FOLGE 2

Warum wird in Zürich so viel abgerissen?

Willkommen zurück zu meinem Podcast. Ich möchte hier in den nächsten Wochen herausfinden, wie ich meinen Wohnraum vor dem Abbruch retten kann. Dazu möchte ich ihn mit einer geschützten Tierart teilen – in der Hoffnung, dass unser Lebensraum damit unter Naturschutz steht und er nicht mehr abgerissen werden darf.

Ich habe euch letzte Folge von der behördlichen Interessenabwägung erzählt und wie dieses Verfahren möglicherweise den Abriss verhindern könnte. Diesmal wollte ich euch eigentlich erzählen, mit welcher Spezies ich zusammen ziehen will, um den bestmöglichen Schutzstatus zu erreichen. Das mache ich aber erst nächste Folge. Ich will euch erst noch erklären, warum überhaupt so viel in Zürich abgerissen wird. Ich glaube, dies ist wichtig, um mich und den Kontext des Projektes zu verstehen.

Unser Haus ist nämlich bei weitem nicht das einzige, was in dem nächsten Jahr abgerissen wird. Seit Anfang der 2000er Jahre stiegen die Abriss-Zahlen Zürichs kontinuierlich.[16] Der Bestand Zürichs wird zunehmend von Neubauten ersetzt. Die Stadt wächst und es werden Wohnungen gebraucht.

Um mit diesem Wachstum umzugehen, entwickelt die Stadt im Jahr 2018 das veröffentlichte Raum-Konzept “Zürich 2040”. Ich werde in dieser Folge immer wieder Auszüge aus einem Video des Konzeptes vorspielen. Das Video beginnt wie folgt:

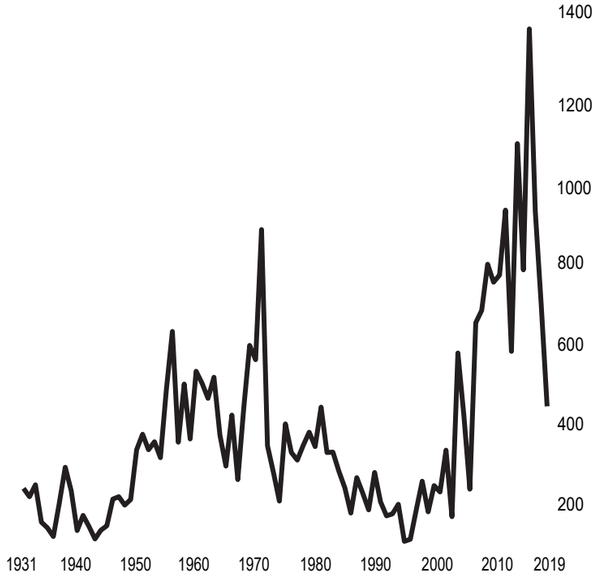
Video

«Zürich ist attraktiv, die Stadt besitzt eine hohe Anziehungskraft. Im Jahr 2040 könnten in der Stadt Zürich rund 520 000 Menschen leben, 100 000 mehr als heute. Gleichzeitig steigt auch die Anzahl Arbeitsplätze. Große Flächen, die neu überbaut, genutzt werden können, gibt es kaum mehr. Die große Herausforderung besteht deshalb darin, das Wachstum innerhalb der bestehenden Quartiere zu ermöglichen.» [17]

[16] Stadterneuerung:
“In der Stadt Zürich hat sich die Bautätigkeit in den letzten 20 Jahren enorm verändert. War bis zum Jahr 2000 der Bau von Wohnungen auf unbebautem Land auch in der Stadt noch wichtig, so hat der Ersatz bestehender Gebäude seither stark an Bedeutung gewonnen. Inzwischen entstehen kaum noch zehn Prozent aller neuerstellten Wohnungen auf unbebautem Land. Ausserdem werden jährlich fast zwei Prozent aller Wohnungen erneuert.”

STADT ZÜRICH: „Bauliche Verdichtung aktuell“, 07.04.2020, https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2020-04-07_Bauliche-Verdichtung-aktuell.html (15.11.2020)

Abgerissene Wohneinheit im Jahr in Zürich:



STADT ZÜRICH: 20.05.2020, https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Themen/Bauen-Wohnen/BAU506T5064_Abbruch_nach-Gebaeudeart-Zimmerzahl.xlsx (15.11.2020)

[17] Zürich 2040 - Der kommunale Richtplan (Video)
STADT ZÜRICH: 19.09.2018, https://youtu.be/8rynv47pCYI (15.11.2020)

Die Idee einer Verdichtung scheint mir logisch und sympathisch, da Zürich nicht zu einer segregierten Pendler-Stadt werden soll. Soziales sowie umweltbewusstes Denken sprechen vordergründig gegen die Idee einer Stadterweiterung – und für eine Nachverdichtung. So:

Video

«[...] sollen in den Innenstadt, Quartieren und weiteren Gebieten die bestehenden dichte Reserven ausgenutzt werden mit Baulücken, Schließungen, Aufstockungen und der Satz Neubauten gelingt so eine behutsame Erneuerung.»[17]

Kurz: Damit die Stadt nach innen wachsen kann, fördert die Stadt den Ersatzneubau – und nimmt den damit einhergehenden Abriss in Kauf. Dies führt aber dazu, dass aktuell jeder 200sten Mieter:in in Zürich im Zusammenhang mit den Abrissen und Sanierungen gekündigt wird. Das Durchschnittsalter der Gebäude in Zürich ist zuletzt auf 60 Jahre gesunken. [18]

In die neugebauten Wohnungen ziehen vorwiegend junge, gebildete Familien. Aus demografischer Sicht wird durch die Ersatzneubauten die Mieterschaft ausgetauscht. Die neuen Wohnungen sind letztendlich einfach teurer und nicht bezahlbar für die früheren Mieter:innen. So kommt es immer wieder zu Kritik an den Abrissen. Zum Beispiel im letzten Jahr, als der Brunau Park von der “Cedrit Swiss” abgerissen werden sollte, um das Gebiet dichter bebauen zu können. Sogar die UN-Sonderberichterstatterin für das Menschenrecht auf Wohnen – Leilani Farha – wurde auf den geplanten Abriss des Brunau Parks in Zürich aufmerksam. In einem Interview in der Zeitschrift “Blick” im Sommer 2019 kommentierte sie den geplanten Abriss wie folgt:

Kommentar

«Its a little bit of madness I think. I do not understand why an intact community, with very beautiful buildings, very nicely refurbished, renovated apartments with new kitchens, new bathrooms, not very old, 8 years old the renovations. My impressions is that: This is about making profit. Increasing the number of people living in the same square footage. It’s not about people and ensuring a community can continue to live here» [19]

Wie im Brunau Park werden generell in Zürich nicht selten Gebäude in einem Zustand, obwohl die Mieter:innen gerne weiter Miete zahlen, abgerissen. Genau wie bei unserem

[18] “Totalsanierung: In Zürich erhält jeder 200. Mieter Kündigung”
DOROTHEA VOLLENWEIDER: Blick-Gruppe, 01.12.2019, https://www.blick.ch/wirtschaft/wegen-abriss-oder-totalsanierung-in-zuerich-erhaelt-jeder-200-mieter-die-kuendigung-id15641110.html (15.11.2020)

[19] Brunau Park(Video)

L.FARHA: Blick-Gruppe, 2019, https://www.blick.ch/wirtschaft/cs-pensionskasse-will-240-wohnungen-abreissen-mieter-kaempfen-gegen-grossbank-id15388066.html (15.11.2020)

Haus auch wenn das Haus kaum beheizbar ist würde ich gerne dort wohnen bleiben und im Winter lieber eine Bettdecke mehr benutzen als auszuziehen. Blöd gesagt frag ich mich:arum reissen Vermieter:innen lieber ab und bauen für viel Geld neu, anstatt einfach nichts zu tun und Miete einkassieren?

Oliver Burch recherchiert gerade im Zusammenhang mit seiner Diplomarbeit zu den Prozessen und Motivation hinter den Ersatzneubauten in Zürich. Ich habe ihn gefragt, warum gerade so viel abgerissen und neugebaut wird.[20] Die Antwort kam als Sprachnachricht:

Sprachnachricht

Oliver Burch: *Wieso in Zürich so viele Ersatzneubauten für Wohngebäude erstellt werden, die oft auch noch gar nicht so alt sind? Dies kann man unter anderem dem Zusammenspiel zwischen dem bestehenden Niedrigzinsumfeld und des Mietrechts zuschreiben. Wie kommt es denn überhaupt zu diesem Niedrigzinsumfeld? In Zeiten globaler Krisen fliehen sich viele der internationalen Anleger in sogenannte sichere Häfen. Das sind eigentlich traditionell risikolose Geldanlagemöglichkeiten, wie dies beispielsweise der Schweizer Franken ist. Das war unter anderem auch im Nachgang der Finanzkrise 2008 zu beobachten. Dies hat nun jedoch zur Folge, dass der Wert des Schweizer Frankens steigt. Und die Schweizer Nationalbank hat darauf, um der systemrelevante Schweizer Exportwirtschaft nicht zu schaden, den Leitzins sehr tief gehalten. Also eigentlich seit 2015 auf minus 0,7 Prozent. Für Pensionskassen und andere große Anleger bedeutet dies nun, dass die Investition in Schweizer Staatsanleihen, also in den Schweizer Franken, keine Option mehr ist oder keine gute Option mehr ist, da sie für die Anlage draufzahlen müssten. Nun, als Folge davon, suchen sich die Pensionskassen und auch andere Anleger jene Investitionsmöglichkeiten, die noch einigermaßen lukrativ sind, was unweigerlich auch in den Wohnungsmarkt führt,da es sich um ein konstantes Bedürfnis der Menschen handelt.*

Dies erklärt, wieso so viel Geld überhaupt in den Wohnungsmarkt fliesst in Krisenzeiten. Und wieso in den letzten Jahren so massiv viele neue Wohnungen erstellt wurden. Doch man fragt sich dann, wieso denn eigentlich nicht saniert wird, sondern eben der Ersatzneubau gewählt wird. Da gibt es wohl zwei Gründe, die oft dagegen sprechen, wenn man so eine Wohnungsimmobilie als Geldanlage sieht. Einerseits verhindert das Mietrecht, das die bestehenden Mieten ohne weiteres an die mögliche Marktmiete nach oben angepasst werden können. Anderseits ist nun gleichzeitig noch die Tatsache vorhanden, dass die Summen, die investiert werden wollen, vonseiten der Anleger eben immens hoch sind und deshalb auch eher schwieriger in einer Sanierung zu platzieren als bei einem Ersatzneubau.

Wir haben nach der Sprachnachrichten nochmal telefoniert:

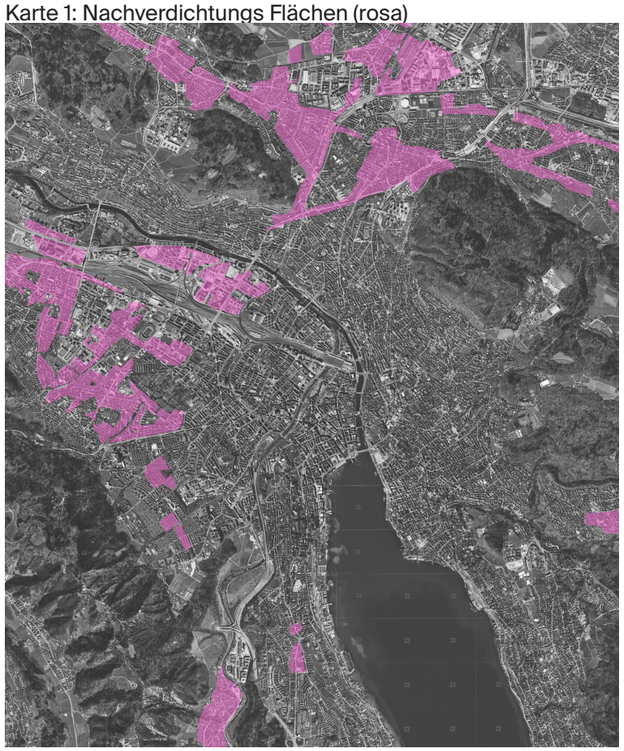
Telefonat

Jakob Walter: *Und du meinst praktisch, man reisst dann lieber ein Haus ab und baut ein Ersatzneubau, obwohl man sanieren könnte, weil man mehr Geld einlagern kann?*

[20]Oliver Burch

8000 AGENCY: 2020, http://www.8000.agency/AGENCY/8000.html (15.11.2020)

[21] Nachverdichtungs Zonen:
Karte 1: Nachverdichtungs Flächen (rosa)



STADT ZÜRICH: „Regionaler Richtplan“, 2017, https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/richtplanung/kommunaler-richtplan/webviewer.html (15.11.2020)

Oliver Burch: *Ja, weil es ziemlich viel Geld ist, das verwaltet werden muss, von den Pensionskassen oder eben auch viel Geld was die Investoren investieren möchten. Und da ist es oft einfacher 40 Millionen in einen Neubau zu investieren, als nur an ein paar wenige Millionen dort rein zu stecken. Man müsste ja diese diese Differenz dann doch auch noch irgendwo investieren. Und da ist dann trotzdem wieder der Ersatzneubau ein gutes Mittel, um Geld langfristig anlegen zu können. Ich meine, das all diese Projekte teilweise sogar gefördert werden geschieht auch deshalb, weil die Stadt Zürich sich zum Ziel gesetzt hat, bis 2040 etwa hunderttausend Leute mehr innerhalb der Stadtgrenze anzusiedeln. Das heißt, sobald hat ein Projekt vorgelegt wird, das eigentlich ihren Qualitätskriterien entspricht und auch noch zusätzlich zur Verdichtung beiträgt. Da wird es meistens halt bewilligt. Dann kann man das durchführen, weil dann sind Sie in Ihrem Ziel der Verdichtung wieder ein bisschen nähergekommen. Und deshalb haben Sie im Richtplan auch Zonen entlang der Peripherie, bevor man an die Stadtgrenze kommt, definiert. Richtung Altstetten, Richtung Seebach und Richtung Schwamedingen, Stettbach gibt es im Richtplan rosa-rot eingezeichnete Zonen, die im neuen Richtplan dann als Verdichtung Bauzonen deklariert werden. Dort hat man oft noch Nachkriegsbestand und man darf die Dichte jetzt verdoppeln. Oder man soll eben auch verdichten, aus politischer Sicht.*

JW: *Das heisst, eigentlich sind die Gebäude am gefährdetsten abgerissen zu werden, die an den Stadträndern stehen? Noch gut für die Fledermäuse. Die Fledermäuse sind ja auch am Stadtrand, wenn am Stadtrand jetzt am meisten abgerissen wird...*

Ich habe eine Karte mit dem besagten rosa Flächen, die Nachverdichten werden sollen bzw. möglicherweise bald abgerissen werden, in das Zusatzmaterial für diese Folge gefügt.[21] Ihr könnt ja mal gucken ob bei euch auch nachverdichtet wird.
Aber oft wird auch gar nicht wirklich verdichtet. Es wird dann einfach - also, die Personen Anzahl steigt kaum - es wird dann einfach mehr Fläche gebaut.

JW: *Mit dem Ersatzneubau ist ja schon ein bisschen unlogisch, oder? Man reißt ja erst ein Wohnhaus ab. Da wohnen dann irgendwie 80 Leute drin, und dann verliert man ja erst einmal 80 Wohnungen, und dann baut man so was, was hundert Leute drin hat oder sowas. Dann hast du eben letztendlich ein Haus für 20 Leute gebaut. Grundsätzlich ist es ein sehr mühsames Unterfangen.*

OB: Was bin ich denn eigentlich überhaupt? Ein Amateur-Experte?

JW: Du machst gerade parallel mit mir dein Diplom über einen Abriss und Ersatzneubau mit zwei Kollegen.

OB: Das ist perfekt.

Video

Wie Senken wir unseren CO^2 Ausstoß, das ist aktuell einer von den grossen Fragen. Es riesiges Energiesparpotenzial liegt bei den Häusern. 40 % von allen Co_2

Emission kommen in der Schweiz vom Heizen. Besonders ältere Häuser sind regelrechte CO² Schleudern, häufig nur schlecht isoliert. Genau dort sieht der Bund eine grosse Chance. [22]

Dem Schweizer Bund scheint die Reduzierung vom CO_2 Ausstoss durch das Heizen von Gebäuden besonders am Herzen zu liegen.
Ein Beispiel: Das Förderprogramm Energie des Kanton Zürichs hat zum Ziel, die Heizemissionen des Kantons zu reduzieren. Neben Geldern für die Modernisierung vom Bestand wird aber auch der Quadratmeter Ersatzneubau gefördert und damit auch der Abriss.[23]
Ich habe Dr. Francesco Pittau von der Professur für Nachhaltiges Bauen an der ETH gefragt wieviel Sinn der Abriss aus Klimaschutz technischen Gründen macht.

Telefonat

Dr. Francesco Pittau: *So everyone at the moment is looking just at the energy for heating. And in that case, it's probably true that demolishing and building new is much easier than renovation. Because you are more efficient in terms of energy.*

Jakob Walter: *But if we now think not only about heating, but also about this whole grey energy....*

FP*: Exactly that's how people see the problem. But in reality, we know that the main problem is not really heating anymore, or at least is not only heating. The big problem that we are facing now is the impact in terms of CO_2 that is coming from materials because then you have a huge emission that is happening now. While the emission that is happening during the service life is distributed over time. That is distributed in 50 years. So at the end of 50 years you have a cumulative effect. But from construction is really now. So you have a huge amount of CO_2 that is released by constructions. Because if you want to achieve the new regulations, you need a lot of isolation and then the isolation is adding an extra impact. And then you have structures that are basically the same as the building in terms of impact, I mean: They bring the same CO_2 as the existing building. So you need to re-emit in the air what you emitted 50 years ago, and then, effectively, if you consider the environment: This is super bad as a strategy much better to renovate a building! I have a lot of papers that I can share with you that demonstrate that renovation is always better than demolition plus construction.*[24] *That's clear, I mean there is no argument in a scientific letter to say the contrary. So I think in the end it's money.*

JW: *That's what I thought.*

FP: *It's not just that, they want to pick on you.*

JW: *Yeah. I mean, of course I'm not taking this personally.*

FP: *That can be an argument.*

[22] Fokus Heiz Emissionen (Video)
M.TORROANI: SRF Schweiz Aktuell, "Wie ein CO2-neutrales Haus entsteht" 19.06.2019, https://www.srf.ch/play/tv/schweiz-aktuell/video/wie-ein-co2-neutrales-haus-entsteht?urn=urn:srf:video:610f851d-bac3-46d0-ad25-3c1b-5d5218a0 (15.11.2020)

[23] Ersatzneubau Minergie-P Förderung
"60.-/m² neugebaute Fläche"

STADT ZÜRICH: Energie Förderung, 01.07.2020, https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/umwelt-tiere/energie/energieberatung-und-energiefoerderung/F%C3%B6rderprogramm_Flyer_Web.pdf (15.11.2020)

[24] Dr. Francesco Pittau
"If only GWP [Global Warming Potential] indicator is considered, even taking into account the benefit from energy and material recovery from demolition waste, refurbishment can be always considered the best environmental friendly alternative."

F.PITTAU, C.AMATO, S.CUFFARI, G.IANNACCONE, L.E.MALIGHETTI: "Environmental consequences of refurbishment vs. demolition and reconstruction: a comparative life cycle assessment of an Italian case study", 2019, https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/296/1/012037 (15.11.2020)

Bild: Francesco Pittau, https://ethz.academia.edu/Francesco-Pittau

JW: *So just to have it clear from my podcast, so you see almost no way that demolition and rebuilding is more like, let's say, CO_2 efficient. Even in the long term.*

FP: Well, let's put it like this. With standard technologies, I would say demolition and construction is always worse than renovation. There is probably a way to make it better if you use bio based material. I mean, if you're a building out of straw. Then probably you have a building, you would have a strategy that is better. Let's put it like this. But I don't believe that the people that are demolishing now, that they are building out of straw.

JW: *Yeah. I mean, they are probably using a bit of timber, but yeah.*

FP: *Timber is another story because timber stores carbon - that is true. But the wood in the forest takes ages to grow. I mean I got the tree from the forest, I use the tree as a timber. Then the carbon that was in the forest is in the building - and that, environmentally speaking, doesn't change anything. But then the to change positiv I have to replant the tree while my carbon is fixed in the building and then effectively I am going negative. But it takes like 100 years or 70 years to regrow that tree. So while straw has the same mechanism, I mean the same effect, but it grows every year so... Effectively, I can claim negative emissions after one year. Then it's interesting, but just imagine that we start to demolish all the old buildings that are old and need to be renovated. I mean that would be a mass in Europe.Much better when you keep the same structure and then you just add straw as isolation, then you have anyway the negative carbon material that is added without touching the structure*

JW: *The best of two worlds.*

FP: *Yes, yes.That's what we are promoting as a chair at ETH, the use of bio based material for insulation.*

JW: *Yeah, that makes a lot of sense also because it's just like foam on the old building and it's like a really weird mix. Wärmedämmverbundsystem. I think that is what I needed.*

FP: *Good. I think that is a good conclusion at the end, use biobased materials. Do not demolish and use bio based materials for renovation. That is the message at the end.*

JW: *Yes, that's a good message.*

Also, was Francesco hier klar sagt, ist: Wenn das Ziel ist, CO_2 Emissionen zu reduzieren, macht es kein Sinn, abzureissen und neu zu bauen. Denn heizen wird technisch immer effizienter und früher oder später wird eh die Schweizer Energieversorgung CO_2 neutral produziert werden. Aber die Baumaterialien verbrauchen nach wie vor enorm viel CO_2. Die Ersatzneubauten haben also gar nicht die Chance mit ihrer besseren Isolierung das beim Bau eingesetzte CO_2 wieder reinzuholen. Dass der Kanton Zürich die Strategie des Ersatzneubaus unterstützt, um den CO_2 Ausstoss zu reduzieren,

macht also keinen Sinn. Abriss ist nie Klimafreundlich. Ausser der Neubau ist aus Stroh.

Video

Nicht zuletzt verändert sich durch das Wachstum auch das gesellschaftliche Gefüge in den Quartieren. Diese Prozesse müssen sorgfältig begleitet werden, damit sie sozial verträglich vonstattengehen. Dazu gehört, dass sich die Stadt für preisgünstigen Wohnraum einsetzt[17]

Wie Ihr in dem Abschnitt gehört habt, geht es Zürich auch darum, sozial verträgliche Nachverdichtung zu machen. Im nächsten Teil beschäftige ich mich mit dieser sozialen Verträglichkeit.
Ich habe Walter Angst[25], Gemeinderat und Kommunikationsleiter des Mieterinnen- und Mieterverbandes in Zürich in seinem Büro gertroffen.
Um mehr über das Potenzial meines Projektes zu erfahren, habe ich mit Ihm über die mietrechtliche Situation in Zürich gesprochen.

Gespräch

Walter Angst: *Wir haben ja zwei Phänomene: Einerseits viele Ersatzneubauten, dass hat vor allem einen Treiber in der Struktur der Stadt Zürich, dem hohen Anteil am genossenschaftlichen Eigentum und dem Versuch, den großen Mangel an bezahlbaren Wohnungen über Verdichtung in den genossenschaftlichen Gebieten zu erreichen. Dann haben wir ja das zweite Phänomen, das mindestens so stark ist in den Innenstadt Quartieren, dass Sanierungen praktisch nur noch in «entmietetem Zustand» heißt es in Deutschland, gemacht werden, das man Leerkündigt. Das ist eigentlich die größere Katastrophe für uns, weil damit das relativ klare und gute Mietrecht, das missbräuchliche Mietzinse Bemühungen verbietet, unterlaufen wird.*

JW: *Aber warum? Ich hatte ja auch diese Regelung herausgesucht, wo man eigentlich bei einer Sanierung sagen kann: Ich geh drei Monate raus und dann geh ich wieder zu gleichen Konditionen rein.*

Hier beziehe ich mich auf die Mietrechtliche Möglichkeit dem Vermieter beim Umbau anzubieten übergangsweise auszuziehen und danach wieder einzuziehen. Dabei bleibt der Mietvertrag bestehen. Das würde dazu führen das Leerkündigungen und den darauffolgenden enormen Mietzins nicht mehr so einfach durch zu führen wären.[26]

Gespräch

WA*: Der Haken daran ist ein ganz einfacher: Das müssen Sie sagen, bevor der*

[25]Walter Angst
„In den Bänken des Zürcher Gemeinderats wird fast immer etwas besprochen, getratscht und gelacht; dass die ganze Runde einem Redner aufmerksam zuhört, kommt eher selten vor – ausser, es tritt zum Beispiel Walter Angst von der AL an, um wieder einmal den Genossinnen und Genossen von der SP die Leviten zu lesen. Dann lauschen nicht nur diese, sondern selbstverständlich auch die Vertreter der bürgerlichen Ratsseite, die sich den innerlinken Schlagabtausch”
NZZ: “Vom Linksaktivisten zum seriösen Finanzpolitiker”, Zürich und Region, S.21, 01.03.2020
Bild: MV Zürich,https://www.mieterverband.ch/mv-zh/news/2019-news/interview_waedi.html

[26] “Vorübergehenden Umzug anbieten”
“Das Bundesgericht hält fest, dass eine Kündigung wegen einer Sanierung dann missbräuchlich ist, wenn der Mieter einen vorübergehenden Wegzug anbietet. Wir empfehlen deshalb, dem Vermieter möglichst früh (unbedingt noch bevor eine Kündigung erfolgt) schriftlich anzubieten, während der Sanierung anderswo unterzuschlüpfen, um nachher die eigene, renovierte Wohnung wieder beziehen zu können.”

MV OSTSCHWEIZ: “Umbauten, Renovationen, Totalsanierungen”, 2018, https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:09b07014-c32c-4db2-a4f1-5f9cc1b6a57a/2018_MVO_InfoSanierung.pdf (15.11.2020)

[27] Allenmoos-Quartier
“Im Baugesuch wird ersichtlich, was geplant ist: 58 Kleinwohnungen, nicht eine einzige Familienwohnung soll es geben. Die Kinder müssen die kinderfreundliche Siedlung verlassen. Und überhaupt alle, denn die neuen Renditewohnungen werden nicht für die Menschen geplant, die jetzt und teils schon sehr lange im gut durchmischten Quartier leben.”
E.BANZ: “Im Familienparadies nistet sich das Profit-Virus ein” MV Zürich, 09.09.2020, https://www.mieterverband.ch/mv-zh/news/2020-news/beckhammer.html (15.11.2020)

KMP: “Traumwohnung im Allenmoos Quartier“, https://www.kmp.ch/de/ajax/slideshow?contentNodeId=5218&propertyAlias=images (15.11.2020)

Vermieter kündigt. Aber in der Regel erfährt der Mieter von der künftigen Sanierung erst durch die Kündigung.

JW*: Geht das nicht pauschal? Eigentlich könnte man es ja am Anfang machen, man hängt einfach noch nen Brief dran.*

WA*: Es muss schon ein konkretes sein. Das ist häufig in diesen mietrechtlichen Bestimmungen so. Es tönt immer sehr schön. Aber es ist so, dass die Anwendung für Mieterinnen und Mieter kaum geht. Da sie nicht die Mittel und Hebel haben. Man kennt nicht die Renditerechnung, die Abrechnung des Vermieters. Man weiß nicht, was seine Pläne sind. Und wenn etwas geschehen ist, kann man nicht darauf zurückkommen, oder? Das ist das Problem.*

JW*: Sie sehen jetzt keinen Unterschied für den Mieter oder für die Bewohner, ob sie rausgeschmissen werden wegen Abriss oder wegen Sanierung? Für das Mietrecht hat das eigentlich kaum Unterschiede. Für den Mieter?*

WA*: Es ist so: Wenn man ein Ersatzneubau Bauprojekt hat, kommt es selten vor, dass ein Bauprojekt nach hinten verschoben wird. Es gibt keine Mieterinnen und Mieter die mehr Zeit brauchen könnten, eine neue Wohnung zu finden. Das findet bei Sanierungen häufiger statt. Da gibt es schon ein bisschen Unterschiede.*

JW*: Es ist ein bisschen Besser!*

WA*: Ja, natürlich. Es gibt schon auch bei Sanierungen Diskussionen, wenn man mehr Etagige Häuser hat, könnte man einfordern das etappiert vorgegangen wird. Das Grundprinzip ist eigentlich in sanierten Wohnungen fast schwieriger, weil die Substanz, die Wohnungsgröße ja eigentlich gleich bleibt. Wenn ich jetzt das Beispiel Allenmoos-Quartiere nehme, wo Familien wohnen in 3 ½ Zimmer Wohnungen mit kleinräumigen Zimmern aber zahlbar und dann relativ großzügig zweieinhalb Zimmer Wohnungen gebaut werden mit großen Balkonen, nützt das der Familien mit zwei Kinder relativ wenig, können ja nicht nicht wieder dort einziehen. Einfluss zu nehmen beim Eigentümer auf der Wohnungsmix auf das Angebot was er später macht. Faktisch unmöglich. Sanierungen können das schon, wenn sie jetzt nicht in der Innenstadt sind, die Preise derart explodieren, dass es eh nicht geht.*

Das Allenmoos-Quartier ist ein Ersatzneubau.[27]
Als nächstes erzählte ich Ihm von meinem Vorhaben: Wie ich versuchen will einen Abriss mit Hilfe von einer Geschützten Tierart zu verhindern, um in meinem Haus wohnen bleiben zu können. Also mich als Mieter mit Artenschutz schützen will.

WA*: Das Beispiel zeigt ja die Absurdität. Wir haben es immer gesagt, beim Bauen schauen sie zuerst, dass die Eidechsen einen Weg haben um weiterhin dort durch gehen zu können. Aber was mit den Leuten passiert interessiert kein Schwein. Und von dort her ist das natürlich hochinteressant. Und wenn man einen Abriss verhindert, dann ist das Wertsteigerungspotenzial so oder so, viel, viel kleiner, als wenn man Neu bauen kann. Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass sowohl aus ökologischen Gründen wie auch sozialen Gründen weniger diese Tabula Rasa Projekte in den Vordergrund gerückt werden müssten, sondern dass man*

Ergänzungsbauten hinstellt. Dort gibt's wenig Erfahrung. Das würde allerdings dann bedeuten, dass man bestehende Bausubstanz erhält und die Vernichtung von grauen Energien verhindert. Das man ökologisch mehr raus holen könnte und damit auch sozial einen anderes Setting hat. Da kommen neue Leute dazu aus einer anderen, in der Regel anderem Hintergrund und Einkommensstruktur. Und das würde eigentlich dem Ziel einer sozialen Durchmischung und vielleicht auch einer Anpassung des Wohnungsbestandes für neue Bedürfnisse der bisherigen Bewohnerinnen viel näherkommen. Das ist jetzt nicht der Ansatz über die Mauersegler was zu verhindern aber es ist sehr interessant wie ich finde. Weil es zeigt, wie absurd wir die Diskussion führen. Aber es wäre meiner Meinung nach der richtige Weg, um die Qualität der Städte zu erhalten.

Das soziale Kapital, das ja auch in der Siedlung drinsteckt, zu aktivieren, um Fragen der grauen Energie besser anzugehen. Es würde aber eine ganz, ganz grundsätzlichen Perspektivenwandel bei Architekten erfordern.

Diese Folge war ein bisschen Länger. Zum einen wollte ich euch zeigen das der Abriss meines Wohnhauses wegen eines Ersatzneubaus in Zürich ein verbreitetes Phänomen ist. So das das, was ich hier raus bekomme, auch auf andere Mieter übertragbar sein wird. Auch habe ich die Gründe für die Abrisse erfahren.
Oliver Burch hat erzählt, wie der Wohnungsmarkt für Eigentümer seit der Finanzkrise zu einer sicheren Geldanlage wurde. Da der Ersatzneubau teurer ist als die Sanierung lässt sich dort ganz einfach mehr Geld sicher lagern.
Hinzu kommt, dass durch Abriss und Sanierung der Kündigungsschutz der Mieter ausgehebelt werden kann. Wie uns Walter Angst erzählt hat. Dadurch bieten sich gerade Häuser für Abriss und Sanierung an, die unter der Marktmiete vermietet werden. Also günstiger Wohnraum sind, so wie unser Haus.
Die Stadt Zürich rechnet mit grossem Zuzug in den nächsten Jahren und unterstützt die Verdichtung, auch wenn dafür zuerst abgerissen werden muss. Was keine effiziente Art der Verdichtung ist. Erst recht scheint dieses Vorgehen kontraproduktiv, wenn die Stadt vorgibt CO_2 Emission reduzieren zu wollen. Den wie Francesco erzählt hat, ist ein Ersatzneubau fast immer CO_2 schädlicher als eine Sanierung.
Wir haben aber auch zwei Lösungsvorschläge für die Nachverdichtung der wachsenden Stadt Zürich gehört. Walter Angst hält den An- und Umbau für ökologisch und sozial verträglicher als den Ersatzneubau.
Francesco Pittau wiederum schlägt vor, den Wohnungsbestand mit Stroh zu sanieren und dann vielleicht einen möglichst CO_2 freien Pendelverkehr zu schaffen.

Insgesamt glaube ich gezeigt zu haben, dass neben dem reinen Egoismus nicht ausziehen zu wollen, dass Verhindern von Abrissen sich auch über soziale und ökologische Augmenten rechtfertigen lässt.

Wenn Ihr auch Leute kennt, denen möglicherweise wegen einem Ersatzneubau gekündigt wurde, oder Menschen, die weit unter der Marktmiete wohnen oder gar in der Nachverdichtungszone und denen demnach bald gekündigt werden könnte: Zeigt denen doch mein Podcast. Ich würde mich über neue Zuhörer freuen. Wenn es nämlich bei mir nicht klappen sollte könnte es ja noch bei anderen funktionieren. Umso mehr Leute versuchen über Artenschutz ihren Mieterschutz zu verstärken, umso wahrscheinlicher, dass es bald den ersten Präzedenzfall gibt.
Nächstes Mal erzähl ich euch dann wirklich, mit welcher Spezies ich zusammen ziehen will, welche Spezies sich zur Abrissverhinderung am besten eignet.
Die Musik kam wieder von Phillip Stiller und zwischendrin habe ich euch ein Instrumental von Coil benutzt, das mir unter der Creative Commons Lizenz zur Verfügung stand. Bis zum nächsten Mal.

Cover Folge 2