

WILLKOMMEN IN DER GENOSSENSCHAFT BELLERIVE!

WIE
WOLLEN
WIR
WOHNEN?

SO!

Ausstellung,
Debatten & Feste
19.9.2019 – 31.1.2020
im Haus Bellerive



wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

AKZENT #4

Wohnen für 1000 Franken?

07.11.2019 / 19.00–21.00 Uhr

Gehören Wohnungen für unter 1000 Franken monatlich der Vergangenheit an, oder haben sie Zukunft, gerade als Alternative zum subventionierten Wohnbau? Wie lassen sich solche Wohnungen neu realisieren? Worauf wird verzichtet? Und wo ist weniger mehr? Hier werden Beispiele gezeigt und diskutiert.

Moderation: Hans Rupp (Vorstand Wohnbaugenossenschaften Zürich)
Podiumsteilnehmende: Joëlle Zimmerli (Demografin), Jürg Steiner (Geschäftsführer PWG), Marianne Dutli Derron (Vize-Präsidentin Stiftung Einfach Wohnen) und Felix Bosshard (Präsident GBMZ).

Ablauf

Begrüssung und Einführung in den Abend

Vorstellen der Referierenden

Rahmung des Themas

Joëlle Zimmerli (Demografin)

Felix Bosshard (Präsident GBMZ)

Jürg Steiner (Geschäftsführer PWG)

Marianne Dutli Derron (Vize-Präsidentin Stiftung Einfach Wohnen)

Diskussion auf dem Podium

Diskussion mit dem Publikum

Podiumsteilnehmende

Joëlle Zimmerli (Demografin)

Felix Bosshard (Präsident GBMZ)

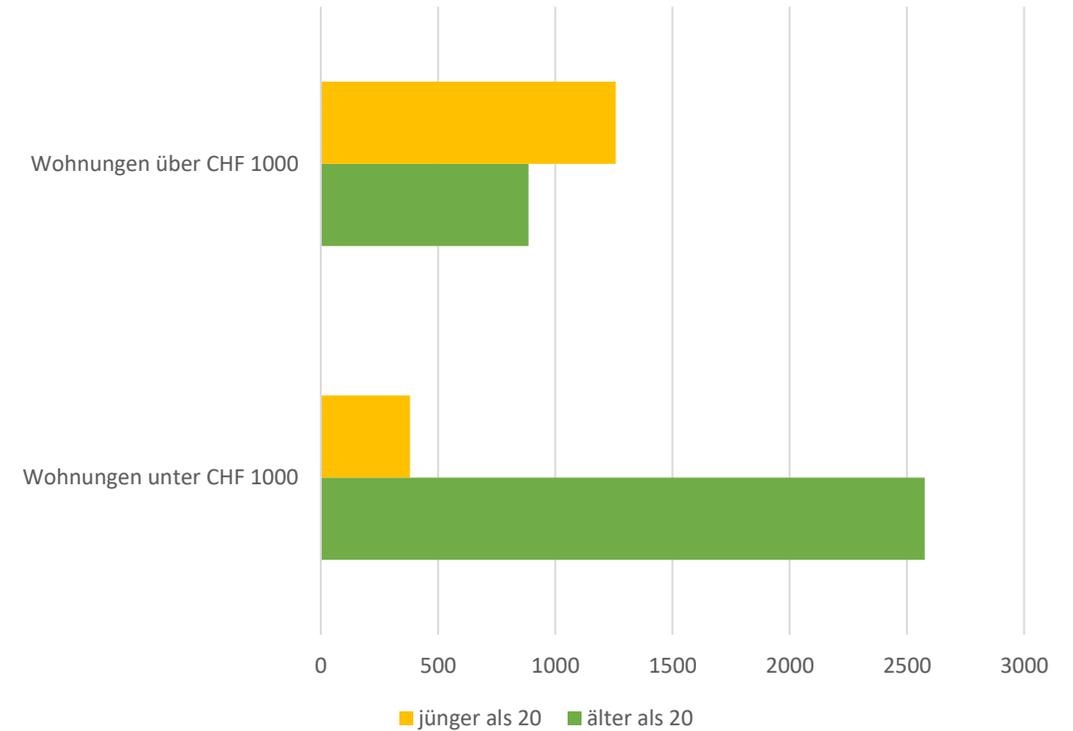
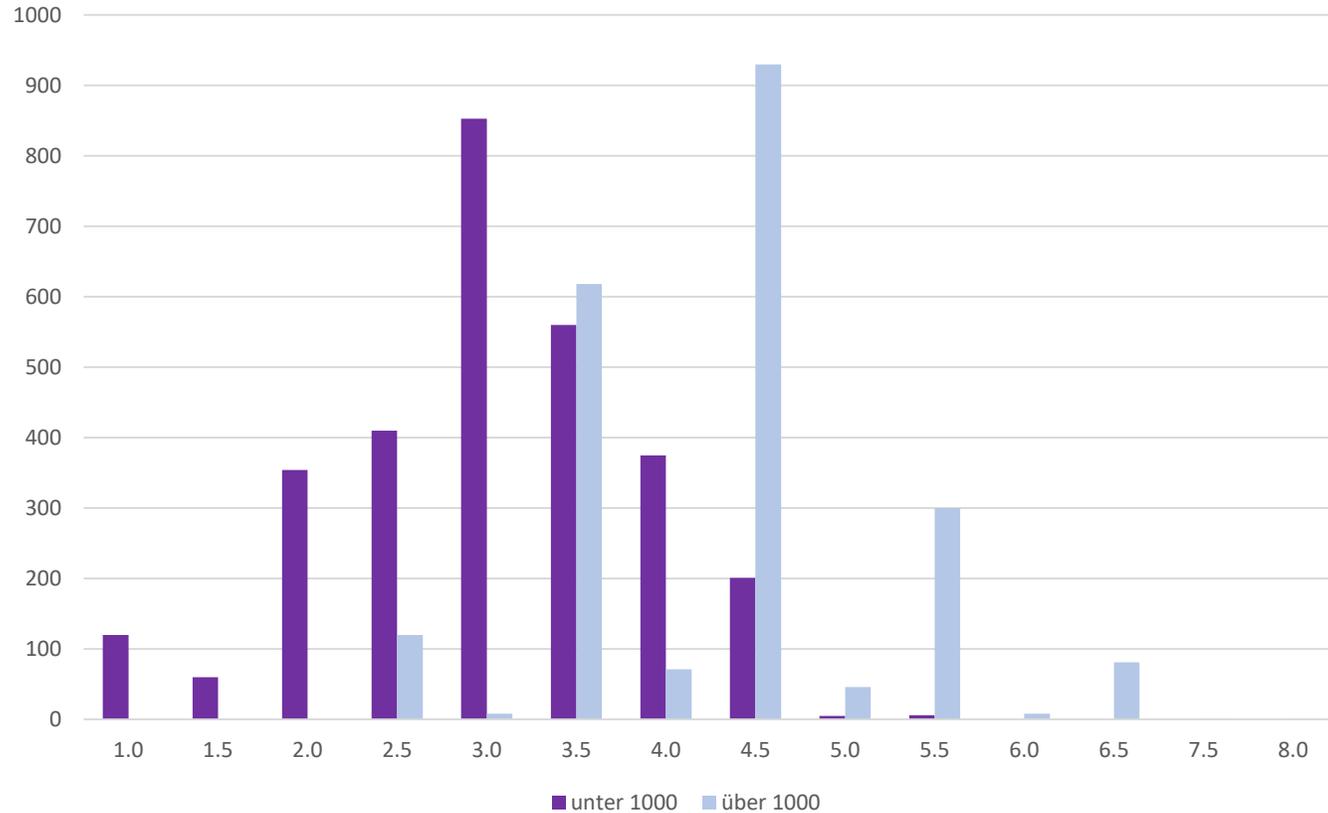
Jürg Steiner (Geschäftsführer PWG)

Marianne Dutli Derron (Vize-Präsidentin Stiftung Einfach Wohnen)



Wohnungsbestand am Beispiel ABZ

Übersicht Portfolio Wohnungen



Wohnungsgröße	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.5	8.0
unter 1000	120	60	354	410	853	560	375	201	5	6				
über 1000				120	8	618	71	930	46	300	8	81	1	1
Total	120	60	354	530	861	1178	446	1131	51	306	8	81	1	1

AKZENT #4 – Wohnen für 1000 Franken? Für wen? Und wie kommt man dran?



Bild: Rasmus Norlander. Architektur: Abraha Achermann Architekten

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH
ZAZ Zentrum Architektur Zürich (Haus Bellerive), Höschgasse 3, 8008 Zürich

Zimraum
Raum + Gesellschaft

BONITÄTSPRÜFUNG: NICHT MEHR ALS EIN DRITTEL DES STEUERbaren EINKOMMENS FÜR DIE MIETE

Senioren sind im Kündigungsfall allerdings verletzlicher als Jüngere

Hoher Anteil an Einkommensschwachen ohne Vermögen bei Alleinstehenden (38%), beachtlicher Anteil unter Verheirateten (14%)

Stadt Zürich	(Miete CHF 1'000)		(Miete CHF 1'500)	
	Einkommen (CHF)		35'001–54'000	
Vermögen in Tsd. (CHF)	0–99	> 100	0–99	> 100
Grundtarif				
Anzahl 65 plus	17'464	2'337	7'834	1'111
Anteil innerhalb der Altersgruppe	35%	18%	9%	15%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	9%	4%	1%	4%
Verheiratet				
Anzahl 65 plus	2'543	319	2'245	267
Anteil innerhalb der Altersgruppe	11%	10%	7%	11%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	1%	2%	1%	2%

Tabelle 5, S. 26: Verteilung der Steuerpflichtigen 65plus mit Einkommen unter CHF 55'000, Stadt Zürich, 2015
(Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich)

Senioren sind im Kündigungsfall allerdings verletzlicher als Jüngere

Hoher Anteil an Einkommensschwachen ohne Vermögen bei Alleinstehenden (38%), beachtlicher Anteil unter Verheirateten (14%)

Stadt Winterthur	(Miete CHF 1'000)		(Miete CHF 1'500)	
	Einkommen (CHF)		35'001–54'000	
Vermögen in Tsd. (CHF)	0–99	> 100	0–99	> 100
Grundtarif				
Anzahl 65 plus	2'557	1'701	804	1'561
Anteil innerhalb der Altersgruppe	29%	19%	9%	18%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	6%	4%	2%	4%
Verheiratet				
Anzahl 65 plus	4361	379	288	643
Anteil innerhalb der Altersgruppe	8%	7%	6%	12%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	1%	1%	1%	2%

Tabelle 6, S. 27: Verteilung der Steuerpflichtigen 65plus mit Einkommen unter CHF 55'000, Stadt Winterthur, 2015
(Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich)

Senioren sind im Kündigungsfall allerdings verletzlicher als Jüngere

Hoher Anteil an Einkommensschwachen ohne Vermögen bei Alleinstehenden (38%), beachtlicher Anteil unter Verheirateten (14%)

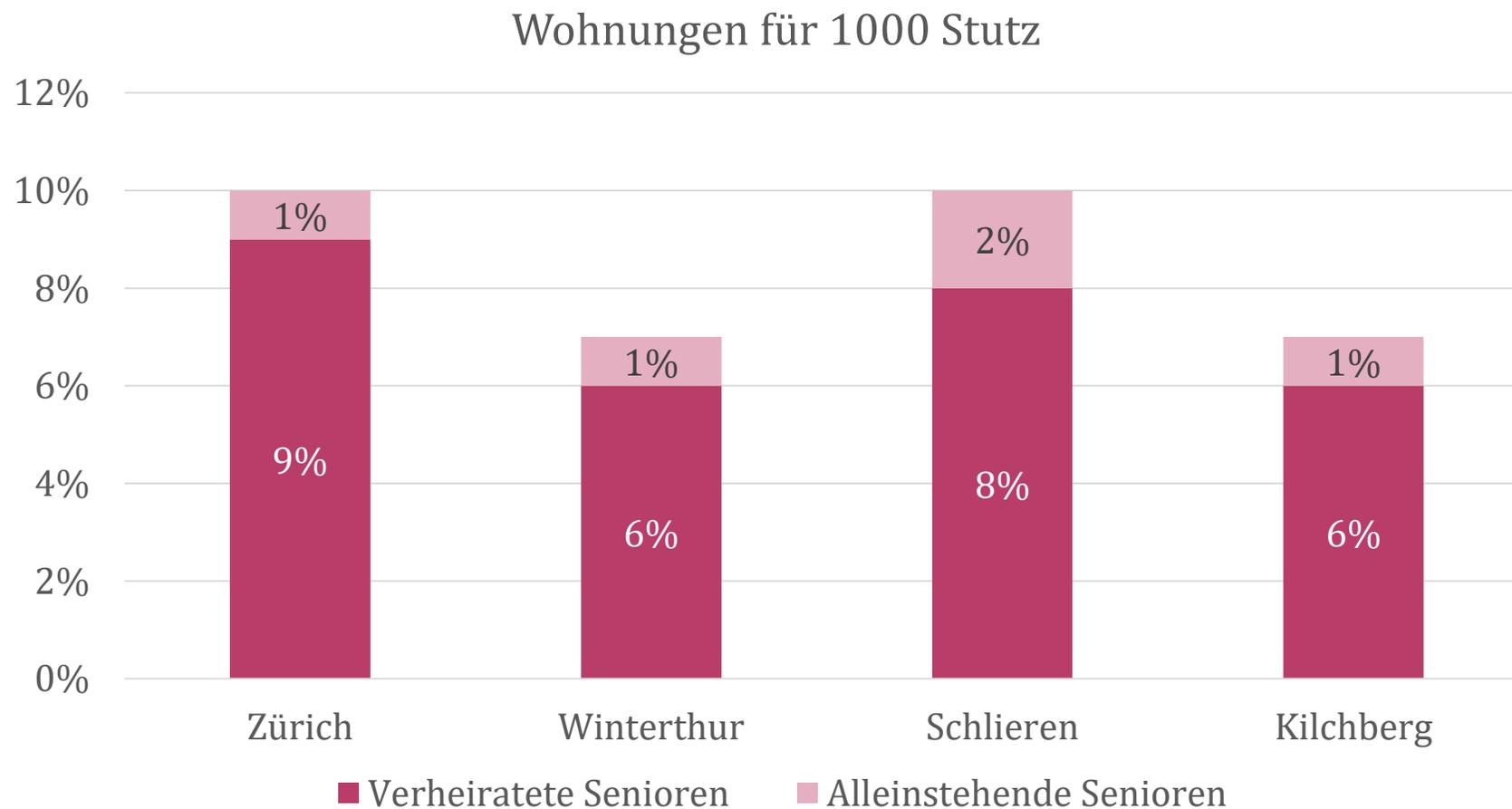
Stadt Schlieren	(Miete CHF 1'000)		(Miete CHF 1'500)	
	Einkommen (CHF)		Einkommen (CHF)	
	0-35'000		35'001-54'000	
	Vermögen in Tsd. (CHF)		Vermögen in Tsd. (CHF)	
	0-99	> 100	0-99	> 100
Grundtarif				
Anzahl 65 plus	452	253	135	182
Anteil innerhalb der Altersgruppe	36%	21%	11%	15%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	8%	4%	1%	3%
Verheiratet				
Anzahl 65 plus	118	66	70	115
Anteil innerhalb der Altersgruppe	16%	10%	8%	15%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	2%	2%	1%	3%

Senioren sind im Kündigungsfall allerdings verletzlicher als Jüngere

Hoher Anteil an Einkommensschwachen ohne Vermögen bei Alleinstehenden (38%), beachtlicher Anteil unter Verheirateten (14%)

Gemeinde Kilchberg	(Miete CHF 1'000)		(Miete CHF 1'500)	
	Einkommen (CHF)		35'001–54'000	
Vermögen in Tsd. (CHF)	0–99	> 100	0–99	> 100
Grundtarif				
Anzahl 65 plus	138	157	38	123
Anteil innerhalb der Altersgruppe	18%	20%	5%	15%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	6%	6%	1%	4%
Verheiratet				
Anzahl 65 plus	13	37	5	36
Anteil innerhalb der Altersgruppe	3%	10%	1%	10%
Anteil an allen Steuerpflichtigen	1%	2%	0%	2%

Anteil Seniorenhaushalte mit wenig «Stutz» am gesamten Kuchen.
Die Schwierigkeiten kommen, wenn eine Wohnungssuche ansteht



Entscheidend ist nicht (nur) die Mengen, sondern der Zugang!

Nicht nur Senioren, auch andere benachteiligte Zielgruppen haben Schwierigkeiten

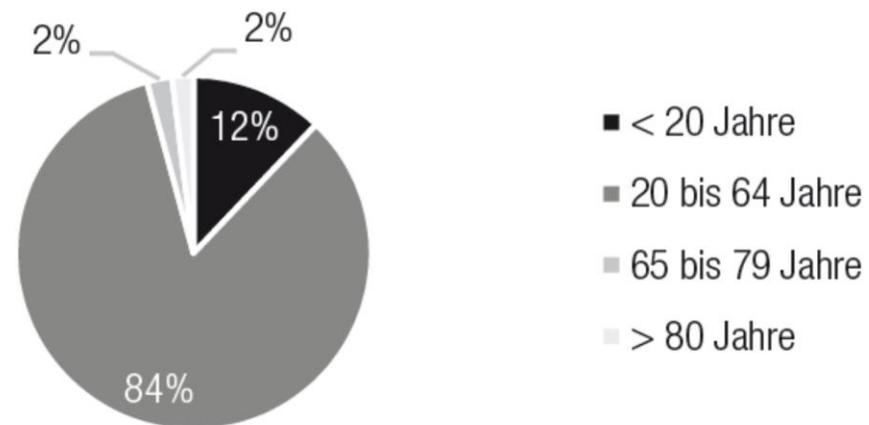
Abbildung 1: Assoziation mit Pensionierten als Wohnungsbewerbende, nach Akteuren, offene Frage codiert



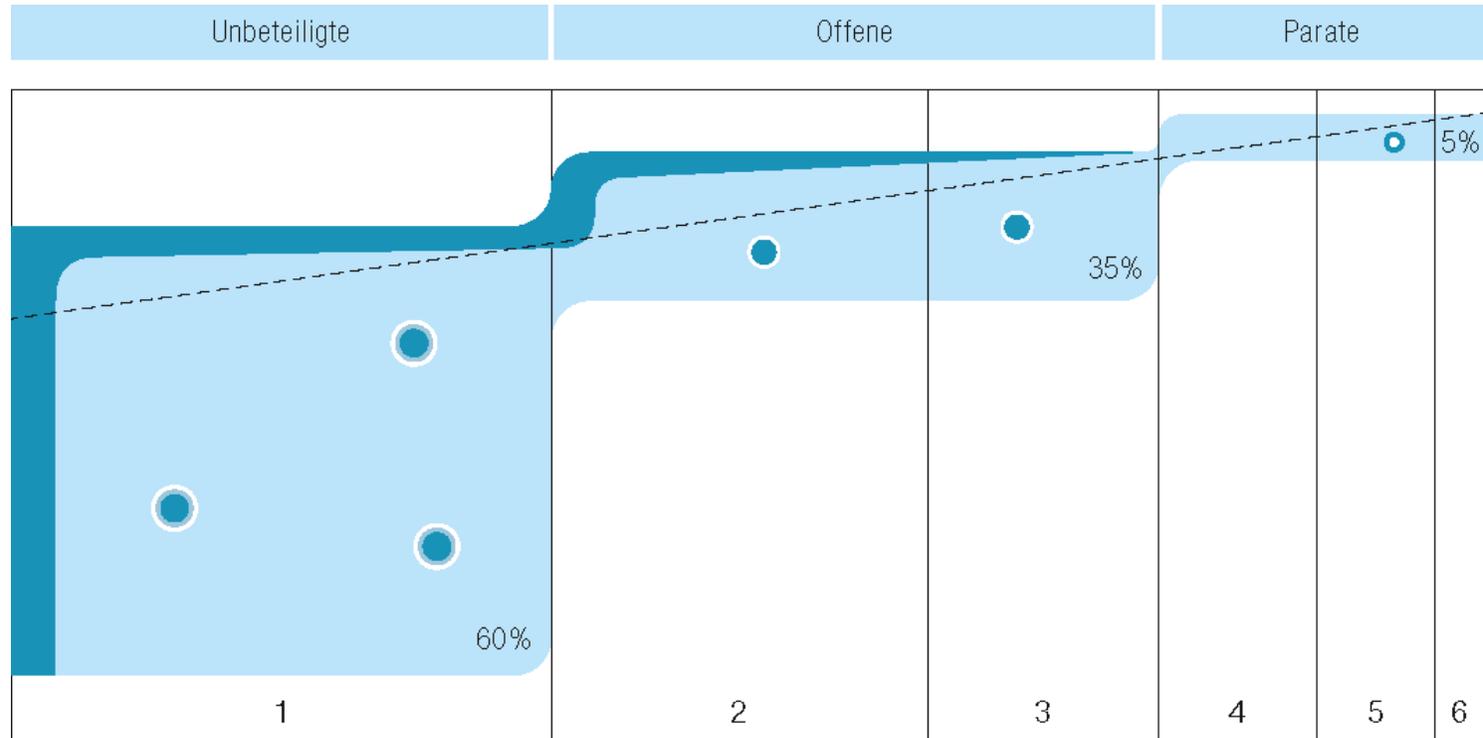
Quelle: Zimmerli (2017): Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter

Relativierend wirkt: Die Umzugsmobilität von Senioren ist tief, das «Problem» also überschaubar

Abbildung 5: Anteil der Altersgruppe an allen Zu- und Umzügen, Jahr 2017 (Daten: Statistik Stadt Zürich)



Wie kommen Parate, Offene, Unbeteiligte mit wenig Stutz an Wohnungen für 1000 Stutz?



● Ereignis / - Kündigung / - Überforderte

1 Gedankenanstoss | 2 Information Wohnungsmarkt | 3 Wohnungssuche
 4 Entscheidungszeit/Vermittlung | 5 Umzugsplanung | 6 Wohnungsangebot

WBG Akzent #4: Wohnen für 1000 Franken ?

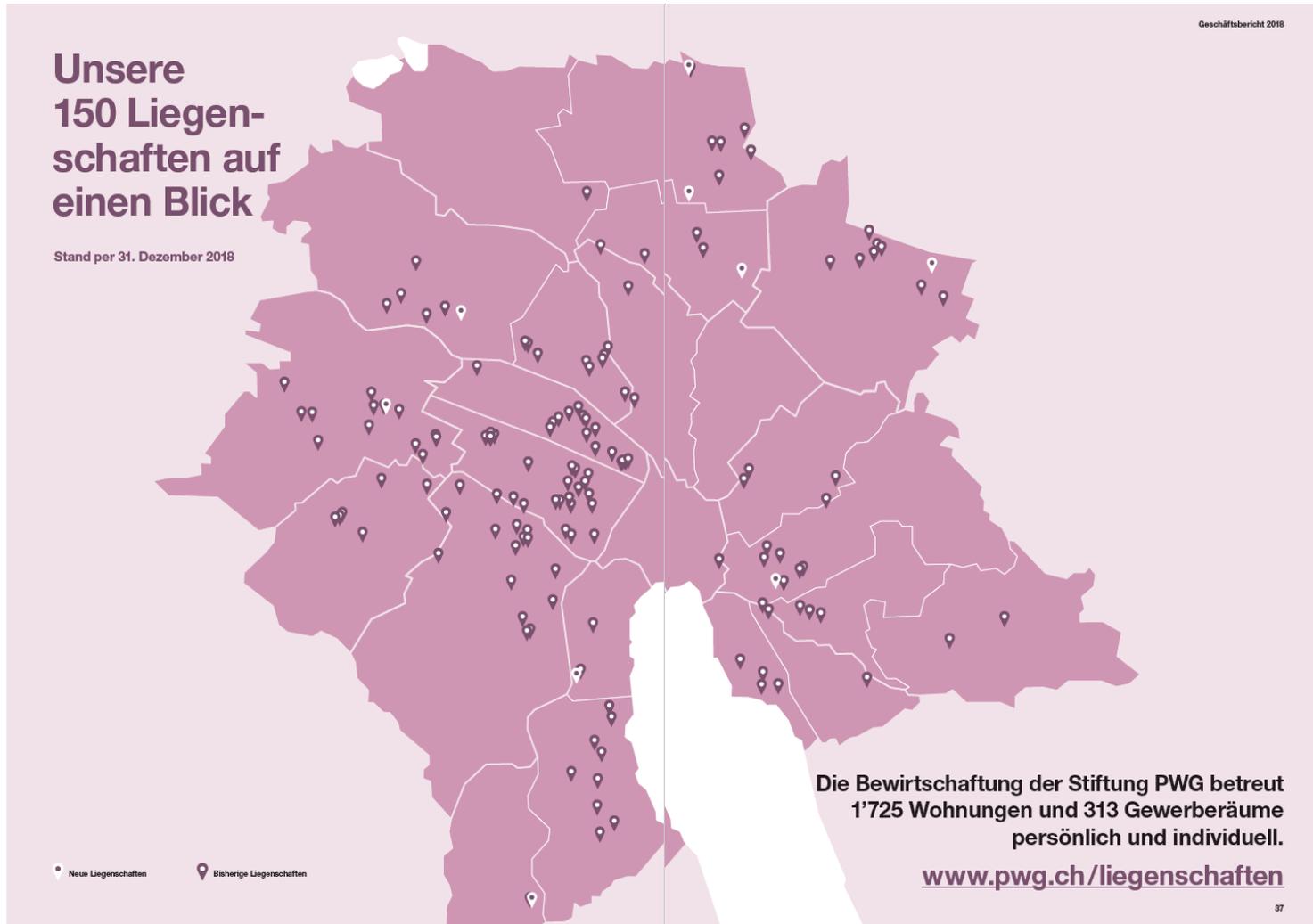
Donnerstag, 7. November 2019

19.00 Uhr

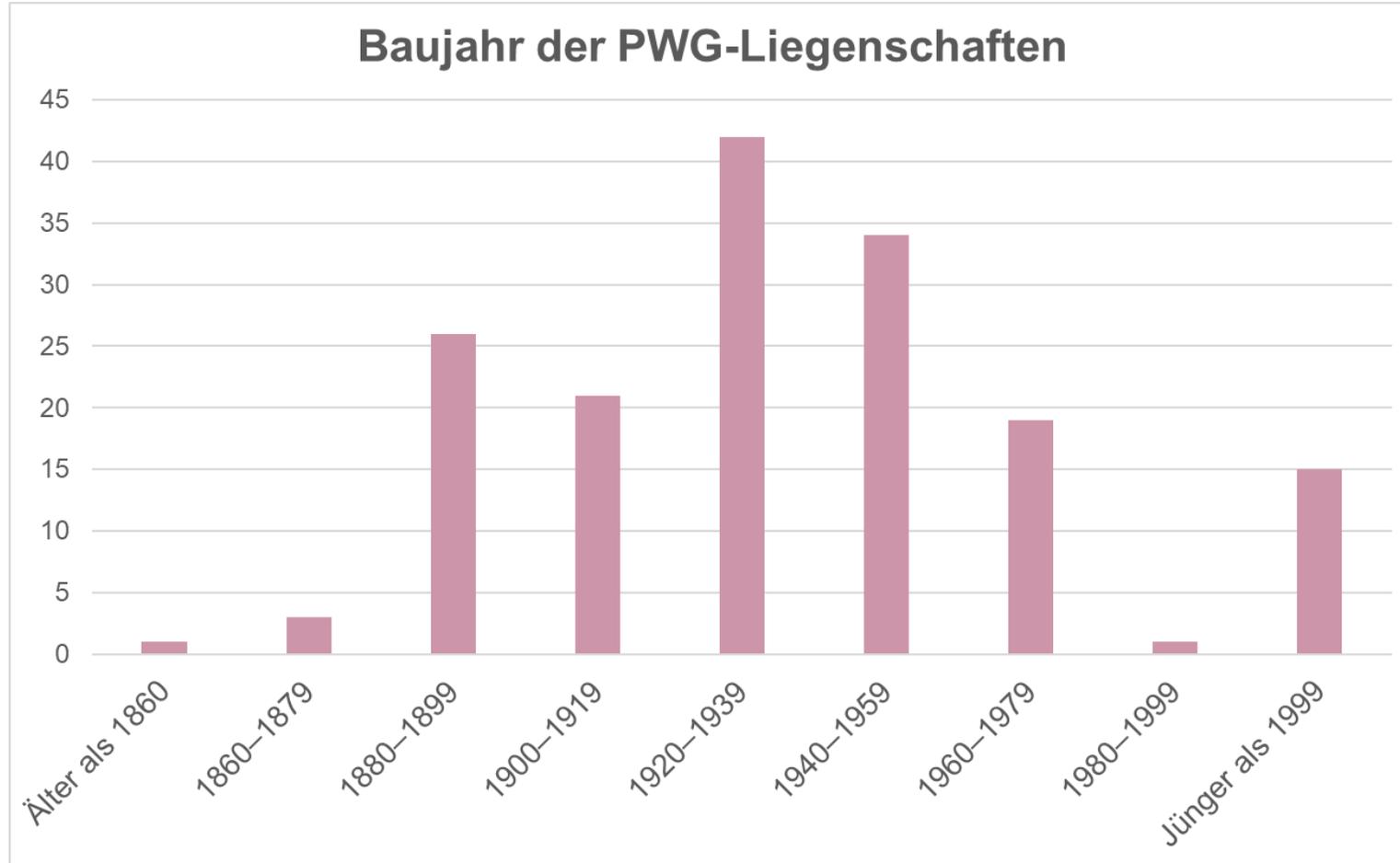
Was gibt es für 1000 Franken bei der Stiftung PWG ?



Liegenschaften im ganzen Stadtgebiet

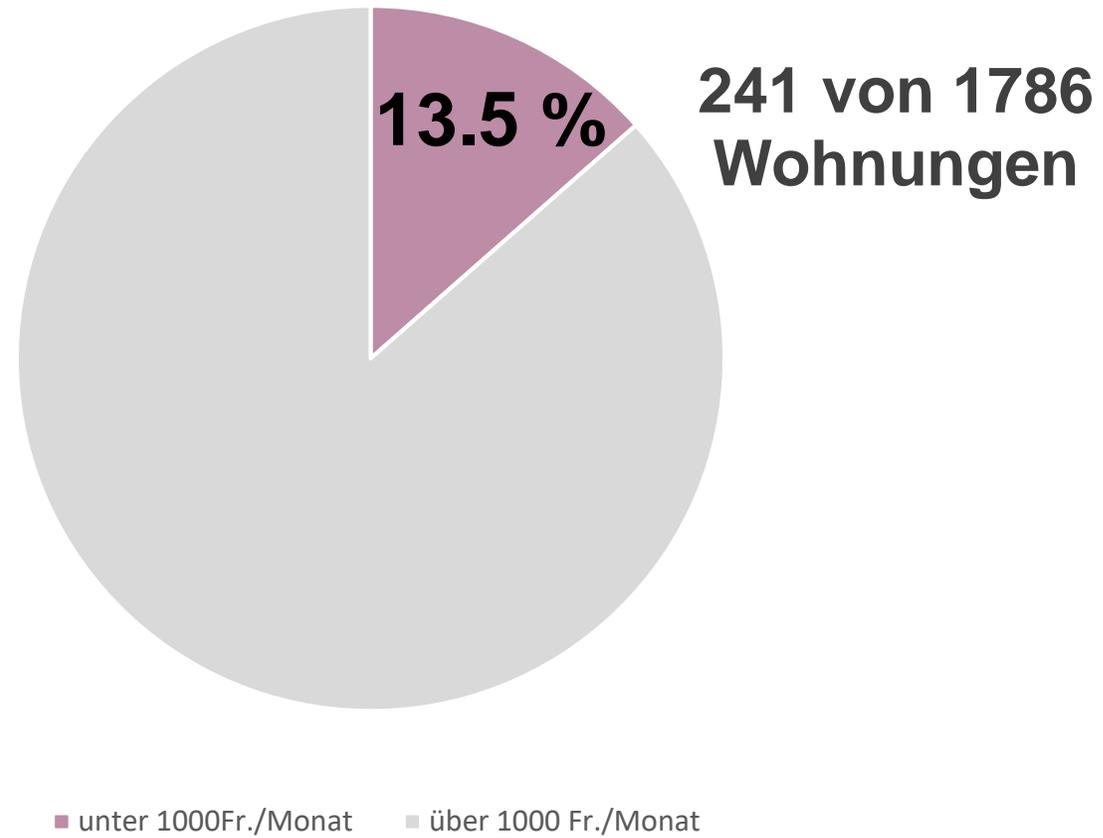


Altersstruktur der Liegenschaften



Wohnungen unter 1000 Fr. (Netto / Monat)

Per 1.10.2019



Ansatz PWG im Bestand

- Auf eigenem Land
- Erneuerungszyklen hinauszögern

Die durchschnittliche Miete der PWG-Wohnungen beträgt 203 Fr./m²a.

Kann die Stiftung PWG Wohnungen für 1000 Fr. bauen?

Ansatz PWG

Erneuerungsstrategie

- Ausnutzungsreserven konsequent nutzen

Ersatzneubauten

- Wenn immer möglich, keine Tiefgaragen
- **Reduktion der Wohnfläche je Wohnung**
- Strecken der Erneuerungszyklen durch Erleichterung der technischen Nachrüstung

Umgesetzt am Beispiel Freihofstrasse



kein Tiefgarage

Mit Mobilitätskonzept
statt
16 Pflichtparkplätze
deren 5



Erleichterung der technischen Nachrüstung



Resultierende Mieten

Grösse	Anteil	Anzahl	Ø HNF/Whg.*	Ø Miete/Monat
Wohnatelier		1	23 m ²	320
1-ZWG	3%	1	75 m ²	1260
2-ZWG	15%	5	60 m ²	1136
3-ZWG	27%	9	76 m ²	1365
4-ZWG	37%	12	95 m ²	1722
5-ZWG	18%	6	110 m ²	2018

* inkl. Reduit von 5 – 8 m²

Kann die Stiftung PWG Wohnungen für Fr. 1000 bauen?

- Nein
- Aber wir bauen heute Wohnungen,
die morgen gefühlte 1000 Fr./Monat kosten
- Ohne Verzicht (an Wohnfläche) geht's nicht !

Vielen Dank.

Stiftung zur Erhaltung von
preisgünstigen Wohn- und
Gewerberäumen der Stadt Zürich

Genossenschaft Bellerive
«Akzent #4: Wohnen für 1000 Franken»

Marianne Dutli Derron, Stiftungsrat SEW

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

einfach
wohnen

75 % der Stimmberechtigten sagen 2013 ja zum Grundkapital von 80 Mio für die Stiftung

Die Stiftung Einfach Wohnen bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen.

62 Wohnungen und 4 Gewerberäume

Die Stiftung Einfach Wohnen ist am Kauf von Grundstücken und Liegenschaften in der Stadt Zürich interessiert.

Anlagestrategie

Die Stiftung verpflichtet sich, bei Investitionsentscheiden die Grundsätze für eine nachhaltige Entwicklung einzuhalten.

ökologischer Grundsatz: Die Stiftung hält – über das gesamte Liegenschaftenportfolio betrachtet – die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein

sozialer Grundsatz: Das Wohnungsangebot der Stiftung steht für die unteren zwei Drittel der Haushaltseinkommen der Bevölkerung der Stadt Zürich zur Verfügung.

ökonomischer Grundsatz: Die Stiftung garantiert einen Mietzins, der innerhalb der Limiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderung liegt. Als Ziel strebt sie an, bei den Mietzinsen 20 Prozent unter diesen Limiten zu liegen.

fogo – Temporäres Wohnen am Vulkanplatz



Guggach-Areal – Einfach Wohnen



Entwicklungsprojekt

Guggach-Areal

Die Stiftung Einfach Wohnen plant auf dem städtischen Areal in Zürich-Unterstrass eine Siedlung mit 112 gemeinnützigen Wohnungen. Schwerpunkt wird das Wohnen in der Vor- und Nachfamilienphase sein.

Altwiesen-/Dübendorferstrasse

Die beiden Liegenschaften in Zürich-Schwamendingen sind Teil eines Privaten Gestaltungsplans. Die Stiftung Einfach Wohnen plant hier eine Wohnüberbauung

Rotbuch- /Seminarstrasse

Für die Bebauung des Areals in Zürich-Wipkingen liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Die Stiftung Einfach Wohnen führt einen Architekturwettbewerb durch.