

# Neubauten beliebter als Altbauten

Die Leerwohnungsstatistik fördert Wohnpräferenzen der Bevölkerung des Bezirks Affoltern zutage

Entgegen der Stossrichtung der kantonalen Richtplanung sind Einfamilienhäuser im Bezirk Affoltern am beliebtesten. Während bei Drei- und Vierzimmerwohnungen ein Überangebot herrscht, sind Kleinstwohnungen und Wohneinheiten mit mehr als fünf Zimmern Mangelware.

VON SALOMON SCHNEIDER

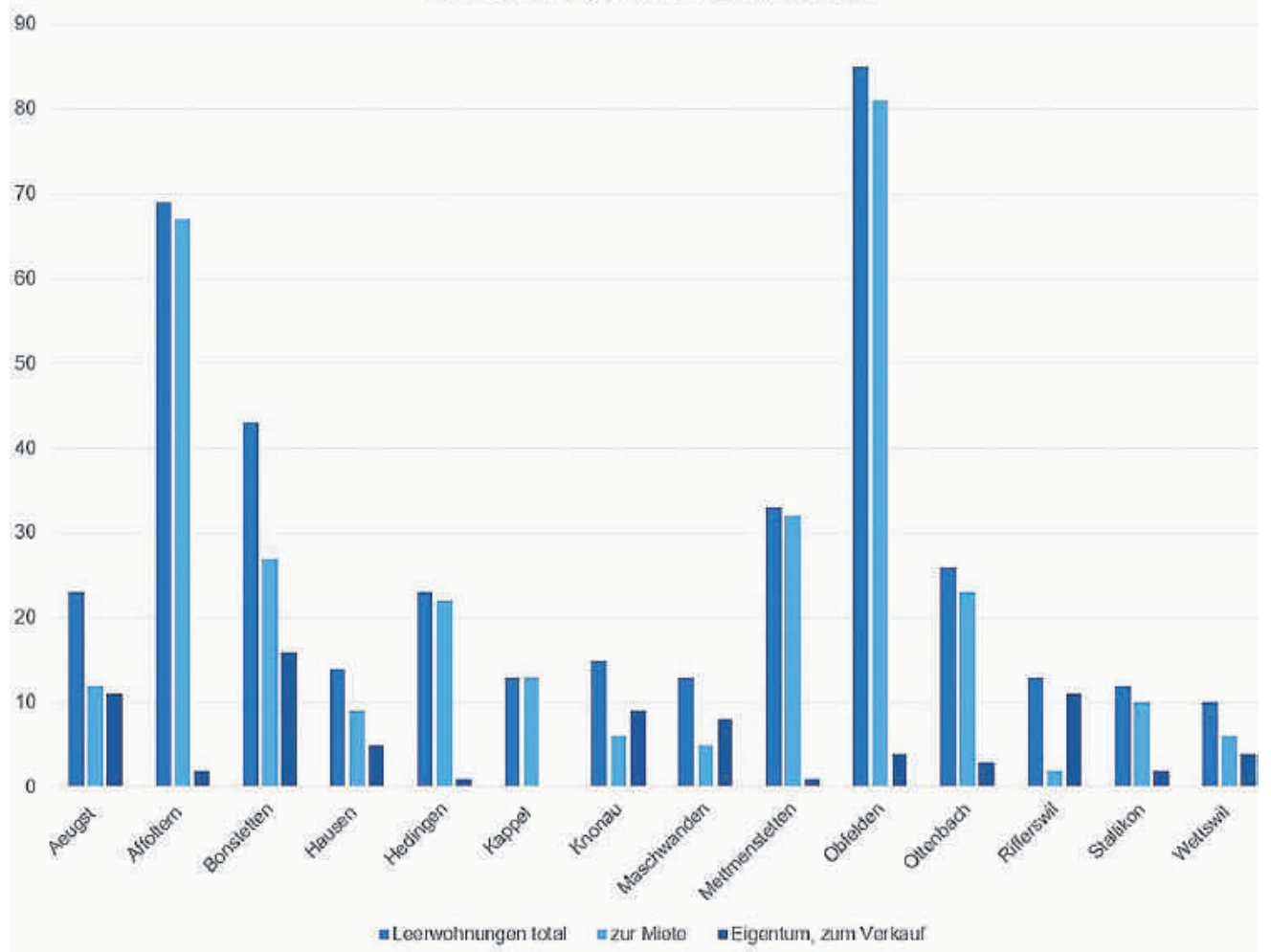
Auch im Knonauer Amt werden bei Wohnüberbauungen grösstenteils Wohneinheiten mit 2½ bis 4½ Zimmern gebaut. Obwohl von dieser Wohneinheitengrösse am meisten Wohnungen benötigt werden, geht dieser Trend an den Realitäten vorbei – gerade im Bereich Mietwohnungen. Einzimmerwohnungen stehen gerade einmal sechs leer und auch bei Wohnungen mit mehr als sechs Zimmern ist der Markt fast komplett ausgetrocknet, da nur sieben Mietwohneinheiten dieser Grösse leer stehen – halb so viele wie in dieser Grösse zum Verkauf stehen. Andererseits stehen 106 Dreizimmer- und 121 Vierzimmer-Mietwohnungen leer. Magnus Gocke vom statistischen Amt versucht diese Entwicklung zu einzuordnen: «Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern weisen eine grosse Nachfrage auf, da sie für sehr unterschiedliche Haushaltformen attraktiv sein können. Ein sehr kleines Angebot von Einzimmer-

wohnungen ist in einem eher ländlich geprägten Raum nicht ungewöhnlich. Singles, Studenten und andere Nutzer mit geringen Raumannsprüchen zieht es vermutlich eher in die Stadt.»

## Neubauten sind attraktiver

Während im Juni 2016 nur 312 Wohneinheiten leer standen waren es ein Jahr später 392, was einer Steigerung um 25 Prozent entspricht. Neubauten erfreuen sich bei Säuliamtlern anhaltender Beliebtheit – 2016 standen 146 dieser Einheiten leer, 2017 waren es nur drei mehr. 2017 standen 243 Wohneinheiten leer, die vor mehr als zwei Jahren erbaut worden sind, was einer Steigerung der Leerwohnungsquote bei Altbauten um 41 Prozent entspricht. Erklären könne man solche Phänomene nur schwer, weiss Magnus Gocke: «Der Wohnmarkt ist sehr dynamisch und ist stark abhängig von der Wirtschaftslage, den Steuerätzen, der Verkehrserschliessung, der geografischen Nähe zu Zentren und weiteren Indikatoren. Grosse Wohnüberbauungen haben einen grossen Effekt in einzelnen Jahren. Wenn zahlreiche vergleichbare Wohnungen auf den Markt kommen, können Neubauwohnungen attraktiver und einfacher zu vermieten sein als ältere Wohnungen. So ist es möglich, dass bei gleichbleibend hoher Bautätigkeit die Zahl der leerstehenden Altbauwohnungen ansteigt und die Anzahl leerstehender Neubauwohneinheiten gleich bleibt.»

Leerwohnungen im Bezirk Affoltern



In Affoltern und Obfelden wurde in den vergangenen Jahren und vor allem auch im vergangenen Jahr sehr viel Wohnraum geschaffen – wobei es sich vor allem um Mietwohnungen handelte. Der Wohnmarkt in Knonau, Maschwanden und vor allem Rifferswil verhält sich stark antizyklisch, da mehr Wohneigentum leer steht als Mietwohnungen. (Grafik sals)

**Anzeiger**

Herausgeberin:  
Weiss Medien AG,  
Obere Bahnhofstrasse 5,  
8910 Affoltern a. A.

Geschäftsführerin: Barbara Roth  
Chefredaktor: Thomas Stöckli

Redaktion:  
Salomon Schneider  
Andrea Bolliger  
redaktion@affolteranzeiger.ch

Copyright:  
Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern  
Die Redaktion übernimmt keine  
Verantwortung für eingesandtes Material

Gesamtauflage: 25 186

Beratung und Verkauf  
Inserate: Elisabeth Zipsin/  
Christine von Burg  
Telefon 058 200 5700, Fax 058 200 5701  
inserat@weissmedien.ch

Sonderseiten:  
Kurt Haas, Mediaberatung  
Telefon 058 200 5718, M 079 270 35 67  
info@mein-mediaberater.ch

Tarife: [www.affolteranzeiger.ch](http://www.affolteranzeiger.ch)

Annahmeschluss:  
Dienstagsausgabe: Montag, 8.00 Uhr  
Freitagsausgabe: Mittwoch, 16.00 Uhr  
Todesanzeigen:  
11.00 Uhr am Tag vor Erscheinen

Aboservice: abo@affolteranzeiger.ch  
Telefon 058 200 5700, Fax 058 200 5701

Kontakt:  
Alle Mitarbeiter erreichen Sie unter  
vorname.name@azmedien.ch

Druck:  
Mittelland Zeitungsdruck AG,  
Neumattstrasse 1, 5001 Aarau

Ein Produkt der **azmedien**

Verleger: Peter Wanner,  
[www.azmedien.ch](http://www.azmedien.ch)

Beteiligungen der AZ Medien AG  
auf [www.azmedien.ch](http://www.azmedien.ch)

## Den Energieverbrauch demokratisieren

Eigenverbrauchsgemeinschaft – ein Pilotprojekt in der Überbauung Sentmatt in Obfelden

Mieter der neuen Überbauung in der Sentmatt in Obfelden können sich zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) zusammenschliessen. Der mittels Fotovoltaik vor Ort produzierte Strom kann dabei selber verbraucht werden. Es handelt sich um ein Pilotprojekt der EKZ und der Halter AG.

VON WERNER SCHNEITER

Die Halter AG erstellt in der Sentmatt in Obfelden eine Überbauung mit 119 Zweieinhalb- bis Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen, wovon bei Redaktionschluss 77 vermietet waren.

Impuls für diese EVG ist eine nachhaltige Nutzung von Energie, wie Halter-Vertreter Roger Ricklin an einer Medienorientierung ausführte. Das Thema «Eigenverbrauch» sei schon seit 2014 aktuell, habe aber mit dem Volks-Ja zur Energiestrategie 2050 im Mai dieses Jahres weiteren Auftrieb erhalten. Diese beinhaltet neue Richtlinien und Anpassungen, darunter eine Eigenverbrauchsregelung, die es ermöglicht, den lokal produzierten Strom selber zu nutzen – weg von Grosskraftwerken hin zu einer «Demokratisierung» des Energieverbrauchs, wie Michael Jastrob, Leiter Abrechnung der Enplus AG, einer Tochterfirma der EKZ, ausführte. In dieser Regelung ist nicht nur der Erbauer von Mietwohnungen eingebunden, sondern auch die Mieterschaft, die sich zu einer Einkaufsgemeinschaft zusammenschliessen kann. Diese ist auch verantwortlich für die Verrechnung des Energie-Eigenverbrauchs. Schliesst sich ein Mieter der EVG an, so kann er hernach nicht mehr zurückkreben – es sei denn, der Vermieter verletze seine Pflichten.



Michael Jastrob, Leiter Abrechnung der zur EKZ gehörenden Enplus (Mitte), erklärt die Zähler im Technikraum der Sentmatt-Überbauung. (Bild Werner Schneiter)

### Strommonopol endet vor der Türe des Mieters

Wärme und Elektrizität in der Obfelder Sentmatt werden von Sonnenkollektoren (Hybridkollektoren) geliefert, etwa 30 Prozent des gesamten Strombedarfs der Überbauung. Beliefert werden Wärmepumpe, Allgemestrom und die Bewohner, wodurch eine Art Eigenverbrauchsgemeinschaft entsteht. Die Liberalisierung hat zur Folge, dass das Strommonopol vor der Türe des Mieters endet; hinter dem Hausanschluss sind sie nicht mehr Kunden des Verteilnetzbetreibers.

Es geht um ein sogenanntes Pooling von Allgemestrom und Wärmepumpe: Übersteigt der Gesamtverbrauch aller in der EVG eingebundenen Objekte 100 000 kWh pro Jahr, so kann die restliche Energie am freien Markt eingekauft werden, was in der

Sentmatt klar der Fall ist. «Auch Kleinbezüger können vergleichsweise günstigen Strom beziehen, und sie erhalten mit Solarstrom obendrein eine bessere Qualität – zum Preis für ihr aktuelles Stromprodukt bei EKZ», so Michael Jastrob. Mit allen Massnahmen verspricht man sich eine Einsparung an Stromkosten von zirka 30 Prozent.

Ein Display in der Wohnung zeigt dem Mieter oder der Mieterin den aktuellen Stromverbrauch im Ein-Minuten-Takt an, den Wasserverbrauch im Viertelstundentakt. «Ein Anreiz, um Energie zu sparen», sagte Jastrob. «Das Display zeigt mir auch an, wo ich allfällige Stromfresser habe», sagt Peter Weber, einer der Mieter in der Sentmatt. Reportingfunktionen zur Energiereduktion und Steigerung der Energieeffizienz sollen künftig sowohl der Halter AG als auch den Mietern

zur Verfügung gestellt werden. Geprüft wird ausserdem, ob ein anonymes Ranking in einem Wettbewerbsmodus zur Energieeinsparung angeboten werden kann.

ANZEIGE

Als Bezirksrichter  
Am 24. September 2017

**Andreas Huber** parteilos  
Zur Wahl empfohlen von: FDP, EVP & Grüne

ANZEIGE

**www.orientiert.ch**  
ein Bildungsangebot für  
Wissenshungrige  
Volkshochschule im Knonauer Amt