

# Uns geht das Land aus

Autor(en): **Wirz, Andreas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 1: **Finanzierung/Management**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037240>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Uns geht das Land aus

Von Andreas Wirz

Wenn Wohnen in einer Genossenschaft nicht nur den wenigen Glücklichen vorbehalten sein soll, die bereits in einer Genossenschaft wohnen, dann müssen deutlich mehr Wohnungen erstellt werden. Dies kann auf neu erworbenem Land oder durch die Verdichtung von bestehenden Siedlungen mit Ersatzneubau erfolgen. Dabei muss die Ausnutzung deutlich erhöht, die Problematik der im Bestand enthaltenen grauen Energie berücksichtigt und für die betroffenen Mieterinnen und Mieter eine tragbare Ersatzlösung gefunden werden. Auch wenn der Ersatzneubau hilft, das Portfolio zu diversifizieren, ist er deshalb nicht immer die beste Wahl. Genossenschaften müssen immer auch wachsen, indem sie Land erwerben.

Es zeigt sich, dass es immer schwieriger wird, Grundstücke auf dem Markt zu kaufen. Einerseits hat die Verfügbarkeit an Wohnbauland im Kanton Zürich zwischen 2012 und 2018 um 50 Prozent abgenommen, andererseits sind dessen Preise im gleichen Zeitraum um 70 Prozent gestiegen; auch der Zukauf von bestehenden Mehrfamilienhäusern wird schwieriger, deren Preise haben sich gleichzeitig um 10 Prozent erhöht. Dies ist vor allem dem hohen Anlagedruck der Institutionellen geschuldet. Derzeit werden Preise geboten, bei denen Genossenschaften nicht mehr mithalten können. Gehörten im Jahr 2000 noch 57 Prozent aller Mietwohnungen Privaten, waren es 2017 nur noch 49 Prozent. Institutionelle Eigentümer hingegen besitzen mittlerweile etwa jede dritte Mietwohnung. Im Jahr 2000 war es noch nicht einmal jede vierte gewesen (23 Prozent).

Diese Veränderungen spürt auch der Regionalverband Zürich mit seinem Dienstleistungsangebot «Akquisition». Während er bis anhin jährlich rund 300 Wohnungen an seine Mitglieder vermitteln konnte, sind die Angebote rar geworden und bewegen sich meist ausserhalb des verkraftbaren Kostenrahmens.

Wohnen wird immer mehr zur frei handelbaren Ware. Damit verschärft sich die Mietzinssituation nicht nur für die untersten Einkommensklassen dramatisch. Während im bestehenden Mietverhältnis die Mietpreise durch das Mietrecht lediglich den Veränderungen des Referenzzinssatzes unterworfen sind, steigen diese bei Neuvermietungen jedes Jahr um etwa 1,5 Prozent, die Löhne jedoch lediglich um 1 Prozent. Diese nicht dem Bedarf entsprechende Wohnraumversorgung schwächt unser wirtschaftliches Fortkommen. Wer gut qualifizierte und bezahlbare Fachkräfte anziehen will, muss eine adäquate Wohnsituation

anbieten. Bereits seit längerer Zeit versucht man, die strukturschwachen Regionen, wo zugleich ein tiefes Mietzinsniveau herrscht, zu fördern, damit auch in diesen Regionen Arbeitsplätze entstehen. Das ändert aber wenig daran, dass sich in der Schweiz 80 Prozent aller Arbeitsplätze in den dynamischen städtischen Regionen befinden.

Es braucht Vorschläge, wie das Wohnen in städtischen Regionen erschwinglicher wird. Mit den Wohnbaugenossenschaften verfügen wir über ein bewährtes Modell, dem aber zunehmend das Bauland fehlt. Im Kanton Zürich können Gemeinden dank einer vom Regionalverband mitinitiierten Volksinitiative bei Mehrausnutzung Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete verlangen. In der Stadt Zürich ist seit zehn Jahren in der Gemeindeordnung das «Drittelsziel» verankert – bis 2050 soll demnach ein Drittel der Wohnungen gemeinnützig sein. Zusätzlich wurde dem Zürcher Stadtrat 2021 eine Kompetenzerweiterung zum Grundstückserwerb erteilt. Geplant ist zudem, Fonds für gemeinnützige Bauträger zu schaffen, dank denen Abschreibungsbeiträge ausgeschüttet und damit höhere Preise bezahlt werden können.

Was derzeit noch fehlt, ist ein Instrument, das die Verfügbarkeit von Grundstücken erhöht. Angedacht ist darum eine Volksinitiative für ein Vorkaufsrecht: Dieses würde es Gemeinden ermöglichen, in bereits verhandelte und beim Grundbuch zur Eintragung angemeldete Grundstückserwerbe zu gleichen Konditionen einzutreten. Diese Idee wird im Regionalverband Zürich derzeit breit diskutiert, an der Generalversammlung im Mai entscheiden die Mitglieder darüber, ob sie mitlanciert wird. ■

«Es werden Preise geboten, bei denen Genossenschaften nicht mithalten können.»



Bild: Niklaus Spoerri

**Andreas Wirz** ist Architekt ETH und verantwortet im Vorstand von Wohnbaugenossenschaften Zürich die Immobilienentwicklung und Akquisition. Er führt die Firma Archipel, die Bauträgerschaften, Organisationen und Kommunen bei der Entwicklung von Bauprojekten begleitet. Ökologische und soziale Nachhaltigkeit, gemeinschaftliche Wohnformen und innovative Gewerbekonzepte sind sein Spezialgebiet. [www.archipel.ch](http://www.archipel.ch)