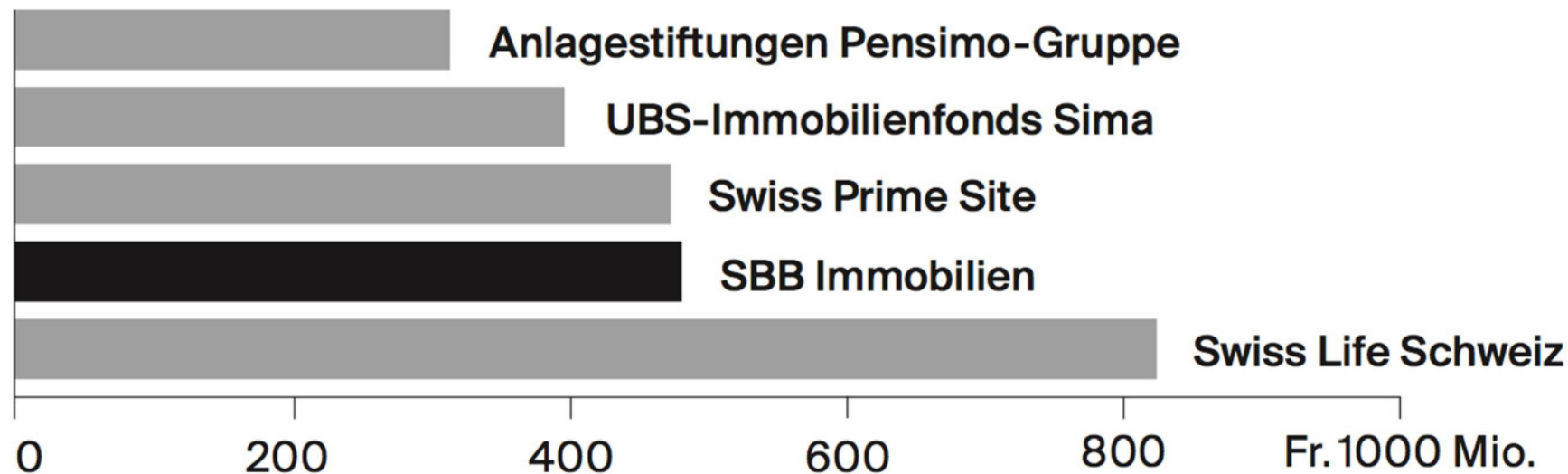
# SBB-Wohnungen Stadt Zürich

Projekt	Lage	Status	Anzahl Wg.
Europaallee	Lagerstrasse	gebaut	393
Gleisribüne	Zollstrasse	gebaut	139
URBANHOME	Langstrasse 151	gebaut	28
23/25	Limmatstrasse 23/25	Baueingabe 2020	34
Westlink Plaza	Bahnhof Altstetten	gebaut	80
Westlink Tower	Bahnhof Altstetten	gebaut	155
Letzibach C	Hohlstrasse	gebaut	185
Letzi Turm	Hohlstrasse	Baubeginn 2020	177
<b>Marktwohnungen</b>			<b>1191</b>
Zollhaus (Genossenschaft)	Zollstrasse	im Bau	48
Letzibach D (Stadt Zürich)	Hohlstrasse	Projektkredit bew.	265
<b>Gemeinnützige Wohnungen</b>			<b>313</b>

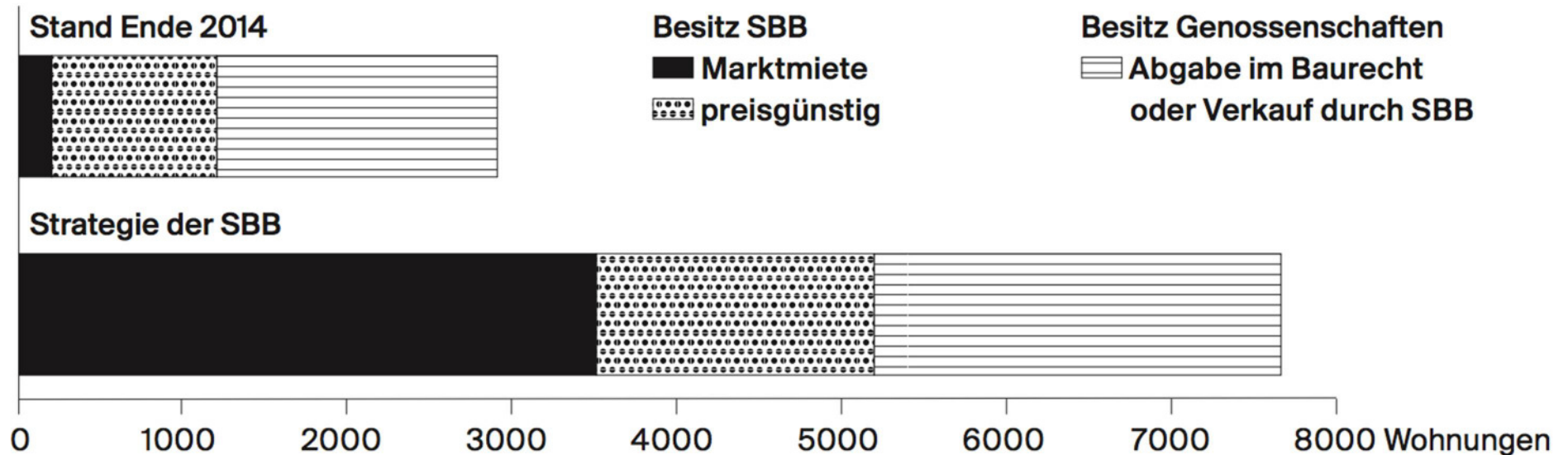
# SBB Immobilien: Nr. 2 auf dem CH-Immobilienmarkt

## Vergleich mit der Konkurrenz

Der Mietertrag von 480 Millionen Franken (2017) weist SBB Immobilien als zweitgrösste Immobilienfirma der Schweiz aus.



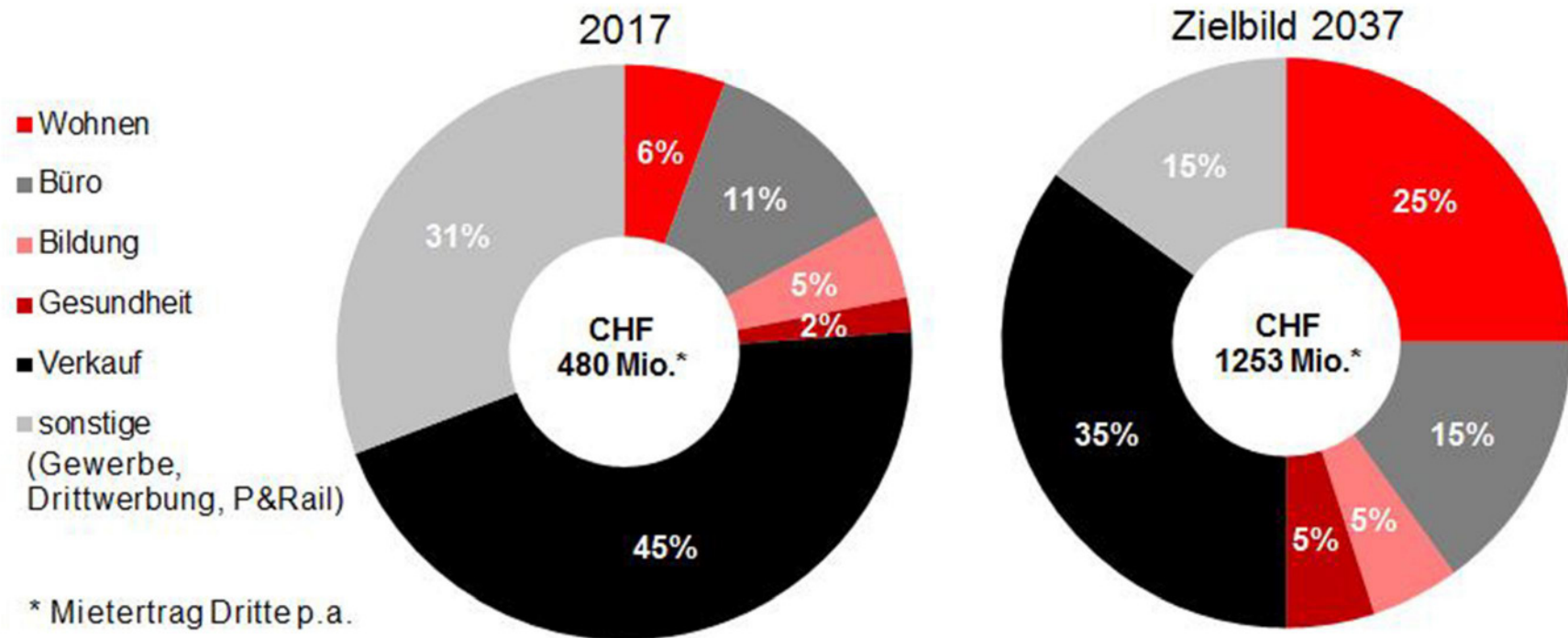
# SBB Immobilien: Ausbauperspektiven 2015



2014 standen auf SBB-Arealen 1'700 gemeinnützige Wohnungen, dank Baurechten, die noch von der «alten» SBB gewährt wurden. Ihre Zahl soll nur wenig auf 2'450 zunehmen (darunter 298 in der Stadt Zürich, die dem Bahnkonzern mit starkem politischen Druck abgetrotzt werden mussten).

Die Zahl der **Marktmiere-Wohnungen** soll dagegen **massiv steigen: von 200 auf 3'500**.

# SBB Immobilien: Strategie 2037



Die Mieterträge sollen verzweieinhalbfacht, der Anteil der Wohnungsmieten vervierfacht werden.

«Wir bauen in den nächsten 20 Jahren ein Portfolio mit rund 4000 preisgünstigen Wohnungen, 8000 im Marktsegment.» (SBB-Immobilien-Chef Alexander Muhm im Tagesanzeiger vom 31. Juli 2019)



80 05 x 100%

SBB  
muss weichen  
(in 100 Jahren)

100