



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Masterthese
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Bestandsoptimierung durch Ersatzneubau
Eine Chance für Wohnbaugenossenschaften**

Verfasser: Stefan Fleischhauer
fleischhauer@gmx.ch

Eingereicht bei: Dr. Frank Wadenpohl

Abgabedatum: 18. August 2014

Inhaltsverzeichnis	
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung / Ausgangslage.....	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Abgrenzung des Themas.....	2
1.4 Vorgehen.....	2
2 Grundlagen	3
2.1 Wohnbaugenossenschaften	3
2.1.1 Entstehungsgeschichte	3
2.1.2 Wohnbaugenossenschaften in Zürich.....	4
2.1.3 Grössenkategorisierung von Wohnbaugenossenschaften	6
2.1.4 Charakteristika der Wohnbaugenossenschaften.....	7
2.1.5 Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau	7
2.1.6 Kostenmiete.....	9
2.2 Gesellschaftliche Grundlagen	9
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	9
2.2.2 Soziale Aspekte	10
2.2.3 Aktuelle Wohnbedürfnisse.....	11
2.3 Bauliche Grundlagen	12
2.3.1 Wohnungsbestand / Wohnungsangebot und Nachfrage.....	12
2.3.2 Zyklische Erneuerung	14
2.3.3 Sanierung / Vollmodernisierung	15
2.3.4 Renovation / Teilmodernisierung.....	15
2.3.5 Bestandserhalt	16
2.3.6 Abriss und Ersatzneubau	16
2.3.7 Bewirtschaftungsstrategien	17
3 Methodik.....	17
3.1 Forschungsleitende Frage	17
3.2 Hypothese	19

3.3	Methodik der Experteninterviews.....	19
3.3.1	Methodischer Ansatz.....	19
3.3.2	Auswahl der Interviewpartner.....	19
3.3.3	Planung und Durchführung.....	20
3.3.4	Methodik der Auswertung.....	21
4	Ergebnis.....	22
4.1	Ergebnis der Experteninterviews.....	22
4.1.1	Wohnungsbestand der befragten WBG inkl. Veränderungen durch Ersatzneubau von 2010 -2019.....	22
4.1.2	Nicht realisierte Ersatzneubauprojekte.....	25
4.1.3	Rückstellungen.....	25
4.1.4	Durchschnittliche Wohnungsgrösse.....	27
4.1.5	Leerstandsquote.....	28
4.1.6	Zeitlicher Horizont für Ersatzneubauprojekte.....	29
4.1.7	Bauarten / Baujahre.....	30
4.1.8	Kennwerte.....	31
4.1.9	Risiken und Hemmnisse.....	33
4.1.10	Bewirtschaftungsstrategie / Erneuerungsstrategie.....	34
4.1.11	Wohnbedürfnisse.....	36
4.1.12	Quartiercharakter / Siedlungsidentität.....	38
4.1.13	Akzeptanz.....	38
4.1.14	Verdichtung.....	40
4.1.15	Energetische Aspekte.....	42
4.1.16	Steuerliche Aspekte.....	43
4.1.17	Behörden.....	44
4.1.18	Massgebende Kriterien.....	45
4.2	Überprüfung der Hypothese.....	47
5	Schlussbetrachtung.....	48
5.1	Fazit.....	48
5.2	Diskussion.....	49
5.3	Ausblick.....	50
	Literaturverzeichnis.....	51
	Anhang.....	56

Abkürzungsverzeichnis

ABZ	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
BEP	Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BKP	Baukostenplan
BZO	Bau- und Zonenordnung
CHF	Schweizer Franken
GF	Geschossfläche
Hrsg.	Herausgeber
m ²	Quadratmeter
WBG	Wohnbaugenossenschaften
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
WFV	Wohnförderungsverordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnbauten von Wohnbaugenossenschaften 2014 in der Stadt Zürich	6
Abbildung 2: Wohnungsbestand Schweiz nach Baujahr	12
Abbildung 3: Bestand der Genossenschaftswohnungen nach Bauperioden	13
Abbildung 4: Materialreduzierung gemäss Lamnek	21
Abbildung 5: Übersicht Wohnungsbestand 2014 der befragten WBG inkl. Anteil Ersatzneubau ab 2010	24
Abbildung 6: Übersicht Wohnungsbestand 2019 der befragten WBG inkl. Anteil Ersatzneubau ab 2010	24
Abbildung 7: Durchschnittliche Wohnungsgrösse 3-Zimmer Bestand / 3 ½ Zimmer Neu	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht Wohnungsbestand der befragten WBG inkl. Veränderungen durch Ersatzneubau von 2010 -2019	23
Tabelle 2:	Durchschnittliche Wohnungsgrösse 3-Zimmer Bestand / 3 ½ Zimmer Neu	27
Tabelle 3:	Übersicht Baukosten BKP 1-5 / Anzahl Wohnungen 2010 – 2019	32
Tabelle 4:	Massgebenden Entscheidungskriterien für einen Ersatzneubau	46
Tabelle 5:	Massgebenden Akzeptanzkriterien für einen Ersatzneubau	47

Executive Summary

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird untersucht, welches die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung von Wohnbaugenossenschaften sind, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll. Weiterhin wird in diesem Zusammenhang ergründet, welches die Erfolgskriterien für eine Akzeptanz der Ersatzneubauten bei den Genossenschaftern sind. Mit Vertretern von zehn Wohnbaugenossenschaften, die in jüngster Vergangenheit Erfahrungen mit der Projektierung und Realisierung von Ersatzneubauten gemacht haben und/oder sich mitten in diesem Prozess befinden, wurden Experteninterviews geführt.

Der bauliche Zustand der Bausubstanz der Liegenschaften bildet die Grundlage bei jeder Entscheidungsfindung. In der Untersuchung konnten weitere vier Hauptkriterien identifiziert werden, nach denen eine Entscheidung für einen Ersatzneubau durch die WBG erfolgt. Diese sind das Verdichtungspotenzial bzw. die Ausschöpfung von Nutzungsreserven an einem Standort, der Mietzinsvergleich zwischen einem Ersatzneubau und einer Sanierung auf Grundlage der Investitionskosten, der Wohnungsmix unter dem Gesichtspunkt der sozialen und altersbezogenen Zusammensetzung der Bewohner und der Standort der Liegenschaft selbst hinsichtlich Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung sowie Umgebungsqualität.

Aus den Interviews zeigt sich, dass die zehn befragten WBG Ersatzneubauprojekte im Regelfall mit einer hohen bis maximalen Akzeptanz ihrer Genossenschafter durchführen können. Ein entscheidender Hauptgrund ist eine transparente Kommunikationspolitik. Je früher und offener die Genossenschafter über die bevorstehenden Veränderungen informiert werden, desto eher werden mögliche Spannungsfelder offengelegt und desto besser können die WBG entsprechend darauf reagieren. Weitere spezifisch genossenschaftliche Aspekte, die zu hoher Akzeptanz von Ersatzneubauten führen, sind z.B. die Wohngarantie im Ersatzneubau oder die Umsiedelungsgarantie in der Bauphase.

Als generelle Erfolgskriterien wurden bei der Umsetzung von Ersatzneubauprojekten eine langfristige Planung, die rechtzeitige Einbindung amtlicher Stellen sowie die frühzeitige Klärung rechtlicher Rahmenbedingungen benannt.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung / Ausgangslage

Boden ist in der Schweiz ein knappes Gut. Verdichtung und damit verbunden die rationelle Ausnützung des nur begrenzt zur Verfügung stehenden erforderlichen Bodens ist die raumplanerische Vorgabe. Die Auffüllung von Baulücken, die Aufstockung bestehender Gebäude oder die Erstellung von Ersatzneubauten sind die Mittel, um bestehende Bauflächen und Wohnraumreserven besser auszuschöpfen.

Seit dem 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte Raumplanungsgesetz in Kraft gesetzt, in dem die Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus neu festgeschrieben sind. Aufgrund der Bevölkerungszunahme sowie veränderten Lebensgewohnheiten und Wohnbedürfnissen besteht auch ein gesellschaftliches Interesse an ausreichendem und anspruchsgerechtem Wohnraum zu bezahlbaren Mietzinsen, vor allem auf städtischem Gebiet. Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist ein statutarisch verankerter Zweck der meisten Wohnbaugenossenschaften. Sie unterscheiden sich hierdurch von Immobilieninvestitionsgesellschaften, welche die Renditemaximierung als Ziel haben. Vor diesem Hintergrund sind die Optionen bei der strategischen Erneuerung des Portfolios der WBG limitiert.

Besondere Relevanz ist dabei dem Umstand zuzuschreiben, dass viele Liegenschaften der WBG in den kommenden Jahren ans Ende ihres Lebenszyklus kommen oder diesen bereits überschritten haben. Die zumeist vorgefundene Bausubstanz sowie die Gestaltung der Grundrisse lassen so manche Baugenossenschaft an die Grenzen der Möglichkeiten im Rahmen der baulichen Erneuerung stossen, dies etwa hinsichtlich der Wohnungsstrukturen und den Anpassungsmöglichkeiten an heutige Bedürfnisse – vom Kleinhaushalt bis zur Grossfamilie. Vielerorts fehlen alters- und behindertengerechte Wohnungen. Andere Wohnmodelle als die klassische Familienwohnung sind im Bestand jedoch schwer zu realisieren.

Die Baugenossenschaften stellen als gemeinnützige Wohnbauträger günstigen Wohnraum zur Verfügung. Es stellt sich deshalb die Frage, welches die massgebenden Kriterien für die Baugenossenschaften bei der Entscheidungsfindung sind, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll. Schwerwiegende Mängel an der Bausubstanz stehen einer

zeitgerechten Nutzung entgegen, aber auch die veränderten Wohnbedürfnisse der Nutzer können durch eine Sanierung nur bedingt berücksichtigt werden.

1.2 Zielsetzung

Die Zielsetzung der Arbeit orientiert sich an den nachstehenden forschungsleitenden Fragestellungen:

- Was sind die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung von WBG, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll?
- Wie wird die Akzeptanz für Ersatzneubauten geschaffen?
- Welche Genossenschaften können Neubauvorhaben umsetzen, welche nicht und woran liegt das?

1.3 Abgrenzung des Themas

Diese Arbeit befasst sich ausschliesslich mit WBG der Stadt Zürich. Fast ein Viertel der Schweizer Genossenschaftswohnungen sind hier angesiedelt. Ausserdem zeichnen sich die WBG in Zürich durch eine hohe Bautätigkeit gerade in Hinblick auf die Erstellung von Ersatzneubauten in der jüngeren Vergangenheit aus. Andere gemeinnützige Wohnbauträger wie Vereine, Stiftungen und der gemeinnützige Wohnungsbau der öffentlichen Hand werden nicht betrachtet.

In dieser Arbeit werden die massgebenden Kriterien untersucht, welche aus Sicht der Baugenossenschaften bei der Entscheidungsfindung ausschlaggebend sind, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Auf die Erwähnung beider Geschlechterformen wird verzichtet. Es wird nur die männliche Form verwendet, wobei die weibliche immer mitgemeint ist.

1.4 Vorgehen

Die Grundlagen für die Arbeit werden mittels Desktop-Research geschaffen. Im zweiten Teil werden Experteninterviews anhand des im Anhang aufgeführten Fragebogens geführt.

Die Bearbeitung des Themas findet in 3 Teilschritten statt.

- 1) Im *theoretischen Teil* werden die notwendigen Grundlagen und Begriffe mittels Desktop-Research erarbeitet und dargestellt.
- 2) Die Beschreibung der angewendeten Forschungsmethoden und des Forschungsprozesses zur Datenerhebung und Datenauswertung sowie die Formulierung der forschungsleitenden Fragen werden im *methodischen Teil* erläutert.
- 3) Im *Ergebnisteil* werden, basierend auf einer Gewichtung der internen und externen Einflussfaktoren, die Ergebnisse der Interviews vorgestellt. In der Folge schliesst sich die Beurteilung und Beantwortung der Fragestellung an.

2 Grundlagen

2.1 Wohnbaugenossenschaften

In diesem Kapitel wird ein kurzer Überblick über die Geschichte und Entwicklung von WBG gegeben. Es folgt die Erläuterung der Begriffe Wohnbaugenossenschaft, der Gemeinnützigkeit auf Grundlage der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz und die Kostenmiete.

2.1.1 Entstehungsgeschichte

In der Schweiz entstanden ab 1860 die ersten WBG. Die eigentliche Genossenschaftsbewegung bekam aber erst ab 1910 grössere Bedeutung. Vor allem Eisenbahner gründeten Genossenschaften, um günstigen Wohnraum zu erstellen.¹ In den Jahren nach Ende des 1. Weltkrieges herrschte ein Mangel an Wohnraum vor. Um diesem Missstand entgegen zu wirken, wurde durch die öffentliche Hand eine aktive Wohnbauförderung z.B. durch die Abgabe von Bauland hauptsächlich im Baurecht oder durch zinsgünstige Darlehen oder Bürgschaften ins Leben gerufen. Diese beiden Faktoren führten zu einem ersten rasanten Anstieg der WBG-Gründungen. Ein zweiter Anstieg konnte während und nach dem 2. Weltkrieg bis in die 1960er Jahre beobachtet werden.

¹ vgl. Schmid 2005, S. 302

2.1.2 Wohnbaugenossenschaften in Zürich

Der kommunale Wohnungsbau wurde in erster Linie als Mittel gegen soziale Konflikte und Abbau sozialer Spannungen initiiert. Ausserdem wurde der Wohnungsbau in Zürich als Teil einer weitblickend geplanten Stadtentwicklung verstanden.²

Die erste Wohnbaugenossenschaft wurde 1892 mit der Zürcher Bau und Spargenossenschaft gegründet. Die erste nennenswerte Gründungswelle von WBG wurde im Zeitraum zwischen 1910-1932 verzeichnet, mit verstärktem Wachstum ab 1924 und mit Höhepunkt in den Jahren um 1930.³

Mit der Kreditsprechung für die städtische Wohnsiedlung Limmatstrasse startete 1907 die Stadt Zürich die aktive städtische Wohnbauförderung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. 1910 wurde diese um die finanzielle Beihilfe und Abgabe von Bauland für gemeinnützige Baugenossenschaften erweitert. Auslöser für diese Massnahmen war die vorherrschende Wohnungsnot, gepaart mit sozialen Missständen und unhaltbaren hygienischen Verhältnissen.⁴ In Zürich wurde mit dem günstigen Bau von Wohnungen ausschliesslich Objektförderung betrieben. Ziel der neu gegründeten Baugenossenschaften war vor allem sich in gegenseitiger Selbsthilfe aus der Situation der Wohnungsnot zu befreien und die Wohnungen selbstbestimmt zu verwalten. Grösstenteils sind die WBG eng mit der Arbeiterbewegung verbunden. So entstanden z.B. die grossen Zürcher Baugenossenschaften ABZ (Allgemeine Zürcher Baugenossenschaft) und die BEP (Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals) durch Gründungen der Eisenbahner.⁵

Bedingt durch den 1. Weltkrieg stiegen die Baukosten inflationär an, die private Bautätigkeit kam zum Erliegen und die Wohnungsnot wurde weiter verschärft. Die sozialen Missverhältnisse gipfelten 1918 im Landes-Generalstreik. Als Reaktion darauf wurden 1919 erstmals Subventionen für den Wohnungsbau durch das eidgenössische Parlament bewilligt. In Folge dessen begannen die WBG wieder zu bauen.

1924 wurden die „Richtlinien zur Förderungen des Wohnungsbaus“ erlassen, im Wesentlichen das heutige Wohnbauförderungsgesetz der Stadt Zürich.⁶ Es folgte ein Boom bei der Erstellung baugenossenschaftlicher Wohnungen. Zwischen 1925 und

² vgl. Kurz 2009, S. 36

³ vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 11

⁴ vgl. Kurz 2009, S. 36

⁵ vgl. Kurz 2009, S. 37

⁶ vgl. Kurz 2009, S. 37

1932 wurden in der Stadt Zürich 8'638 Wohnungen durch WBG gebaut.⁷ Dies entspricht ca. 39% aller in diesem Zeitraum in Zürich neu gebauten Wohnungen. In Folge der Weltwirtschaftskrise kam die Bautätigkeit der WBG nach 1932 fast vollständig zum Erliegen.

Während des 2. Weltkrieges führte die staatliche Krisenbekämpfung zu einer erneuten Wohnbausubventionierung, die nach Kriegsende noch verstärkt wurde. Dies löste ab 1943 bis 1952 die zweite gemeinnützige Bau- bzw. Gründungswelle aus. Während dieser Zeit wurden in der Stadt Zürich 12'153 Wohnungen durch WBG erstellt.⁸ Dies entspricht ca. 44% aller in diesem Zeitraum in Zürich neu gebauten Wohnungen.

Die Jahre 1970 bis 1985 zeichnen sich durch eine Bauwelle besonders in den Agglomerationsgemeinden aus. Hauptziel war, die überfüllte Stadt zu entlasten und die Attraktivität einer Ansiedlung in den umliegenden Landgemeinden zu steigern. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die steigende Mobilität der Bevölkerung, hervorgerufen durch die Verbreitung des Privatautos.⁹

Zwischen 1985 und 1995 ist eine sehr geringe Bauaktivität der WBG in Zürich festzustellen.¹⁰ Ab 1996 kommt es, aufgrund neuer städtebaulicher Konzepte, die hauptsächlich auf Verdichtung und besserer Ausnutzung basieren, wieder zu einer verstärkten Neubauphase in der Stadt Zürich, an der sich auch die WBG beteiligen.

2011 hat die Zürcher Stimmbewölkerung einen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung verankert, der vorgibt, dass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Zürich weiter erhöht werden muss. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt soll bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen betragen.¹¹

Der Beitrag der Baugenossenschaften an den Investitionen für Neu- und Umbauten im Wohnungsbau in der Schweiz liegt aktuell bei 3,95%, im Vorjahr betrug der Anteil beim Wohnungsneubau noch über 4%.¹² Um ihren Wohnungsanteil am Gesamtwohnungsmarkt zu erhalten, geschweige denn zu steigern, müssten die Baugenossenschaften ihre Anstrengungen also weiter intensivieren. Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, beziffert unter Berufung auf die neusten verfügbaren

⁷ vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 11

⁸ vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 43

⁹ vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 81

¹⁰ vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 115

¹¹ vgl. Neue Zürcher Zeitung 2011

¹² vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2014

Zahlen, bereitgestellt durch das Bundesamt für Statistik (BFS), den Wohnungsanteil auf 5,1% schweizweit.¹³ Gemäss aktuellen Zahlen gehören in der Stadt Zürich 14,9% aller Gebäude Wohnbaugenossenschaften, womit die Stadt Zürich den grössten Anteil an Baugenossenschaften in der Schweiz hat.¹⁴ Abbildung 1 zeigt eine aktuelle Übersicht zu den Standorten der Wohnbauten von WBG in der Stadt Zürich im Jahr 2014.

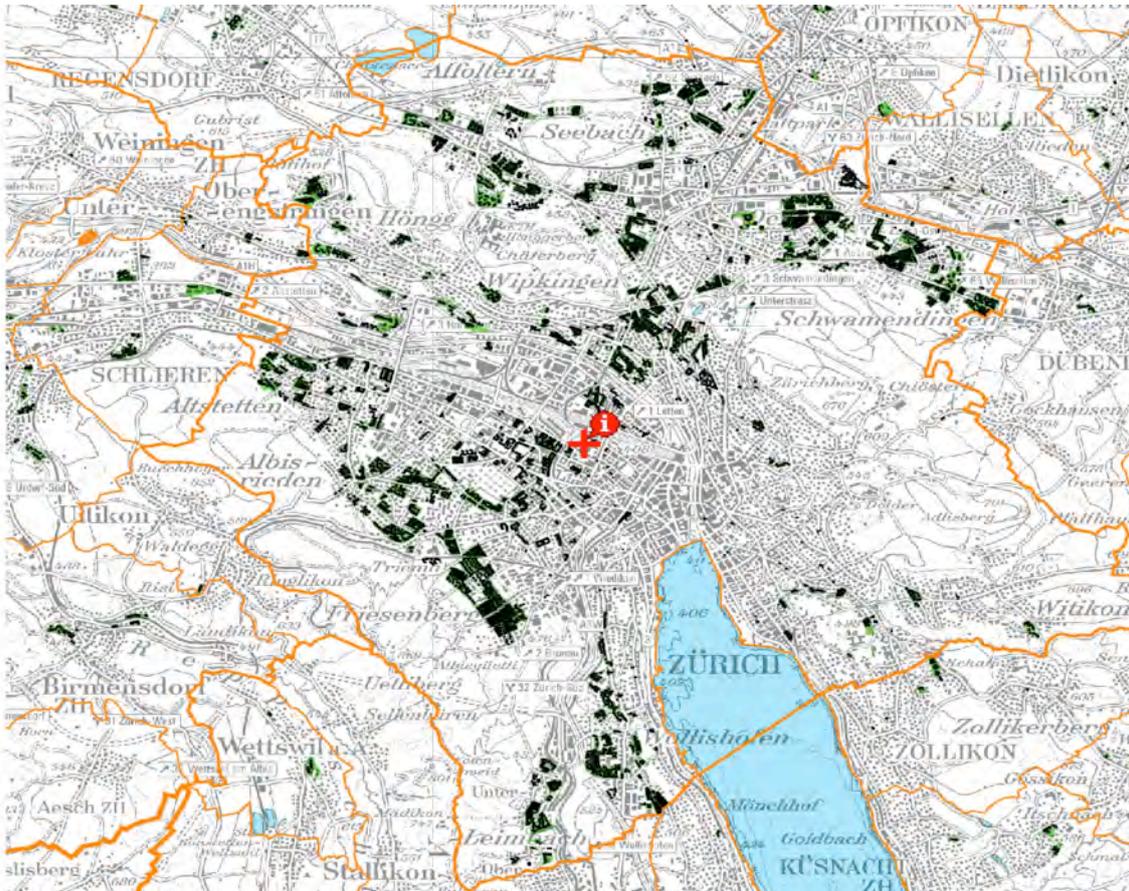


Abbildung 1: Wohnbauten von Wohnbaugenossenschaften 2014 in der Stadt Zürich, GIS 2014

2.1.3 Grössenkategorisierung von Wohnbaugenossenschaften

Die Grösse von WBG teilt Schmid in folgende Haupttypen ein:¹⁵

- < 20 Wohnungen – Kleinstgenossenschaften
- 20 - 99 Wohnungen – Kleine WBG
- 100 - 399 Wohnungen – Mittlere WBG
- 400 - 999 Wohnungen – Grosse WBG
- > 1000 Wohnungen – Grösste WBG

¹³ vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2014

¹⁴ vgl. Statistik Stadt Zürich 2013, S. 219

¹⁵ vgl. Schmid 2005, S. 306-307

Um relevante Aussagen anhand der analysierten Daten machen zu können, wird diese Einteilung übernommen.

2.1.4 Charakteristika der Wohnbaugenossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften sind gekennzeichnet durch folgende Charakteristika: Keine Gewinnabschöpfung des Bodens, die Kostenmiete, eine hohe Wohnsicherheit und demokratische Struktur in den Siedlungen bedingt durch die Mitgliedschaft sowie zusätzliche gemeinschaftsfördernde Tätigkeiten.

Die wesentlichen Unterschiede des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zum freien Mietwohnungsmarkt sind laut Schmid folgende:¹⁶

- Genossenschaftswohnungen weisen durchschnittlich eine tiefere Zimmerzahl auf, wobei die WBG einen überdurchschnittlichen Anteil an 3- und 4-Zimmerwohnungen am Gesamtbestand besitzen.
- WBG streben eine grössere Belegungsdichte auch mit Hilfe von Belegungsvorschriften an. Eine grössere Belegung wird aber nicht überall erreicht, dies vor allem, weil zum Teil viele 3-Zimmerwohnungen, die ursprünglich als Familienwohnungen konzipiert wurden, heute nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt werden.
- WBG weisen eine geringere Wohnfläche pro Bewohner mit im Durchschnitt 31m² statt 36m² aller Mietwohnungen aus. Dank der Kostenmiete wird ein ca. 20% tieferer Mietzins erreicht.
- Die Mieterstruktur ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Trend zur Überalterung, einen leicht unterdurchschnittlichen Ausländeranteil sowie Mieter mit durchschnittlich tieferen Bildungsgrad und damit verbunden mit einem durchschnittlich geringeren Einkommen.

2.1.5 Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau

Der Begriff der Gemeinnützigkeit ist im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003

¹⁶ vgl. Schmid 2005, S. 316-319

definiert: „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“¹⁷

Weiter definiert das oben genannte Bundesgesetz den Begriff der gemeinnützigen Organisationen: „Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.“¹⁸

In der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnförderungsverordnung WFV) werden in diesem Zusammenhang die gemeinnützigen Organisationen wie folgt präzisiert: Gemeinnützig sind Trägerschaften, deren Handeln gemäss Vorgabe der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum von 2003 dauerhaft der Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu finanziell tragbaren Bedingungen dienen muss. Statuarisch ausgeschlossen muss die Ausrichtung von Tantiemen sein, eine allfällige Dividende muss sich auf den vom Bundesgesetz über die Stempelabgaben erlaubten Satz beschränken, ein allfälliger Liquidationserlös muss wiederum zweckkonform verwendet werden.¹⁹

Gemeinnützige Trägerschaften müssen sich mit den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einverstanden erklären.²⁰

Zu den gemeinnützigen Trägerschaften zählen gemeinnützige Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften sowie öffentlichrechtliche Körperschaften (Städte oder Gemeinden), die sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau verschrieben haben. Gemeinnützige Wohnbauträger können unterschiedliche Rechtsformen aufweisen. Sie können als Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Stiftung, Verein oder anders organisiert sein.

In der Schweiz werden die WBG als gemeinnützige Organisationen gesehen, die preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zur Verfügung stellen unter Ausschluss jeglicher Gewinnstrebigkeit und damit einen sozialen Zweck erfüllen.²¹

¹⁷ Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrecht 2003, Art.4, Abs.3

¹⁸ Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrecht 2003, Art.4, Abs.2

¹⁹ vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrecht 2004, Art. 37

²⁰ vgl. Bundesamt für Wohnungswesen/ Wohnbaugenossenschaften Schweiz/ Wohnen Schweiz 2012

²¹ vgl. Schmid 2005, S. 303

2.1.6 Kostenmiete

Wohnbaugenossenschaften bewirtschaften ihre Immobilien zu den effektiven Kosten nach dem Prinzip der Kostenmiete. Die Kalkulation erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Regeln, sie schöpfen im Gegensatz zum privaten Wohnungsmarkt jedoch keine Gewinne ab. Mit den Mieteinnahmen werden die Verwaltungskosten beglichen und Amortisationen getätigt, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt.

Grundsätzlich haben auch WBG die gleichen Baupreise zu bezahlen wie andere Bauträger. Die Kostenmiete ermöglicht jedoch deutlich günstigere Mietzinsen als bei vergleichbaren Objekten auf dem privaten Wohnungsmarkt, da keine Renditeansprüche befriedigt werden müssen. Im Gegensatz dazu erfolgt die Mietzinsgestaltung auf dem privaten Wohnungsmarkt üblicherweise anhand von Marktkriterien (orts- und quartierübliche Mieten, Lage, Nachfrage, Verfügbarkeit der Objekte, etc.).

In der Stadt Zürich ist die Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau seit Jahrzehnten etabliert. Die Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme erfolgt gemäss städtischem Mietzinsreglement.²² In der Stadtverwaltung ist das Büro für Wohnbauförderung für die Kontrolle der Nettomietzinsen (ohne Nebenkosten) gemäss Mietzinsreglement zuständig.²³

2.2 Gesellschaftliche Grundlagen

Dieses Kapitel befasst sich mit der Bevölkerungsentwicklung, den sozialen Aspekten in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum und aktuelle Wohnbedürfnisse.

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 2000 und 2012 ist die Bevölkerung der Schweiz um ca. 835'000 Einwohner gewachsen.²⁴ Das Bundesamt für Statistik (BFS) geht bei seinem mittleren Szenario zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone, dass die im Laufe der letzten Jahrzehnte beobachteten Entwicklungen fortführt, von einem weiteren Zuwachs von ca. 493'000 Personen bis ins Jahr 2025 aus.²⁵

²² vgl. Stadt Zürich Finanzdepartement 2009

²³ vgl. Stadt Zürich Finanzdepartement 2009

²⁴ vgl. Bundesamt für Statistik 2014a

²⁵ vgl. Bundesamt für Statistik 2014b

Die Stadt Zürich verzeichnete im selben Zeitraum einen Nettozuwachs von ca. 43'000 Personen und zählte 2012 ca. 380'000 Einwohner. 2014 werden erstmals seit 1952 wieder mehr als 400 000 Einwohner gezählt. Dies entspricht nochmals einem Zuwachs von knapp 20'000 Personen in nur 2 Jahren. Prognosen des Amtes für Städtebau gehen je nach Szenario von weiteren 28'000 bis 50'000 Menschen bis 2025 aus.²⁶ Das Wachstum für den Kanton Zürich wird bis 2025 ca. 104'000 Personen betragen.²⁷

2.2.2 Soziale Aspekte

Zürich verfügt über ein breit gefächertes Wohnungsangebot auf allen Preisstufen. In den letzten zehn Jahren wurden ca. 1,5 Mio. m² Wohnfläche neu erstellt, hauptsächlich in Form von Ersatzneubauten.²⁸ Trotz anhaltender Wohnbautätigkeit ist die Nachfrage weiterhin höher als das Angebot. Dies spiegelt sich in tendenziell höheren Marktmieten wider. Durch die knappen Baulandreserven gewinnt die bauliche Verdichtung bspw. in Form von Ersatzneubauten weiter an Bedeutung. Dieses Potenzial gilt es sorgfältig zu nutzen. Gerade der genossenschaftliche Wohnungsbau hat sich in den letzten Jahren vor allem durch Ersatzneubauten hervorgetan. In Zusammenarbeit mit der Stadt wurden zahlreiche Projekte umgesetzt. Dabei stand neben dem Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum auch die Schaffung eines Mindestmasses an Siedlungsqualität bei gleichzeitiger baulicher Verdichtung im Vordergrund. Grundlage für diesen Bauboom ist die Neuausrichtung der Wohnbaupolitik der Stadt Zürich ab Ende der 1980er Jahre, als der Stadtrat mit einem Grundsatzentscheid beschloss, dass auf städtischen Baurechtsgrundstücken nur noch Projekte mit überdurchschnittlicher architektonischer und städtebaulicher Qualität realisiert werden dürfen. Für die Praxis bedeutet dies, dass künftige Projektentwicklungen immer in Zusammenarbeit mit der Stadt und über einen Projektwettbewerb erfolgen müssen.²⁹ Die Erfüllung von höheren architektonischen und städtebaulichen Standards und der sparsame Umgang mit Energie und Ressourcen sind Voraussetzungen für eine Verdichtung. Die Genossenschaftssiedlungen bieten ein grosses Erneuerungs- und damit gleichzeitig auch ein hohes Verdichtungspotential.

²⁶ vgl. Stadt Zürich Präsidialdepartement 2014

²⁷ vgl. Bundesamt für Statistik 2014b

²⁸ vgl. Argast / Durban / Kurz 2010, S. 9

²⁹ vgl. Ess 2009, S. 150-151

2.2.3 Aktuelle Wohnbedürfnisse

Ein aktueller Trend ist die Erstellung von Wohnüberbauungen, die ein zukunftsfähiges Modell für qualitativ hochwertiges Wohnen in urbaner Dichte darstellt. Das Wohnangebot soll möglichst breit aufgestellt werden, um mit Standard-Wohnungen, zumietbaren Zimmern, Atelier- und Grosswohnungen das gemeinsame Wohnen über die Generationen zu ermöglichen. Den Bewohnern soll die Option geboten werden, sich ihre im Laufe der Zeit wandelnden Raumbedürfnisse innerhalb ihres Quartiers zu erfüllen und ihrem Stadtteil treu zu bleiben. Ein aktuelles Beispiel hierfür ist der Neubau des Mehrgenerationenhaus «Giesserei» in Oberwinterthur der Gesewo, der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen in Winterthur.

Viele Liegenschaften wurden in einer Zeit erstellt, als es darum ging, Quantität zu erzeugen, nicht Qualität. Besonders die Themen Wärmeschutz und Erdbebensicherheit haben die Vorgaben, Normen und Verordnungen und damit die Anforderungen an den Bau massiv verändert. Aber auch die Ansprüche der Nutzer haben sich stark gewandelt. Die Nachfrage nach hoher Wohnqualität steigt. In Zürich zeigen z.B. die in den neu erstellten Wohngebäuden realisierten Wohnungsgrundrisse den grossen zusätzlichen Flächenbedarf und den Trend zu angepassten Wohnspiegeln bei gleichzeitiger Erhöhung der Anzahl Wohnungen.³⁰ Meist ändern sich die Bedürfnisse der Wohnungsnachfragenden schneller als der Lebenszyklus (siehe Kapitel 2.3.2 Zyklische Erneuerung) vieler Immobilien beendet ist. Um weiterhin ein attraktives Angebot an Wohnraum bieten zu können, wird bei Gesamtanierungen nicht nur energetisch, schallschutz- und haustechnisch saniert, sondern es werden auch strukturelle Änderungen vorgenommen. Oftmals ist es aber nicht möglich, die vorhandene Bausubstanz in einem ökonomisch vertretbaren Rahmen den neuen Anforderungen anzupassen.

³⁰ vgl. Argast / Durban / Kurz 2010, S. 12

2.3 Bauliche Grundlagen

2.3.1 Wohnungsbestand / Wohnungsangebot und Nachfrage

Aus der Abbildung 2 geht hervor, dass 56 % des Wohnungsbestandes vor 1970 erstellt wurde. Gut ein Drittel davon ist seit 1971 nicht renoviert worden. Bei den Gebäuden erstellt zwischen 1971 bis 1980 beträgt der Anteil ca. 45 %. Das bedeutet, dass ein Grossteil der Bestandsgebäude in den nächsten Jahren und Jahrzehnten das Ende ihres Lebenszyklus erreichen wird und für diese eine Gesamterneuerung ansteht.

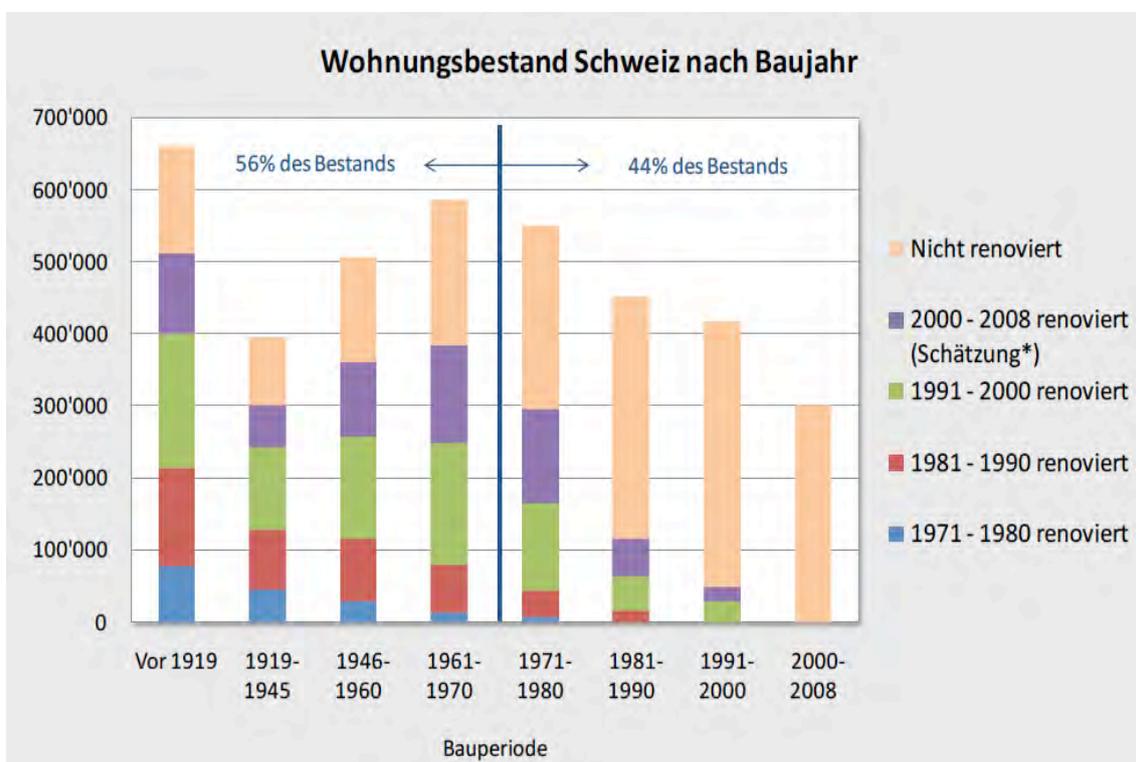


Abbildung 2: Wohnungsbestand Schweiz nach Baujahr, Pfister / Zedi / Zimmermann (2010), S. 22

Abbildung 3 zeigt den Bestand der Genossenschaftswohnungen. Sie zeigt auf, dass ca. 60% des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Kanton Zürich vor 1960 erbaut wurde.

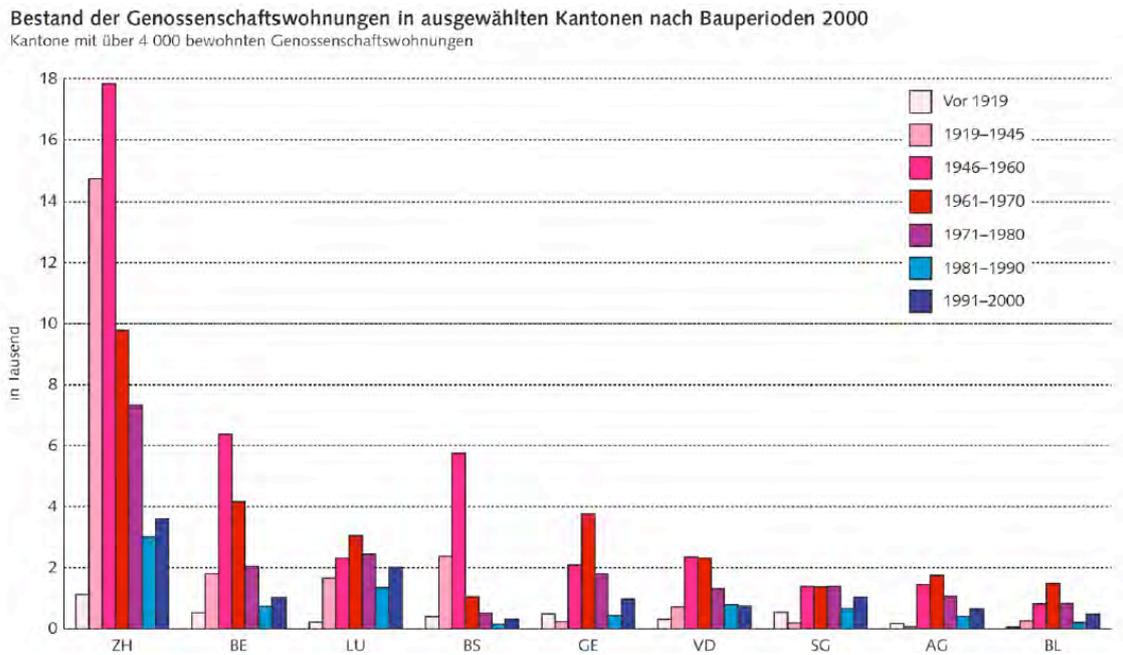


Abbildung 3: Bestand der Genossenschaftswohnungen nach Bauperioden, Schoch (2014), Folie 17

Unter dem Gesichtspunkt der weiter steigenden Bevölkerungszahl (vgl. Kapitel 2.2.1 Bevölkerungsentwicklung), bedingt hauptsächlich durch Zuwanderung, wird die Wohnungsnachfrage vor allem in den urbanen Zentren weiterhin hoch bleiben. Baulandreserven sind in den städtischen Ballungsgebieten jedoch nur sehr begrenzt vorhanden. Hinzu kommen strukturelle Unterschiede zwischen Angebot und Nachfrage aufgrund des relativ alten Gebäudebestandes. Der Ersatzneubau erlangt somit immer mehr an Bedeutung, bietet er doch die Möglichkeit, nicht nur mehr Wohnfläche durch Nachverdichten zu schaffen, sondern gleichzeitig auch strukturelle Mängel durch ein Angebot von zeitgemäsem und modernem Wohnraum zu reduzieren.

Die Herausforderung für die WBG in den kommenden Jahren ist die Bestandserneuerung und Portfoliooptimierung. Dabei können und müssen sie sich je nach Strategie für eine oder mehrere der folgenden Optionen entscheiden³¹:

- Erneuerung durch sanfte Renovationen für einen weiteren Zyklus
- Erneuerung durch Sanierung und Wohnerweiterung (Anbau von Balkonen, Verdichtung durch z.B. Dachgeschosse)
- Erneuerung durch Erstellen von siedlungsweise Ersatzneubauten im Sinne der 2'000 Watt Gesellschaft inkl. Schaffung neuer Angebote (Wohnen im Alter, Hausgemeinschaft 55+, Mehrgenerationenhaus)

³¹ vgl. Schoch 2014, Folie 52

2.3.2 Zyklische Erneuerung

Immobilien durchlaufen grundsätzlich einen Lebenszyklus. Die Prozessabfolge dieses Lebenszyklus lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Projektentwicklung zur Erstellung einer Immobilie -> Nutzung -> Leerstand -> Sanierung -> Nutzung -> Leerstand -> Gesamtsanierung oder Abbruch und Projektentwicklung zur Erstellung eines Ersatzneubaus.³²

In der Literatur geht man davon aus, dass der Lebenszyklus einer Immobilie im Durchschnitt auf 50 bis 75 Jahre ausgelegt ist. In dieser Zeitspanne stehen ungefähr alle 25 Jahre jeweils Teilsanierungen, die meistens Erneuerungen in Küche, Bad, Oberflächen und Heizung beinhalten, an. Zum Ende des Lebenszyklus findet eine Gesamterneuerung statt. Diese kann entweder in Form einer Gesamtsanierung oder durch Abbruch der bestehenden Bausubstanz und Substitution durch einen Ersatzneubau erfolgen. Bei Gebäuden der 50er bis 70er Jahre kommt es aufgrund der schlechteren Bausubstanz zu verkürzten Zykluslängen von ca. 40 bis 50 Jahre.³³

Die baulichen Unterhaltmassnahmen werden gemäss Norm SIA 469 im Wesentlichen hinsichtlich Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung unterschieden:

- Die Instandhaltung umfasst dabei das Bewahren des Soll-Zustands hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.
- Die Instandsetzung hat das Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer zum Ziel, ohne jedoch eine Verbesserung der Grundrisse oder eine Erhöhung des Komforts zu bewirken.
- Die Erneuerung umfasst das Wiederherstellen eines gesamten Bauwerks oder von Bauteilen in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand.

³² vgl. Schulte 2005, S. 211

³³ vgl. Walter 2004, S.10

Im deutschsprachigen Raum gibt es weitere Begrifflichkeiten, die im Zusammenhang mit der Erneuerung einer Immobilie verwendet werden. Die häufig gebrauchten Begriffe Sanierung (Vollmodernisierung) und Renovation (Teilmodernisierung) sind unschärfer. Beide bezeichnen Vorhaben, die von der reinen Instandhaltung bis zur umfassenden Erneuerung reichen können.

2.3.3 Sanierung / Vollmodernisierung

Der Begriff Vollmodernisierung bezeichnet die Sanierung und Modernisierung des gesamten Gebäudes einschliesslich der Aussenbauteile und der technischen Ausstattung unter der Thematik und den zeitgemässen Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz, die technische Ver- und Entsorgung und der aktuellen Wohnbedürfnisse. Die Vollmodernisierung oder ein umfassender Umbau wird in Betracht gezogen, wenn die Zielsetzung möglichst hoch ist. Beweggründe hierfür können im energetischen Bereich liegen, wenn z.B. die Erreichung eines Neubauniveaus gem. Energiegesetz oder darüber hinaus gehende energetische Zielfestlegungen wie die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt werden. Die bilanzielle Aktivierung der Gebäude inkl. der damit verbundenen deutlichen Standardanhebung an die tatsächlichen Bedürfnisse mit entsprechenden technischen Ausstattungsmerkmalen kann ein weiterer Beweggrund sein ebenso wie die Erreichung der Barrierefreiheit. Grossmassstäbliche Grundrissumbauten, Wohnungs-zusammenlegungen oder Wohnungserweiterungen und damit verbunden die Schaffung von zeitgemässen Wohnraum sind weitere Gründe³⁴

2.3.4 Renovation / Teilmodernisierung

Der Begriff der Renovation oder auch Teilmodernisierung bezeichnet die einzelnen Massnahmen, die alleine oder in Summe zu einer energetischen oder technischen Verbesserung des Gebäudes beitragen oder den Wohnwert steigern. Darunter fallen z.B. Dämmmassnahmen, die Erneuerung der Heizungsanlage oder sanitärer Installationen, Schallschutzverbesserungen, einzelne Wohnwertsteigerungen wie Balkonnachrüstungen sowie kleinere Grundrissoptimierungen und Umbauten ohne vollständige energetische Erneuerung der Gebäudehülle. Unter Teilmodernisierung wird aber auch die vollwertige

³⁴ vgl. Selk / Walberg / Holz 2007, S. 67-68

Sanierung der Gebäudehülle verstanden, dann allerdings ohne oder nur mit minimalen Eingriffen in die Grundrisse oder Innenbereiche der Gebäude.³⁵

2.3.5 Bestandserhalt

Der Bestandserhalt kann in aktiven und passiven Bestandserhalt unterschieden werden. Der aktive Bestandserhalt bezeichnet eine Bewirtschaftung der Liegenschaften hinsichtlich technischer Instandhaltung der Ver- und Entsorgung, Überwachung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes und seiner Anlagen sowie die konsequente Instandhaltung zur Erhaltung und Verlängerung der Lebensdauer der einzelnen Bauteile unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben.³⁶

Der passive Bestandserhalt zeichnet sich durch nur noch auf das Notwendigste reduzierte Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten aus. Diese Form des Bestandserhalts als praktische Umsetzung der technischen Deinvestition im Sinne des Portfoliomanagements kommt meistens dann zum Tragen, wenn bereits eine Entscheidung über einen Rückbau und Ersatz für ein bestehendes Objekt oder eine Siedlung getroffen wurde.³⁷ Meistens geht eine solche Bewirtschaftungsstrategie mit einer gleichzeitigen Entmietung der Gebäude zusammen.

2.3.6 Abriss und Ersatzneubau

Die Option Abriss / Rückbau kommt zum Tragen, wenn die Bausubstanz weder sanierungs- noch modernisierungsfähig ist und auch keine sonstigen technischen oder wirtschaftlichen Gründe für einen Erhalt sprechen. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn trotz der Machbarkeit einer Sanierung ohne grosses Potential einer Steigerung der Wohnqualität die Gefahr besteht, die Wohnungen nicht zu dem wirtschaftlich erforderlichen Mietpreis vermietet zu bekommen. Auf den Abriss oder Rückbau folgt immer eine Form des Ersatzes. Dies kann ein Neubau oder eine landschaftsgärtnerische oder städtebauliche Konzeption sein.³⁸

³⁵ vgl. Selk / Walberg / Holz 2007, S. 72

³⁶ vgl. Selk / Walberg / Holz 2007, S. 76

³⁷ vgl. Selk / Walberg / Holz 2007, S. 76

³⁸ vgl. Selk / Walberg / Holz 2007, S. 77

2.3.7 Bewirtschaftungsstrategien

Grundsätzlich können zwei Bewirtschaftungsstrategien für den Immobilienmarkt unterschieden werden:

Werterhaltungsstrategie:

Ziel ist der langfristige Erhalt von Bausubstanz und Marktfähigkeit bzw. Vermietung. Kennzeichnend für diese Strategie ist, dass neben dem laufenden Unterhalt und der Instandsetzung alle 20 bis 30 Jahre (Teil-) Sanierungen vorgenommen werden. Nach ca. 50 Jahren steht dann ein zweiter Sanierungsturnus an mit der Beurteilung, welche Eingriffstiefe bei der Erneuerung sinnvoll ist (nochmalige Teilsanierung, Gesamtsanierung oder Ersatzneubau -> vgl. auch Kapitel 2.3.2 Zyklische Erneuerung). Entscheidend hierfür sind Zustand, Standort und Marktgerechtigkeit des Objektes. Verfolgt wird diese Strategie hauptsächlich von Versicherungen, mittelgrossen und kleineren Pensionskassen, gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie vielen privaten Eigentümern.³⁹

Wertsteigerungsstrategie:

Ziel ist eine möglichst grosse Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Die laufende Bewirtschaftung ist danach ausgerichtet, sie konzentriert sich auf den Erwerb primär neuer oder neuerer Liegenschaften an guten Lagen, die entweder vor oder nach der ersten Sanierung mit einer Wertsteigerung wieder verkauft werden. Verfolgt wird diese Strategie hauptsächlich von Immobilienfonds, Anlagestiftungen sowie einigen privaten Eigentümern.⁴⁰

3 Methodik

3.1 Forschungsleitende Frage

Grundlage zur Erarbeitung der Forschungsfragen bildet die Frage, welches die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung von Wohnbaugenossenschaften sind, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll.

³⁹ vgl. Ott 2004, , S.23

⁴⁰ vgl. Ott 2004, , S.23

Für den Autor sind für die qualitativen Interviews folgende Fragen forschungsrelevant:

Allgemeine Fragen:

1. Wie gross ist die Genossenschaft (Anzahl Wohnungen)?
2. Wie gross ist ca. der Anteil an Ersatzneubau des gegenwärtigen Wohnungsbestandes. Wie viele Wohnungen wurden geschaffen? Wie hoch waren die Kosten? (Fertigstellung nicht älter als 2010)?
3. Wie gross ist ca. der Anteil des gegenwärtigen Wohnungsbestandes, für den ein Ersatzneubau vorgesehen ist? Wie viele Wohnungen sollen neu geschaffen werden? Wie gross sind die künftigen Investitionen? (Fertigstellung bis 2019)?
4. Wie viele Neubauprojekte konnten in den letzten 5 Jahren nicht auf den Weg gebracht werden?
5. Wie hoch sind die durchschnittlichen Rückstellungen für Ersatzneubauten?
6. Wie gross ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse zur Zeit?
7. Gibt es in der WBG eine relevante Leerstandsquote?
8. Welches ist der durchschnittliche zeitliche Horizont für ein Ersatzneubauprojekt?
9. Welche Bauarten / Baujahre bieten sich für einen Ersatzneubau besonders an?
10. Gibt es einen bestimmten Kennwert, z.B. CHF/m² Wohnfläche oder CHF/m² Geschossfläche (GF) als Investitionslimite? Wenn ja, wie hoch ist dieser bei ihrer Genossenschaft?

Weiterführende Fragen:

1. Was sind die grössten Risiken und Hemmnisse aus Sicht der WBG bei der Umsetzung eines Ersatzneubaus?
2. Was ist die Bewirtschaftungsstrategie der Genossenschaft und gibt es eine darauf abgestimmte Erneuerungsstrategie?
3. Wie wird mit veränderten Wohnbedürfnisse und Wünschen seitens der Genossenschafter umgegangen?
4. Wie wird mit der Angst, das sich der Quartiercharakter bzw. die Siedlungsidentität verändern kann, umgegangen?
5. Wie wird die Akzeptanz für Ersatzneubauten bei den Genossenschaftern geschaffen und wer sieht in Neubauten ein Risiko?
6. Wie wird mit dem Thema Verdichtung umgegangen?

7. Welche Rolle spielt die Ausschöpfung von Nutzungsreserven in Hinblick auf Verdichtetes Bauen?
8. Welche Rolle spielt der Energieverbrauch bei der Entscheidungsfindung für einen Ersatzneubau?
9. Welche Rolle spielen steuerliche Überlegungen bei Ersatzneubauten?
10. Welche Rolle spielen die Behörden?
11. Was sind die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll?

3.2 Hypothese

Bestandsoptimierung durch Ersatzneubau ist eine Chance für die Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften attraktiven, zeitgemässen und günstigen Wohnraum anzubieten.

Die Hypothese stellt einen Zusammenhang her zwischen Bestandsoptimierung durch Ersatzneubauten und der Chance für die Stadtzürcher WBG, attraktiven, zeitgemässen und günstigen Wohnraum anzubieten zu können. Die getroffene Annahme wird durch qualitative Interviews auf ihren Realitätsbezug geprüft, mit dem Ziel, die aufgestellte Hypothese zu bestätigen oder zu widerlegen.

3.3 Methodik der Experteninterviews

3.3.1 Methodischer Ansatz

„Das Experteninterview definiert sich in erster Linie durch den Status, der dem Interviewten zugeschrieben wird. Beim Experteninterview wird eine Person befragt, die über eine Expertise auf einem bestimmten Gebiet verfügt.“⁴¹ Die Experteninterviews bieten die Möglichkeit zu detaillierten Äusserungen und spontanen Reaktionen.

3.3.2 Auswahl der Interviewpartner

Bei der Auswahl der Interviewpartner durch den Autor war von Interesse, dass alle Gesprächspartner Zürcher WBG vertreten, die in den letzten fünf Jahren Erfahrungen mit Ersatzneubauten gemacht haben oder sich in der Projektierungsphase für einen

⁴¹ Hug / Poscheschnik 2010, S. 104

Ersatzneubau befinden. Weiterhin wurde darauf geachtet, dass mindestens 50% von den zehn grössten Zürcher WBG vertreten sind.

Die Gemeinsamkeit der Interviewpartner bildet die Mitgliedschaft im Vorstand oder die Geschäftsführung in einer Zürcher WBG.

Interviewpartner (in alphabetischer Reihenfolge) sind:

- Escher, Ralf - Vorstandsmitglied Fachvorstand Bau Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich
- Fricker, Stefan - Geschäftsführer Leiter Bewirtschaftung Baugenossenschaft Im Gut Zürich
- Hany, Markus - Vizepräsident Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Zürich
- Hässig, Albin - Vorstandsmitglied Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich
- Hutmacher, Markus - Präsident (bis 21. Juni 2014) Genossenschaft Hofgarten Zürich
- Lütolf, Roland - Geschäftsführer Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana Zürich
- Matthäus, Dragica - Leiterin Bauprojekte Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Zürich
- Meng, Lorenz - Geschäftsführer Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich
- Pfeifer, Evelyne - Projektentwicklung Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
- Portmann, Christian - Präsident (bis 13. Mai 2014) Baugenossenschaft Oberstrass Zürich
- Williner, Kurt - Geschäftsleitung Bau und Unterhalt Baugenossenschaft Glattal Zürich

3.3.3 Planung und Durchführung

Die Kontaktaufnahme mit den WBG findet durch direkte, persönliche Kontaktaufnahme statt. Nachdem ein Interviewtermin vereinbart wird, erhält jeder Interviewpartner die in Kapitel 3.1 aufgeführten zehn allgemeinen Fragen vorab per Email für seine persönliche Vorbereitung. Die in Kapitel 3.1 aufgeführten elf weiterführenden Fragen werden durch den Autor erst im Interview gestellt. Die durchschnittliche Dauer eines Interviews beträgt ca. 30 bis 45 Minuten. Die Interviews finden in den Geschäftsstellen der jeweiligen WBG statt.

3.3.4 Methodik der Auswertung

Gemäss Lamnek kann zwischen vier Forschungsperspektiven und -absichten qualitativer Forschung unterschieden werden:

- „Nachvollzug des subjektiv gemeinten Sinnes (subjektiver Sinn)
- Deskription sozialen Handelns und sozialer Milieus (sozialer Sinn),
- Rekonstruktion von Strukturen (objektiver Sinn) und
- (Re)Konstruktion historisch und sozial vortypisierter Deutungsarbeit.“⁴²

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Arbeit stand die erstgenannte Forschungsperspektive im Vordergrund. Die Datenerhebung erfolgt durch Interviews mit den Experten, die Datenerfassung durch Aufzeichnung der Gespräche. Im Anschluss werden die Aufnahmen transkribiert und analysiert. Ziel der Analyse ist die offene Interpretation, meist eng am Gegenstand, wie Lamnek sie als eine von mehreren Auswertungsmethoden vorsieht.⁴³ Das Vorgehen des Autors zur Materialreduzierung lehnt sich an dem von Lamnek in der Abbildung 4 aufgezeigten Prozess an.

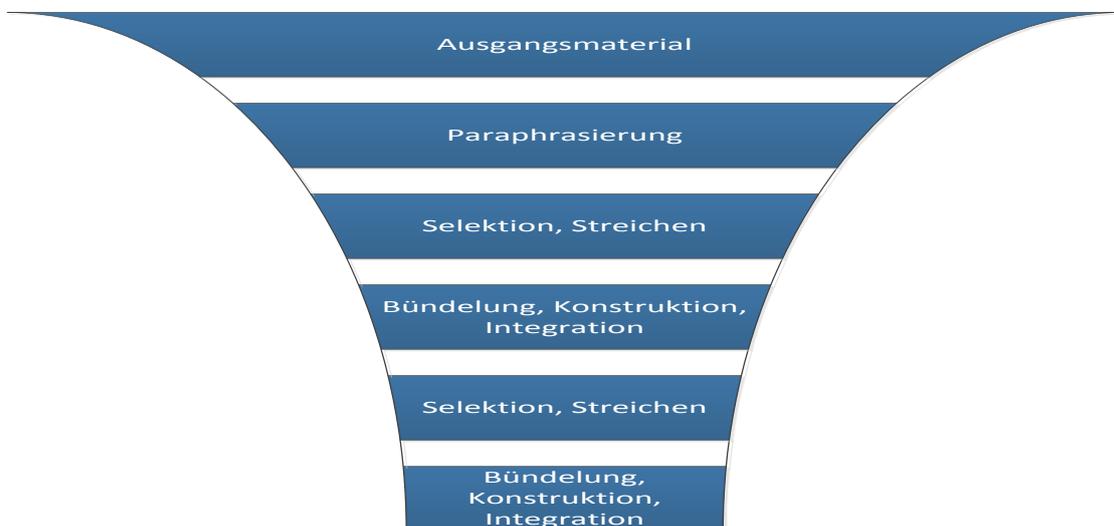


Abbildung 4: Materialreduzierung gemäss Lamnek, Lamnek (2010, S.

Technisch unterstützt wird die Auswertung durch die Software NVivo 10 for Windows. Mit ihr werden die Interviews erfasst und geordnet.

⁴² Lamnek 2010, Seite 29

⁴³ vgl. Lamnek 2010, Seite 28

4 Ergebnis

4.1 Ergebnis der Experteninterviews

Im folgenden Kapitel werden die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung von Wohnbaugenossenschaften, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll, anhand der geführten Experteninterviews untersucht und ausgewertet.

4.1.1 Wohnungsbestand der befragten WBG inkl. Veränderungen durch Ersatzneubau von 2010 -2019

Aus den geführten Interviews heraus ist es zweckmässig, die Ergebnisse auf die gestellten allgemeinen Fragen 1 bis 3 unter dem Punkt 4.1.1. Wohnungsbestand der befragten WBG inkl. Veränderungen durch Ersatzneubau von 2010 -2019 zusammen darzustellen.

- Allgemeine Frage 1: Wie gross ist die Genossenschaft (Anzahl Wohnungen)?
- Allgemeine Frage 2: Wie gross ist ca. der Anteil an Ersatzneubau des gegenwärtigen Wohnungsbestandes. Wie viele Wohnungen wurden geschaffen? Wie hoch waren die Kosten? (Fertigstellung nicht älter als 2010)?
- Allgemeine Frage 3: Wie gross ist ca. der Anteil des gegenwärtigen Wohnungsbestandes, für den ein Ersatzneubau vorgesehen ist? Wie viele Wohnungen sollen neu geschaffen werden? Wie gross sind die künftigen Investitionen? (Fertigstellung bis 2019)?

Einleitend wird ein kurzer Überblick über die Bautätigkeit der zehn befragten WBG der letzten 5 Jahre und der kommenden 5 Jahre aufgezeigt. Tabelle 1 zeigt den Bestand der Genossenschaftswohnungen sowie die Veränderungen durch Ersatzneubauten ab 2010.

	Total	WBG 01	WBG 02	WBG 03	WBG 04	WBG 05	WBG 06	WBG 07	WBG 08	WBG 09	WBG 10
Anzahl Wohnungen Bestand Juni 2014	13'701	400	446	1857	555	1274	4668	2000	261	1297	943
Anzahl Wohnungen neu letzte 5 Jahre	749	0	145	165	106	149	61	123	0	0	0
Anzahl Wohnungen neu nächste 5 Jahre	1'919	125	0	200	60	377	520	392	0	145	100
Anzahl Wohnungen Abbruch nächste 5 Jahre	1'145	75	0	140	18	268	328	123	0	113	80
Bestand 2014:											
Wohnungen älter als 2010		400	301	1'692	449	1'125	4'607	1'877	261	1'297	943
Wohnungen ab 2010		0	145	165	106	149	61	123	0	0	0
Bestand 2019:											
Wohnungen älter als 2010		325	301	1'552	431	857	4'279	1'754	261	1'184	863
Wohnungen ab 2010		125	145	365	166	526	581	515	0	145	100
Anzahl Wohnungen neu letzte 5 Jahren in % des Gesamtbestandes 2014	8.0%	0.0%	32.5%	8.9%	19.1%	11.7%	1.3%	6.2%	0.0%	0.0%	0.0%
Anzahl Wohnungen neu nächste 5 Jahren in % des Gesamtbestandes 2019	18.9%	43.8%	0.0%	14.0%	18.4%	38.1%	15.3%	33.1%	0.0%	13.6%	12.7%

Tabelle 1: Übersicht Wohnungsbestand der befragten WBG inkl. Veränderungen durch Ersatzneubau von 2010 -2019.

Es zeigt sich, dass von den befragten zehn WBG acht in den nächsten fünf Jahren neue Wohnungen durch Ersatzneubauten erstellen werden. Lediglich zwei WBG haben bis 2014 resp. 2008 ihre Ersatzneubauprojekte abgeschlossen und planen in den nächsten fünf Jahren keine weiteren. Bis 2019 werden durch die acht WBG durchschnittlich ca. 19% ihres Wohnungsbestandes durch Ersatzneubauten erneuert, wobei drei der WBG Erneuerungsquoten zwischen ca. 33% und ca. 44% aufweisen und bei den anderen fünf die Erneuerungsquoten zwischen ca. 13% und ca. 18.% liegen.

Abbildung 5 zeigt den Bestand der Genossenschaftswohnungen im Jahr 2014 mit dem Anteil an neuen Wohnungen durch Ersatzneubauten ab 2010.

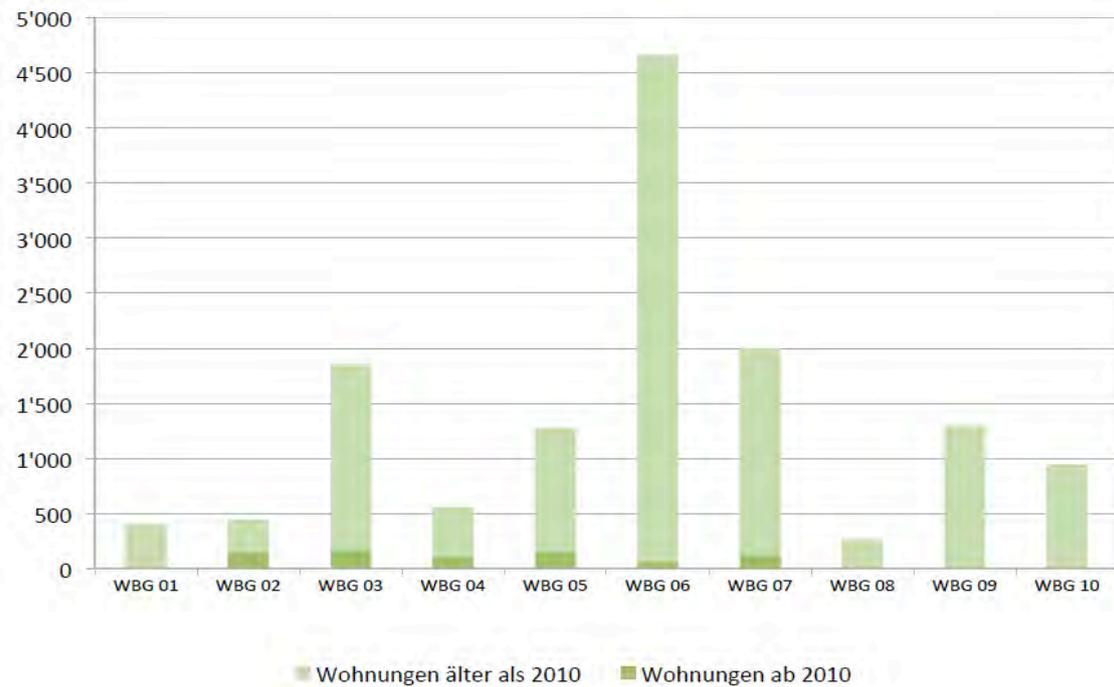


Abbildung 5: Übersicht Wohnungsbestand 2014 der befragten WBG inkl. Anteil Ersatzneubau ab 2010

Abbildung 6 zeigt den Bestand der Genossenschaftswohnungen im Jahr 2019 mit dem Anteil an neuen Wohnungen durch Ersatzneubauten ab 2010.

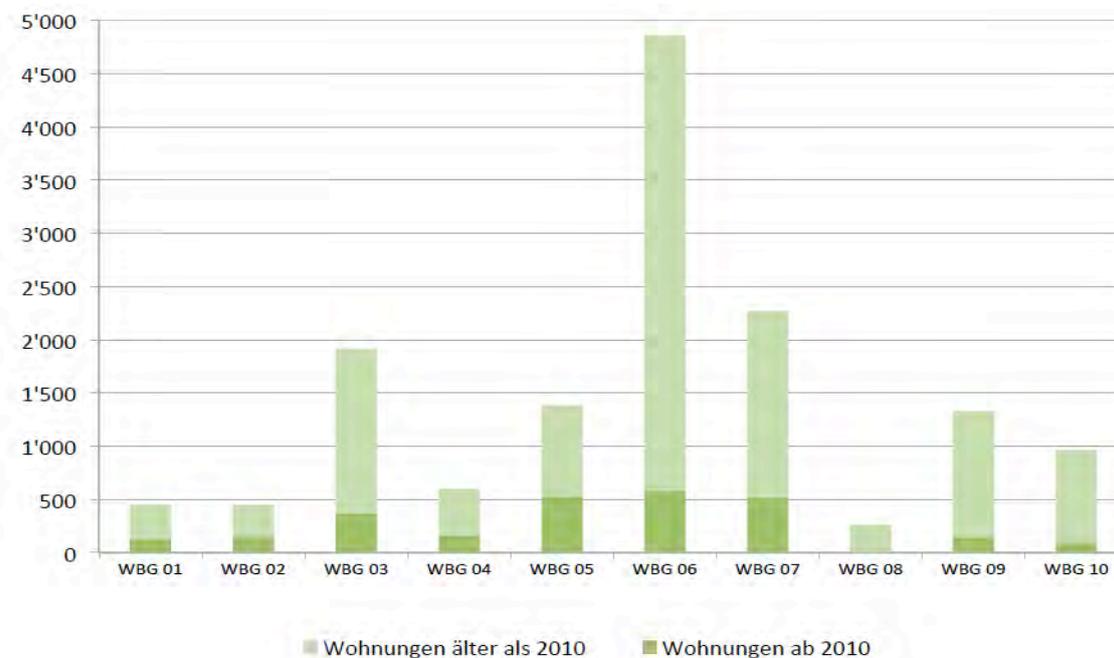


Abbildung 6: Übersicht Wohnungsbestand 2019 der befragten WBG inkl. Anteil Ersatzneubau ab 2010

4.1.2 Nicht realisierte Ersatzneubauprojekte

- Allgemeine Frage 4: Wie viele Neubauprojekte konnten in den letzten 5 Jahren nicht auf den Weg gebracht werden?

In den letzten fünf Jahren konnten alle befragten WBG, die eine Planung für Ersatzneubauprojekte auf den Weg gebracht hatten, diese auch realisieren.

Lediglich zwei WBG gaben an, dass sie bei der Umsetzung von Ersatzneubauprojekten auf Probleme gestossen sind, die eine Realisierung bis heute verzögert oder verhindert haben. In einem Fall sind es denkmalpflegerische Vorbehalte, die noch nicht abschliessend geklärt werden konnten, im anderen Fall handelt es sich um eine Planung ausserhalb des Zürcher Stadtgebiets. Hier hat sich herausgestellt, dass die erforderliche Ausnützung als Voraussetzung für den finanziellen Erfolg des Projektes nicht umgesetzt werden konnte. Zur Bedeutung der Ausnützung als Entscheidungskriterium für ein Ersatzneubauprojekt wird im Kapitel 4.1.14 Verdichtung vertieft eingegangen.

4.1.3 Rückstellungen

- Allgemeine Frage 5: Wie hoch sind die durchschnittlichen Rückstellungen für Ersatzneubauten?

Es hat sich gezeigt, dass der Begriff Rückstellung in der Frage nicht hinreichend präzise gewählt gewesen ist und im Rahmen der Interviews weiter erläutert werden musste.

Alle befragten WBG geben an, die Bestandsimmobilien konsequent abzuschreiben mit dem gesetzlich höchstzulässigen Prozentsatz. Weiterhin haben alle WBG für grosszyklische Erneuerungen Erneuerungsfonds, in die sie gemäss Erneuerungsfondsreglement einzahlen.

Die Weisung des Steueramt des Kantons Zürich zur steuerlichen Behandlung der Abschreibungen und Rückstellungen ausgehandelt vom 20. Juni 2005 sieht für die Erneuerungsfonds vor, dass diese mit einem Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswerts pro Jahr und ohne besonderen Nachweis bis zur Limite von

15% des Gebäudeversicherungswertes geüfnet werden können.⁴⁴ „Grundsätzlich können diese Fonds entweder pro einzelne Siedlung oder global (über sämtliche Siedlungen) geführt werden.“⁴⁵

„Die ohne besonderen Nachweis zulässigen Abschreibungen richten sich nach dem Merkblatt A 1995 der eidgenössischen Steuerverwaltung betreffend Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe. Bei den Abschreibungsmethoden nach diesem Merkblatt gelten die Gesteungskosten des Landes als unterste Abschreibungsgrenze. An der einmal gewählten Abschreibungsmethode ist festzuhalten. Viele Wohnbaugenossenschaften unterstehen mit Bezug auf die Abschreibungen nebst den steuerlichen Maximalsätzen auch den Minimalabschreibungsvorschriften von städtischen und kantonalen Reglementen und Verordnungen über die Wohnbauförderung.“⁴⁶ Normalsätze bei der linearen Abschreibung (Regel) betragen 0,75% bis 1,0% des Anschaffungswerts je nach Voraussetzung.⁴⁷

Im Idealfall ist das Gebäude beim Abbruch abgeschrieben. Abschreibungen tragen dem Wertverlust der Gebäude Rechnung. Fehlt die ausreichende Abschreibung, muss beim Abriss des Gebäudes der Restwert dem Aufwand einmalig belastet werden.

Beim Baurecht besteht die Möglichkeit, einen Heimfallfonds zu bilden. Der Nettobuchwert der Gebäude (Erstellungskosten / kumulierte Abschreibungen) muss bei Ablauf des Baurechts der durch den Baurechtsgeber zu zahlenden Heimfallentschädigung entsprechen.⁴⁸

⁴⁴ vgl. Schweizerischer Verband für Wohnwesen 2005, S. 2

⁴⁵ Schweizerischer Verband für Wohnwesen 2005, S. 3

⁴⁶ Schweizerischer Verband für Wohnwesen 2005, S. 6

⁴⁷ vgl. Schweizerischer Verband für Wohnwesen 2005, S. 6

⁴⁸ vgl. Harsch 2013, Folie 9

4.1.4 Durchschnittliche Wohnungsgrösse

- Allgemeine Frage 6: Wie gross ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse zur Zeit?

	Total	WBG 01	WBG 02	WBG 03	WBG 04	WBG 05	WBG 06	WBG 07	WBG 08	WBG 09	WBG 10
Ø Grösse Wohnungen Bestand 3 Zimmer in m2	65	65	64	63	70	...	66	60	...	63	68
Ø Grösse Wohnungen Neu 3-1/2 Zimmer in m2	86	80	82	85	85	87	83	100	88	...	84

Tabelle 2: Durchschnittliche Wohnungsgrösse 3-Zimmer Bestand / 3 ½ Zimmer Neu

Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass die durchschnittliche Wohnungsgrösse bei Ersatzneubauten höher liegt als bei den Bestandsbauten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den neu erstellten Gebäuden die Küche oftmals als offener Raum konzipiert ist und als halbes Zimmer gezählt wird. Auch wird in vielen Neubauwohnungen eine zweite Nasszelle erstellt, im Gegensatz zu den Bestandswohnungen. Die Themen Wohnungsmix und Wohnstrukturen werden in dem Kapitel 4.1.11 Wohnbedürfnisse vertieft.



Abbildung 7: Durchschnittliche Wohnungsgrösse 3-Zimmer Bestand / 3 ½ Zimmer Neu

4.1.5 Leerstandsquote

- Allgemeine Frage 7: Gibt es in der WBG eine relevante Leerstandsquote?

Diese Frage wird von allen WBG verneint. Im Gegenteil, im stadtzürcher Raum ist eine hohe Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen zu verzeichnen, zum Teil führen die WBG Wartelisten.

Naturgemäss gibt es auch bei den WBG eine gewisse Fluktuation, die für diese auch einen Kostenfaktor darstellt. Auf die Gründe hierfür und die Reaktionen der Genossenschaften darauf wird im Kapitel 4.1.11 Wohnbedürfnisse vertieft eingegangen. Im Zuge der Erneuerungsstrategie werden leerstehende Wohnungen bewusst für einen limitierten Zeitraum aufgrund von Ersatzneubauprojekte oder umfassenden Sanierungen im nichtbewohnten Zustand freigehalten, um interne Umsiedelungen bewerkstelligen zu können. Auch werden zum Abbruch vorgesehene Wohnungen zur befristeten Zwischenmiete angeboten. Tatsächlich leer stehen Wohnungen optimalerweise nur kurz vor Beginn eines Rückbaus.

Aus den Interviews lässt sich aber auch erkennen, dass bei den Genossenschaften, die nicht nur innerhalb des Zürcher Stadtgebietes Siedlungen bewirtschaften, das Bewusstsein vorhanden ist, dass das Thema Leerstand in Zukunft gerade für diese Standorte an Bedeutung gewinnen könnte. Dies betrifft sowohl Bestands- als auch Neubauten.

Schwierig zeigte sich in einem Beispiel die Vermietung von grossen Wohnungen im Neubau, hier von Fünfstückwohnungen. Aufgrund der Belegungsregeln muss eine Fünfstückwohnung mit vier Personen bewohnt werden. Das heisst in der Regel durch eine Familie mit mehreren Kindern. Fünf Zimmer bedeuten aber auch mehr Fläche und somit eine höhere Miete, die eine Familie mit womöglich nur einem Einkommen finanziell verkraften können muss.

Aktuell wird durch die WBG eine allgemein sehr gute Mieternachfrage verzeichnet mit dem Wissen, dass sich dies aber je nach wirtschaftlicher Grosswetterlage auch wieder ändern kann. In ihren Strategien gehen die betroffenen WBG daher schon jetzt darauf ein. Bereits heute ist ihnen bekannt, welche Siedlungen zuerst betroffen wären, falls sich das Marktumfeld verschlechtern würde. So kann eine steigende Leerstandsquote ausgelöst durch unattraktive alte Wohnungen je nach Einzelfall und Standort künftig

wieder stärkere Bedeutung bei der Entscheidungsfindung für einen Ersatzneubau bekommen. Momentan spielt sie bei den befragten WBG in Zürich jedoch keine Rolle.

4.1.6 Zeitlicher Horizont für Ersatzneubauprojekte

- Allgemeine Frage 8: Welches ist der durchschnittliche zeitliche Horizont für ein Ersatzneubauprojekt?

Die Frage nach einer tiefgreifenden Sanierung oder Ersatzneubau stellt sich für jede WBG, für jede Siedlung bzw. jedes Gebäude früher oder später. Hinzu kommt, dass ein grosser Teil (meist zeitgleich erstellte Siedlungen) oder aber auch der Gesamtbestand des Liegenschaftenportfolios der befragten WBG bezüglich Alter und Zustand ausgesprochen homogen ist. Dies führt dazu, dass sich die Frage nach einer grundlegenden Erneuerung zum gleichen Zeitpunkt stellen wird. Der zeitliche Horizont für ein Ersatzneubauprojekt ist daher ausnahmslos bei allen der zehn befragten WBG ein sehr wichtiges Thema jeder Erneuerungsstrategie.

Von den ersten Überlegungen mit evtl. Machbarkeitsstudie, Studienauftrag und anschliessendem Architekturwettbewerb, der Entscheidung an der Generalversammlung bis Baufertigstellung geben die befragten WBG eine Zeitspanne von 5 bis 8 Jahren an, wobei sich der zeitliche Ablauf in eine Phase vor und nach der Generalversammlung einteilen lässt. Der zeitliche Vorlauf bis zur Abstimmung an der Generalversammlung beträgt ca. 3 - 5 Jahre, die anschliessende Umsetzung des Ersatzneubaus ca. 1 ½ - 4 Jahre, abhängig von der Projektgrösse. In Einzelfällen können aber auch mehr als 10 Jahre benötigt werden, bedingt z.B. durch die Tatsache, dass Siedlungen von der Denkmalpflege inventarisiert sind oder aufgrund der Grösse des Projektes.

Um in einem solchen Fall überhaupt eine Ersatzneubaurealisierung andenken zu können, ist die Entlassung aus dem Inventar der Denkmalpflege notwendig. Hier ist speziell die BEP Vorreiter einen solchen Prozess mit seinem zeitlichen und organisatorischen Ablauf auf den Weg zu bringen. Der genossenschaftliche Massenwohnungsbau des 20. Jahrhunderts ist auch für die Denkmalpflege zum Teil Neuland und der koordinative Aufwand zwischen WBG und Denkmalpflege sowie weiteren involvierten Behörden in seiner zeitlichen Dimension nicht zu unterschätzen.

Ein Architekturwettbewerb ist dann durchzuführen, wenn z.B. eine grosse zusammenhängende Siedlungsüberbauung ersetzt werden soll. Dies geschieht auf

Forderung und in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich. Die befragten WBG stehen einem Architekturwettbewerb grundsätzlich positiv gegenüber, da sie sich dadurch das bestmögliche Ergebnis für die Ersatzneubaulösung versprechen, auch wenn der damit verbundene zeitliche Aufwand gegenüber einem Direktauftrag höher ausfällt.

Alle Interviewpartner, die WBG über 400 Wohnungen vertreten, geben an, dass die frühzeitige Planung der Erneuerung und damit ganz wesentlich verbunden die zeitliche Staffelung der baulichen Massnahmen ein wesentlicher, wenn nicht sogar der entscheidende Faktor für die erfolgreiche Umsetzung für einen Ersatzneubau ist.

Die fünf grössten der befragten WBG sowie die WBG Oberstrass haben explizit Strategien oder Bauleitbilder mit einem Zeithorizont von 15 bis 25 Jahren ausgearbeitet, in denen für das Gesamtportfolio je nach perspektivischer Quartierentwicklungs- und – Erhaltungsstrategie eine Aussage getroffen wird, welche Massnahmen hinsichtlich Sanierung oder Ersatzneubau in welcher Siedlung zu welchem Zeitpunkt vorgesehen sind.

In diesem Zusammenhang ist die Grösse der intern bei den WBG vorhandenen Kapazitäten, vom Vorstand über die Geschäftsführung bis hin zur Vermietung und Bewirtschaftung, ein Entscheidungskriterium für die Umsetzung eines Ersatzneubaus. Die ABZ, als die grösste der Zürcher WBG, gibt an, nicht mehr als 4 grosse Projekte parallel umzusetzen.

4.1.7 Bauarten / Baujahre

- Allgemeine Frage 9: Welche Bauarten / Baujahre bieten sich für einen Ersatzneubau besonders an?

Die Frage, welche Baujahre bzw. Bauarten sich besonders für einen Ersatzneubau anbieten, wird von den WBG recht eindeutig beantwortet. Eine Mehrheit sieht Bauten aus den 40er bis 50er Jahre prädestiniert, einem Ersatzneubau zu weichen. Danach folgen die Bauten aus den 20er bis 30er Jahren und zum Teil bereits Gebäude aus den 60er und 70er Jahren.

Als Begründung für die Bauten aus den 40er bis 50er Jahre wird hauptsächlich ihre extrem sparsame Materialisierung bedingt durch die Materialknappheit der Nachkriegszeit angeführt. Auch die mangelnde Flexibilität für strukturelle Veränderungen und damit die Verhinderung einer Erweiterung des Wohnungsangebotes

sowie Defizite in Bezug auf den Schall- und Wärmeschutz werden genannt. Grundsätzlich sind die Fokuspunkte einer WBG jedoch individuell fixiert in Abhängigkeit von der Altersstruktur ihrer jeweiligen Portfolios.

Eine zweite hervorzuhebende Erkenntnis ist die, dass das Alter bzw. das Baujahr nicht unbedingt entscheidend ist. Viel wichtiger bei der Beurteilung ist immer der Zustand der Bausubstanz des Objektes. So kann es gut sein, dass aus einer Bauperiode gute und schlechte Bestände existieren. Hier werden nur die Schlechten zurückgebaut und ersetzt und die Guten für einen weiteren Zyklus bewahrt.

Bei jüngeren Bauten spielt auch die Höhe der getätigten Abschreibungen eine Rolle. Ausreichend getätigte Abschreibungen begünstigen den Abbruch jüngerer Gebäude, z.B. aus den 70er, wenn deren Bausubstanz ungenügend und der Buchwert nahe null ist. Im Gegenzug belasten zu tiefe Abschreibungen die Jahresrechnung bei grossen Erneuerungen oder Ersatzneubauten massiv auf einen Schlag und verhindern oftmals, dass Gebäude mit einer schlechten Bausubstanz, auch aus Jahrgängen vor 1960, abgerissen und ersetzt werden.

Mehrere der befragten WBG selektieren ihre Bestandgebäude ganz klar nach dem Grundsatz, dass neugebaut wird, wenn die Miete einer sanierten Wohnung (nach dem Prinzip der Kostenmiete) gleich teuer oder teurer wird als die Miete in einem Ersatzneubau.

4.1.8 Kennwerte

- Allgemeine Frage 10: Gibt es einen bestimmten Kennwert, z.B. CHF/m² Wohnfläche oder CHF/m² Geschossfläche (GF) als Investitionslimite? Wenn ja, wie hoch ist dieser bei ihrer Genossenschaft?

Diese Frage wurde von der Mehrzahl der WBG mit den Baukosten nach Baukostenplan (BKP) 1-5 für die Ersatzneubauten beantwortet. Die Tabelle 3 zeigt eine Zusammenstellung der Baukosten der befragten zehn WBG der letzten und der kommenden 5 Jahre sowie die Anzahl der neuen Wohnungen.

	Total	WBG 01	WBG 02	WBG 03	WBG 04	WBG 05	WBG 06	WBG 07	WBG 08	WBG 09	WBG 10
Baukosten BKP 1-5 neu letzte 5 Jahre in CHF	317'590'000	0	61'100'000	66'000'000	52'000'000	61'640'000	20'850'000	56'000'000	0	0	0
Baukosten BKP 1-5 neu nächste 5 Jahre in CHF	814'642'000	50'000'000	0	80'000'000	30'000'000	165'000'000	183'280'000	185'000'000	0	68'000'000	53'362'000
Wohnungen neu letzte 5 Jahre	749	0	145	165	106	149	61	123	0	0	0
Wohnungen neu nächste 5 Jahre	1'919	125	0	200	60	377	520	392	0	145	100
Ø CHF pro Wohnung neu letzte 5 Jahre in CHF	424'019	0	421'379	400'000	490'566	413'691	341'803	455'285	0	0	0
Ø CHF pro Wohnung neu nächste 5 Jahre in CHF	424'514	400'000	0	400'000	500'000	437'666	352'462	471'939	0	468'966	533'620

Tabelle 3: Übersicht Baukosten BKP 1-5 und Anzahl Wohnungen 2010 – 2019

Daraus lassen sich durchschnittliche Baukosten BKP 1-5 von ca. 425'000,- CHF pro Wohnung ermitteln. Die Spanne der Investitionsgrösse pro Wohnung beträgt zwischen min. ca. 340'000,- CHF und max. ca. 530'000,- CHF. Es ist festzustellen, dass je grösser die Anzahl an neu zu erstellenden Wohnungen ist, desto geringer sind die durchschnittlichen Baukosten pro Wohnung. Es ist jedoch immer eine genaue Betrachtung der Zusammensetzung der Baukosten pro Projekt erforderlich, da immer standort- oder projektbezogene Besonderheiten wie z.B. der Bau einer Tiefgarage, besondere Erschwernisse wie schlechter Baugrund oder Altlasten, etc. diese Kennwerte nach oben oder nach unten ausschlagen lassen.

Während die zehn allgemeinen Fragen einen generellen Überblick über die zehn befragten WBG verschaffen sollen, sind die elf weiterführenden Fragen so gewählt, dass spezifische Detailbetrachtungen zu den Erfahrungen der Experten mit Ersatzneubauten angestellt werden können.

4.1.9 Risiken und Hemmnisse

- Weiterführende Frage 1: Was sind die grössten Risiken und Hemmnisse aus Sicht der WBG bei der Umsetzung eines Ersatzneubaus?

Für alle der befragten zehn WBG sind Ersatzneubauprojekte die mit Abstand aufwendigsten, zeitintensivsten und planerisch anspruchsvollsten Baumassnahmen. Aus den Interviews ist erkennbar, dass sich die WBG in der Durchführung von Ersatzneubauprojekten erheblichen grundsätzlichen Risiken und Hemmnissen gegenüber sehen. Diese sind:

- Bestätigung durch WBG-Generalversammlung:
Ersatzneubauprojekte übersteigen im Volumen zumeist das Entscheidungs-Mandat der WBG-Vorstände. Der Vorstand muss in der Generalversammlung aller Genossenschafter/-innen Zustimmung und Mandat generieren.
- Konsens mit Genossenschafter:
Ein Ersatzneubau für den Altbestand ist nur umsetzbar im Konsens mit den betroffenen Bewohnern/Genossenschaftern und ggf. der Berücksichtigung von Partikularinteressen dieser Seite.
- Revision von Bauvorschriften:
Die WBG planen Ersatzneubauten von Kick-Off bis Fertigstellung mit Laufzeiten von 5 – 15 Jahren. Zwischenzeitlich verfügte Änderungen in den Bauvorschriften stellen in dieser Langfristigkeit ein erhebliches Planungsrisiko dar. Aktuell sind die Auswirkungen der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich für die einzelnen WBG nicht abschliessend zu erfassen.
- Einsprachen:
Geplante Ersatzneubauten der WBG sehen sich Einsprachen von Drittparteien ausgesetzt. Je nach Dauer und Ausgang kann dies negative finanzielle Folgen für die WBG bedeuten.

- Auflagen durch Behörden:
Bei einem Ersatzneubau von inventarisierten Siedlungen ist die Auseinandersetzung mit der Denkmalschutzbehörde (ggf. auch dem Heimatschutz) eine für die WBG initial nicht kalkulierbare Grösse.

Diese Risiken und Hemmnisse sind aber grundsätzlich für alle WBG überschaubar und haben in den letzten 5 Jahren kein Ersatzneubauprojekt verhindert. Ein Projekt einer WBG ist aufgrund denkmalpflegerischen Vorbehalte bis heute in der Realisierung verzögert (vgl. Kapitel 4.1.2 Nicht realisierte Ersatzneubauprojekte).

4.1.10 Bewirtschaftungsstrategie / Erneuerungsstrategie

- Weiterführende Frage 2: Was ist die Bewirtschaftungsstrategie der Genossenschaft und gibt es eine darauf abgestimmte Erneuerungsstrategie?

Die Bewirtschaftungsstrategien der WBG sind ein komplexes Geflecht aus wirtschaftlich / sozialen Planungen der Investments für die Zukunft und den Gegebenheiten des Status quo.

Aus den Interviews ergibt sich als erstes der interessante Umstand, dass der neutral abgefragte Terminus der Bewirtschaftungsstrategie zwischen den zehn befragten WBG in grundsätzlich unterschiedlicher Art aufgefasst wird und die Antworten dementsprechend divergierende Fokuspunkte haben. Insgesamt ergibt sich so ein umfassendes Bild aller Aspekte der Bewirtschaftungsstrategien.

Drei der zehn befragten WBG verstanden die Frage nach der Bewirtschaftungsstrategie als eine Frage des Quartiermanagements, einer sich daran anpassenden Steuerung der Mieterstruktur, Lebensqualität etc. Insofern begreifen diese WBG Bewirtschaftungsstrategie nicht nur als eine langfristige Werterhaltungsstrategie, sondern eher auch als ein Thema der sozialen Standortsteuerung.

Sieben der zehn befragten WBG interpretieren die Frage nach der Bewirtschaftungsstrategie als eine primär ökonomische. Im Fokus der Beiträge stehen Entscheidungen, welche Investments in den Altbestand sich wann (noch) lohnen, immer im Kontext zu Erneuerungsstrategien wie Ersatzneubau unter Berücksichtigung fiskalischer Aspekte

wie z.B. Abschreibungszyklen. Das heisst, diese WBG verstehen Bewirtschaftungsstrategie als eine langfristige Werterhaltungsstrategie.

In wirtschaftlicher Sicht sind die Status quo Bewirtschaftungsstrategien der WBG eng verzahnt mit ihren Erneuerungsstrategien, mehr noch, sie bedingen einander. So wird eine Entscheidung über mittelgrosse Erneuerungen im Bestand (z.B. Sanierung Küche / Bad) auch getroffen mit Blick auf die Abschreibungslaufzeiten bestehender Objekte. Diese wiederum definieren zeitlich die frühestmögliche Kompletterneuerung durch einen Ersatzneubau, was ggf. mit verabschiedeten generellen Strategieplanungen kollidieren kann.

Selektierte Objekte zur Vollerneuerung unterliegen während der Planung zumeist einer Desinvestitionsphase. Wenn über ein Objekt noch nicht grundsätzlich entschieden werden kann, wird oft eine Budgetsanierung durchgeführt, d.h. Low Cost Massnahmen mit fiskalischen Laufzeiten von weniger als 15 Jahren, die der WBG eine Entscheidungsfreiheit im mittelfristigen Zeitraum offen halten.

Die Bewirtschaftungsstrategie der WBG zielt auf möglichst lange Lebenszyklen der Objekte ab, teilweise werden Grössenordnungen von 40-50 Jahren benannt. Um diese Zyklen zu gewährleisten werden Investitionen qualitativ nachhaltig und nicht mit primärem Blick auf die einmaligen Erstellungskosten getätigt. Zusammengefasst verfolgen die Genossenschaften zweckbedingt eine langfristige Werterhaltungsstrategie. Der Aspekt des Wachstums der Genossenschaften selbst spielt bei den zehn befragten WBG in den Bewirtschaftungsstrategien offensichtlich eine eher untergeordnete Rolle. Ein eventuelles Wachstum der Genossenschaft aus Erneuerungsstrategien und Verdichtungseffekten wird mehr als logisches Nebenprodukt angesehen.

Die Bewirtschaftungsstrategien in den WBG betrachten auch soziale Aspekte, die einen ganz direkten Einfluss auf die Investitionsentscheidungen haben. Das betrifft in der Hauptsache ein adaptiertes, auf soziale Veränderungen reagierendes Quartiermanagement. Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen in heutiger Definition spielt eine Rolle. Am häufigsten wird aber der Umbau alter Objekte mit zumeist kleinen Wohnflächen zu grösseren familientauglichen Einheiten genannt. Die Schaffung von familientauglichen Angeboten verstehen die WBG explizit als direkte Investition in die Zukunft und versuchen sie in Einklang mit den Lebenszyklen ihrer Siedlungen zu bringen.

Ein weiterer sozialer Aspekt der Bewirtschaftungsstrategien in den WBG ist der Versuch einen ausgewogenen Bevölkerungsmix in den Quartieren herzustellen.

Teilweise wurde offen angegeben, dass man versucht, durch gesteuerte Wohnungsvergabe auch an Besserverdienende einer Segregation in den Quartieren vorzubeugen.

Vereinzelt nannten einige WBG es auch Teil ihrer Bewirtschaftungsstrategie, die Quartiere nur behutsam und schrittweise zu erneuern, sodass während der Baumassnahmen die grundsätzliche Lebensqualität der Anwohner in der gewohnten Umgebung erhalten bleiben kann.

4.1.11 Wohnbedürfnisse

- Weiterführende Frage 3: Wie wird mit veränderten Wohnbedürfnissen und Wünschen der Genossenschafter umgegangen?

Aus den Interviews lässt sich erkennen, dass es innerhalb der zehn befragten WBG ein grosses und auch ziemlich übereinstimmendes Know-How gibt, wie sich die Wohnbedürfnisse der Mieter/Genossenschafter verändert haben und in welche Richtung sie sich weiter entwickeln werden. Hierbei kann den WBG attestiert werden, dass dieses Thema sorgfältig abgehandelt wird.

Gleichfalls sind sich die WBG der Unterschiede in den Wohnbedürfnissen verschiedener gesellschaftlicher Gruppen (ältere Generation vs. Kleinfamilie) voll bewusst und versuchen in ihren Strategien dem gerecht zu werden. Die Umsetzung eines solchen zeitgemässen Wohnungsbaus kommt naturgemäss hauptsächlich bei der Realisierung von Ersatzneubauten zum Tragen und weniger bei Sanierung im Bestand.

Aus verschiedenen Gründen, die im Weiteren noch erläutert werden, versuchen die WBG bei ihren Ersatzneubauprojekten einen ausgewogenen Wohnungsmix anzubieten. Gebaut werden Objekte, die in der Hauptsache 2 1/2-, 3 1/2- und 4 1/2-Zimmerwohnungen beinhalten mit m²-Grössen, die wirtschaftlich vertretbar bleiben, zum Teil reglementiert durch die geltenden Belegungsvorschriften und die vorgeschriebenen Grenzen für den Wohnflächenverbrauch, aber dem gestiegenen Raumbedürfnis im Vergleich zum Altbestand Rechnung tragen und eine gewisse Offenheit und Modernität ausstrahlen.

Die WBG haben erkannt, dass sich diese Wohnungsgrössen für fast alle der personellen Mieterkonstellationen eignen, respektive jede Mietpartei in einem solchen Angebotsmix die exakt passende Wohneinheit finden kann, die über einen langen Zeitraum die

persönlichen Belange bedient. Denn ein Wohnbedürfnis wird sich nur schwer verändern: Bezogen auf den Lebensmittelpunkt präferiert der Mensch zumeist Stabilität und Berechenbarkeit. Als Ziel wird eine ausgewogene Durchmischung aller Generationen von Jung und Alt, Singles und Familien, mittelstandsgängig und nicht zu homogen angestrebt als Voraussetzungen für eine erfolgreich funktionierende Siedlung. Und daran haben auch die WBG ein grosses Interesse, denn eine funktionierende Siedlung wirkt sich positiv auf die Dauer der Mietverhältnisse aus und die Mietdauer spielt für die WBG durchaus eine Rolle von grosser wirtschaftlicher Bedeutung. Mehrere WBG geben den Kostenfaktor einer zu hohen Fluktuationsrate zu bedenken. Eine der befragten WBG verfolgt einen interessanten Ansatz dazu: Sie will im Ersatzneubauobjekt die Möglichkeit zumietbarer Räume schaffen, sodass beispielsweise Familien bei selbstständiger beruflicher Tätigkeit das Home Office aus der Wohnung auslagern könnten, wenn zusätzlicher Raumbedarf durch ein weiteres Kind entsteht. Ein weiterer Grund für die Entscheidung der WBG zum ausgewogenen Wohnungsmix ist, wenn im Leben der Mieter ganz natürliche Veränderungen anstehen, die dann den Wohnbedarf betreffen (z.B. Kinder verlassen die Familie). Hier kann die WBG flexibel Angebote innerhalb der Genossenschaft (ggf. sogar im Objekt) bereitstellen, sodass der generationsübergreifend genossenschaftliche Aspekt gewahrt bleibt. Interessanterweise weist eine der befragten WBG darauf hin, dass die Schweizer Scheidungsquote von 50% inzwischen eine bemerkbare Rolle bei Wohnungswechseln/Grössenveränderung spielt, auf die sie zu reagieren hat.

Die zwei wichtigsten Modellkonstellationen in den Planungen sind familiengerechte und altersgerechte Wohnungen. Alle der befragten WBG sehen den steigenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen und werden ihn verstärkt bedienen. Die meisten WBG votieren aber nach reiflicher Überlegung gegen Objekte, in denen ausschliesslich altersgerechtes Wohnen angeboten wird, was seine Gründe im Quartiermanagement hat. Zudem bieten die WBG weitere Zusatzleistungen an wie Wäscherei, Putzservice oder Abwesenheitsbetreuung.

Insgesamt spielt der gezielte Dialog mit den Genossenschaftern über deren Gestaltungswünsche bei den WBG keine prioritäre Rolle (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.13 Akzeptanz). Die meisten der befragten WBG verweisen darauf, dass sie aus dem Tagesgeschäft heraus grundsätzlich sehr nahe am Kunden sind. Zudem lässt die Strategie der Wohnungsplanung im ausgewogenen Wohnungsmix als „one size fits many“ nur bedingt die Möglichkeit zu, auf Partikularinteressen einzugehen.

4.1.12 Quartiercharakter / Siedlungsidentität

- Weiterführende Frage 4: Wie wird mit der Angst, das sich der Quartiercharakter bzw. die Siedlungsidentität verändern kann, umgegangen?

Die Frage nach der Angst vor Veränderung des Quartiercharakters ist bewusst offen interpretierbar gestellt worden und beinhaltet damit immanent zwei Fragen in einer. Zunächst die nach betroffenen Genossenschaftern als auch die nach Drittparteien wie Anwohnern, Bürgerinitiativen etc. Aus den Interviews lässt sich klar erkennen, dass die Frage der Quartierveränderung innerhalb der zehn WBG bei der Umsetzung von Ersatzneubauten insgesamt eine zu vernachlässigende oder gar keine Rolle spielt.

Lediglich eine einzige der zehn WBG erwähnte von sich aus den Aspekt der Anwohnereinwände bei Ersatzneubauprojekten. Bei allen anderen WBG ist dies kein bedeutendes Thema. Aber auch im erwähnten Fall war es offensichtlich problemlos möglich, sich dessen erfolgreich anzunehmen, da die WBG das Projekt durch ein Wettbewerbsverfahren und der frühzeitigen Involvierung von städtischen Amtsstellen in breiter Art abgesichert hatte.

Bei den betroffenen Genossenschaftern gibt es bei Ersatzneubauprojekten naturgemäss Befindlichkeiten, auf die von Seiten der WBG eingegangen werden muss und wird. Laut übereinstimmender Aussage handelt es sich aber hierbei um Partikularinteressen der Mieter (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.13 Akzeptanz) und nicht um übergeordnete quartierprägende städtebauliche Belange.

4.1.13 Akzeptanz

- Weiterführende Frage 5: Wie wird die Akzeptanz für Ersatzneubauten bei den Genossenschaftern geschaffen und wer sieht in Neubauten ein Risiko?

Aus den Interviews ergibt sich das einheitliche Bild, dass die zehn befragten WBG Ersatzneubauprojekte im Regelfall mit einer hohen bis maximalen Akzeptanz durchführen können. Das mag in der heutigen Zeit auf den ersten Blick überraschen, in den Interviews zeigen sich aber schnell die Gründe dafür: Die WBG haben mit der inneren Kultur ihrer Organisation eine grundsätzlich günstigere Startvoraussetzung zur

Akzeptanzerlangung eines Bauvorhabens als bspw. die gewinnorientierten Bauträger und nutzen diese auch ganz bewusst in einer kommunikativen Doppelstrategie. Die WBG-Vorstände können den einzelnen Genossenschafter sowohl als betroffenen Mieter mit dem persönlichen Benefit des Projekts umwerben, als auch im Falle von Widerstand an seine gesamt kollektive Verantwortung erinnern, was in der Summe offensichtlich beinahe ausnahmslos funktioniert. Insgesamt liegt der Fokus der Strategien aller WBG eindeutig auf konsensualer Projektentwicklung im genossenschaftlichen Gedanken.

Aus den Interviews heraus sind weitere - spezifisch genossenschaftliche - Aspekte zu nennen, die zu hoher Akzeptanz von Ersatzneubauten führen, so z.B. die Verbesserung der persönlichen Wohnsituation am gleichen Standort zu weiterhin günstigen Konditionen, die Wohngarantie im Ersatzneubau oder die Umsiedelungs-Garantie in der Bauphase. Des Weiteren spielen Soft Factors wie lebenslanges Gemeinschaftsgefühl und Wohnsicherheit eine gewichtige Rolle.

Es ist auch erkennbar, dass die WBG einen Lernprozess durchlaufen haben mit diesen Soft Factors umzugehen, um die Akzeptanz für Ersatzneubauten zu gewinnen. Der Schlüssel dafür ist eine Projektsteuerung mit extrem langer Vorlaufzeit von teilweise bis zu 15 Jahren.

Ausgestattet mit einem Mandat der Generalversammlung zur grundsätzlichen Modernisierung des Bestands entwickeln die WBG ihre Ersatzneubauprojekte in genauer Kenntnis der eigenen Klientel. Das geschieht in adäquatem Tempo, behutsamer Art und langer Laufzeit. Dabei bespielen die WBG alle Module der möglichen Partizipation.

Trotz einer gleichen Grundstrategie gibt es bei den zehn befragten WBG deutliche Philosophieunterschiede dahingehend, mit welchem inneren Engagement die Mieterbeteiligung in der Projektentwicklung betrieben wird. Die Bereitschaft zur besonderen Einbeziehung der betroffenen Genossenschafter scheint auch in Beziehung zur Grösse der WBG zu stehen, und zwar mit abnehmender Tendenz je grösser das Gesamtportfolio insgesamt ist.

In der Frage der Akzeptanz von Ersatzneubauten sehen sich die WBG in erkennbarer Weise immer dann den grössten Widerständen ausgesetzt, wenn der Ersatzneubau den grundsätzlichen Bebauungscharakter der Fläche ändert, so z.B. eine Reihenhaussiedlung mit Vorgärten durch einen Etagenriegel ersetzt werden soll. In diesen Fällen reagierten die Vorstände der WBG auf verständliches Partikulärinteresse mit der

Erinnerung an die kollektive Verantwortung ggf. in Kombination mit gestalterischen Konzessionen, was schlussendlich doch zu einer mehrheitlichen Akzeptanz führte.

Summarisch, durch die Nutzung innerer Strukturvorteile, optimierten Strategien der Einbeziehung von Genossenschaftern bei der Projektentwicklung sowie die Einplanung sehr langer Vorlaufzeiten erreichen die befragten zehn WBG im Regelfall sehr hohe Zustimmung für die Realisation ihrer Projekte, sodass diese Frage bei den WBG insgesamt als beherrschbar angesehen wird. Die Akzeptanzerringung ist eine entscheidende Grösse für eine erfolgreiche Umsetzung von Ersatzneubauten.

4.1.14 Verdichtung

Aus den geführten Interviews heraus und mit Blick auf die z.T. komplexen und fragenübergreifenden Antworten ist es zweckmässig, die Analyse/Ergebnisse auf die gestellten Fragen 6 und 7 unter dem Punkt 4.1.14 Verdichtung zusammen darzustellen.

- Weiterführende Frage 6: Wie wird mit dem Thema Verdichtung umgegangen?
- Weiterführende Frage 7: Welche Rolle spielt die Ausschöpfung von Nutzungsreserven im Hinblick auf Verdichtetes Bauen?

Verdichtung bzw. die Ausschöpfung von Nutzungsreserven ist ausnahmslos bei allen der zehn befragten WBG ein sehr wichtiges, wenn nicht das Zukunftsthema bei jeder zu projektierenden Baumassnahme, sei es bei der Sanierung im Bestand oder beim Ersatzneubau. Dies insbesondere, als dass den WBG die Erschliessung neuer Flächen im städtischen Raum nur sehr limitiert oder gar nicht mehr möglich ist, so dass Wohnraumschaffung und Wachstum der Gesellschaften fast ausschliesslich durch Verdichtung in den Bestandsflächen realisierbar ist.

Ein weiteres grundlegendes Ergebnis der Interviews ist weiterhin, dass bei allen zehn befragten WBG das Thema Verdichtung, bzw. die Ausschöpfung von Nutzungsreserven, nicht solitär im Vordergrund steht. Zumindest die Frage, inwieweit ein mögliches maximales Nachverdichtungspotential ausgeschöpft wird oder eben nicht, steht bei den WBG ganz deutlich immer im Kontext mit weiteren Entscheidungsparametern wie Quartierentwicklung und -erhaltung, Infrastrukturfragen, städtischen Leitlinien, Lebensqualität für die Bewohner oder weiteren spezifischen

lokalen Gegebenheiten.

Zur generellen Frage Sanierung oder Ersatzneubau lassen sich bei den WBG bestimmte Entscheidungsleitlinien erkennen: Der Ersatzneubau ist naturgemäss eine gebotene Massnahme im Falle maroder Altsubstanz, selbst wenn sich fallspezifisch nur ein geringer Verdichtungseffekt erzielen lässt. Hier spielen auch Denkmalschutzfragen eine Rolle. Der Ersatzneubau ist für die WBG insbesondere dann eine präferierte zukunftsorientierte Lösung, wenn die Kosten für eine zeitgemässe Sanierung im Bestand unverhältnismässig hoch sind und ggf. keinen oder nur geringen Verdichtungseffekt bringen.

Ein Ersatzneubau ist im Vergleich zu anderen Optionen also dann interessant, wenn mit vertretbaren Investitionen perspektivisch ein substantieller Zugewinn an Wohnraum realisierbar ist. Aus den Interviews ist allerdings klar erkennbar, dass die WBG den Ersatzneubau als Verdichtungsmotor nicht unbedingt und sofort höher gewichten als andere Möglichkeiten. Hier ist hauptsächlich der Bestandsumbau zu nennen, bei dem verschiedene WBG durch neue Konzeption der bestehenden Wohnungsgrundrisse erhebliches Nachverdichtungspotential im Bestand erreichen. Diese Entscheidungen sind also immer äusserst fallspezifisch und aus den Interviews lässt sich erkennen, dass sich die WBG der Entscheidungsfindung im Projekt mit einem flexiblen Instrumentarium der Lösungsmöglichkeiten offen annähern.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass alle befragten WBG die Ausschöpfung von Nutzungsreserven und Verdichtung im Rahmen ihres Bestandsportfolios als grundsätzliche Aufgabe einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft begreifen, um - in altem genossenschaftlichen Sinn - weiterhin zusätzlichen, zeitgemässen und bezahlbaren Wohnraum im städtischen Umfeld auch in Hinblick auf künftige Generationen zu schaffen.

Eine renditeorientierte Entscheidung für die maximale Ausschöpfung aller Nutzungsreserven in Zusammenhang mit einem Ersatzneubau war bei keiner der zehn WBG feststellbar. Auf explizite Nachfrage wurde ein solches Motiv von allen WBG vielmehr kategorisch ausgeschlossen und zumeist auch am Fallbeispiel belegt, dass man genau darauf verzichtet hat zugunsten einer gesamtverträglichen Lösung.

4.1.15 Energetische Aspekte

Das Thema der Nachhaltigkeit ist für die WBG nicht nur in energetischer Hinsicht wichtig, sondern wird als ganzheitliche Strategie mit vielen Parametern bezüglich ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit betrachtet. Dies beinhaltet vor allem die Faktoren Energieverbrauch, Wohnflächenbedarf, Mobilität und Erneuerungsplanung. Auf die drei letztgenannten Faktoren wird in anderen Kapiteln eingegangen. Dieses Kapitel beschäftigt sich mit dem Energieverbrauch als entscheidendes Kriterium für einen Ersatzneubau.

- Weiterführende Frage 8: Welche Rolle spielt der Energieverbrauch bei der Entscheidungsfindung für einen Ersatzneubau?

In den Interviews ist festzustellen, dass der Energieverbrauch der Bestandsbauten ein untergeordnetes bis gar kein Kriterium für die Entscheidung für einen Ersatzneubau spielt. Diese Aussage ist auf den ersten Blick überraschend. Es geht den WBG jedoch eher um die gesamtheitliche energetische Optimierung ihres Portfolios mit Fokus auf der Reduzierung fossiler Brennstoffe als um das Einzelobjekt selbst.

Bei den Bestandsbauten wird versucht, ein Optimum in Bezug auf Kosten und Nutzen zu erzielen. Oft ist es z.B. nicht möglich, eine Außenwärmedämmung nachträglich aufzubringen, wenn beispielsweise denkmalpflegerische oder gestalterische Gründe wie ein gut erhaltener Fassadenschmuck dagegen stehen. Der Rückbau bestehender Gebäude, nur weil sie energetisch schlecht bilanzieren, steht für keine der WBG im Fokus.

Bei Neu- oder Ersatzneubauten hingegen ist für alle zehn befragten WBG klar, dass die höchsten Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit gelten. Sie orientieren sich an den Werten des Minergie-Standards⁴⁹, wobei die Mehrzahl der Befragten angibt, keine offizielle Minergie-Zertifizierung durchzuführen.

Gemeinsames Ziel ist es, die Energie, die verbraucht wird, möglichst umweltverträglich zu erzeugen und zu optimieren, damit die Menge der verbrauchten Energie in Hinblick auf eine ausgewogene Energiebilanz nicht mehr die entscheidende Rolle spielt.

⁴⁹ Minergie ist ein freiwilliger Baustandard für neue und modernisierte Gebäude, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen soll. Es gibt vielfältige Wege, die Anforderungen des Minergie-Standards zu erreichen. Siehe auch: www.minergie.ch

Auch ist das Bestreben nach Energieunabhängigkeit von aussen zu erkennen. Acht der zehn befragten WBG geben explizit an, die Energieversorgung ihrer Siedlungen möglichst autark durch einen hohen Anteil an regenerativen Energiesystemen zu gestalten, sei es über Fernwärme aus einer Heizzentrale auf eigenem Grund, Photovoltaik-Anlagen, Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung, Grundwasserwärme- oder Erdwärmesonden bis hin zur Abwärme eines Rechenzentrums der Stadt Zürich.

Kritisch stehen die WBG der kontrollierten Wohnungslüftung gegenüber. Die Mehrzahl gibt an, bewusst darauf zu verzichten, wenn sie nicht durch Vorschriften gebunden sind, da sie einen langfristigen energetischen Mehrnutzen nicht erkennen können. Im Gegenteil, der eher kostenintensive Einbau, Unterhalt und Betrieb wird als Argument dagegen angeführt. Auch ist es eine Abwägung mit Blick auf die Behaglichkeit der Bewohner.

Zwei der befragten WBG geben an, bewusst mehr Geld in eine langlebige, hochwertige, massive und gut isolierte Gebäudehülle zu investieren, um Synergien zwischen niedrigem Unterhalt und geringen Energieverbrauch langfristig nutzen zu können.

4.1.16 Steuerliche Aspekte

- Weiterführende Frage 9: Welche Rolle spielen steuerliche Überlegungen bei Ersatzneubauten?

Steuerliche Aspekte sind bei allen zehn befragten WBG kein Kriterium für den Ersatzneubau. Da die Genossenschaft generell der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist, wird ein Gewinnstreben als Motiv von allen WBG kategorisch ausgeschlossen.

Mögliche Überschüsse werden grundsätzlich in den laufenden Unterhalt, in Erneuerungen, Renovationen und/oder in die Erneuerungs- und Heimfallfonds reinvestiert oder führen durch das Prinzip der Kostenmiete zu günstigeren Mietzinsen.

In der langfristigen Unterhaltsplanung können steuerliche Überlegungen jedoch schon eine Rolle spielen, wenn es darum geht, Ersatz- und Unterhaltinvestitionen steuerlich zu optimieren. Bei Ersatzneubauten kann es Sonderabschreibungen geben, wenn z.B. eine Liegenschaft zum Abbruchzeitpunkt noch mit einem Restwert in den Büchern geführt wird. Dann wird dieser steuerlich geltend gemacht. Dies gibt jedoch nur eine Minderheit der befragten WBG explizit so an.

4.1.17 Behörden

- Weiterführende Frage 10: Welche Rolle spielen die Behörden?

Der frühzeitige Kontakt mit den jeweiligen Behörden wird als ein nicht zu unterschätzendes Kriterium für eine erfolgreiche Umsetzung eines Ersatzneubauprojektes oder auch einer strategischen Erneuerungsplanung benannt. Der Einbindungszeitpunkt der Behörden in den Erneuerungsprozess wird von allen befragten WBG mit sehr früh angegeben, teilweise sogar schon während der Strategiefindung, spätestens aber ab der Phase des Studienauftrages oder Machbarkeitsstudie als Vorbereitung für einen Architekturwettbewerb. Gerade bei Arealüberbauungen ist es unabdingbar, relevante Themen, wie beispielsweise die Frage der möglichen zukünftigen Dichte über eine Volumenstudie auf dem zu überplanenden Gebiet, mit der Stadt abzuklären.

Ansprechpersonen für eine erste Kontaktaufnahme sind in der Regel der zuständige Kreisarchitekt oder das Amt für Städtebau. In speziellen Einzelfällen ist es notwendig, den Kreis der einzubeziehenden Ämter im Zuge der Planung zu erweitern, z.B. im Falle von denkmalgeschützten Gebäuden die Kantonale Denkmalpflege, das Amt für Denkmalpflege Zürich oder den Schweizer Heimatschutz. Aber auch das Tiefbauamt, wenn es um angrenzende Strassen geht, die Dienstabteilung Grün Stadt Zürich bei Themen der Freiraumplanung oder das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), falls Gewässer auf dem Grundstück tangiert werden.

Während der Durchführung eines Wettbewerbs ist dann auch oft eine Ansprechperson aus dem jeweiligen Amt (meistens aus dem Amt für Städtebau) als Experte mit oder ohne Stimmrecht in der Jury vertreten. Besonders das Amt für Städtebau wird bei Wettbewerbsverfahren von Anfang an mit einbezogen und ist auch nach der Auswahl des Siegerprojektes bei der Weiterentwicklung eines Projektes in den Entscheidungsprozess mit eingebunden. Der enge Kontakt mit den Behörden bedeutet für die Baugenossenschaften auch einen zeitlichen Vorteil, da sie so die Bearbeitungszeiträume ihrer Projekte ab den ersten konkreten Planungsschritten bis zur Umsetzung möglichst kurz halten können.

Die Befragungen zeigen, dass im Grundsatz die Interessen der Genossenschaft und die der städtischen Amtsstellen oft deckungsgleich sind, insbesondere in Hinblick auf eine langfristige Entwicklung einer Siedlung oder eines Areals. Letztendlich sind die WBG

jedoch auf eine Konsensfindung angewiesen, damit das angestrebte Projekt von den städtischen Amtsstellen mitgetragen wird.

Für die WBG ist es zum Teil aber auch ein Lernprozess gewesen, die Stadt im Idealfall von Anfang an mit einzubeziehen und abzuklären, dass einem Ersatzneubauprojekt seitens der Stadt keine grundsätzlichen Überlegungen entgegenstehen. Daraus resultierend konnte der Ablauf im Kommunikationsprozess optimiert werden, um gezielt die zuständigen Ansprechpartner zu identifizieren und um somit schneller zu Vereinbarungen zu gelangen, die Prozesse gemeinsam zu gestalten und Resultate zu erarbeiten.

Im umgekehrten Fall wurde die Gefahr erkannt, dass bei fortgeschrittener Planung allfällige amtliche Auflagen und Vorgaben eine Umsetzung schwierig gestalten oder im schlimmsten Fall zum Scheitern eines Projektes führen können.

Grundlage für einen optimalen Informationsaustausch ist die genaue Kenntnis der WBG über ihre Bausubstanz, die möglichen Potenziale und ein belastbares Zahlen- und Faktenmaterial. Nur mit einem konkreten Vorschlag kann dann zielgerichtet in die Diskussion eingestiegen werden, um seitens der amtlichen Stellen kompetente und verlässliche Auskunft zu erhalten.

Trotz einer gleichen Grundhaltung, die öffentlich zuständigen Stellen früh in den Planungsprozess zu involvieren, gibt es bei den zehn befragten WBG deutliche Philosophie-Unterschiede dahingehend, dass einige WBG einen öffentlichen Wettbewerb nicht unbedingt präferieren, da sie darin für sich tendenziell die Gefahr sehen, im Anschluss mit einem Architekten konfrontiert zu sein, mit dem man nicht harmonisiert, aber die nächsten Jahre zusammenarbeiten muss. Auch wird die Sorge von zu grossem Autonomieverlust im Planungsprozess durch zu viel öffentliche Einflussnahme angeführt.

4.1.18 Massgebende Kriterien

- Weiterführende Frage 11: Was sind die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll?

Die Frage wird nicht nur durch die Auswertung der resümierenden Aussagen der Interviewpartner beantwortet, sondern es werden alle Interviewbeiträge nochmals gesamthaft gewichtet. Für die Beantwortung dieser Frage wird durch den Autor ein Punktesystem zur Priorisierung der einzelnen Kriterien beigezogen. Für die Nennung eines Kriteriums mit 1. Priorität gibt es drei Punkte, für die 2. Priorität zwei Punkte, für die 3. Priorität 1 Punkt und für weitere Nennungen ohne Priorisierung 0.5 Punkte. Durch Summierung der Punkte pro genanntem Kriterium kann eine abschliessende Rangfolge der Entscheidungs- und Erfolgskriterien erstellt werden. Nennungen einer Priorität für mehrere Kriterien sind möglich.

Das Ergebnis für die massgebenden Entscheidungskriterien für einen Ersatzneubau ist in Tabelle 4 dargestellt:

Kriterium	Einfluss auf Entscheidung für Ersatzneubau	Ergebnis	WBG 01	WBG 02	WBG 03	WBG 04	WBG 05	WBG 06	WBG 07	WBG 08	WBG 09	WBG 10
Abschreibungen	Geringer Einfluss	1	0.5							0.5		
Leerstandsquote	Keinen Einfluss	0										
Zeitliche Horizont	Mittel	5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Bausubstanz Entwicklungsmöglichkeiten	Sehr hoch	16.5	0.5	2	3	0.5	3	0.5	3	0.5	3	0.5
Bausubstanz Zustand	Sehr hoch	16.5	0.5	2	3	0.5	3	0.5	3	0.5	3	0.5
Schallschutz	Mittel	5.5				3	1	0.5			1	
Informationspolitik	Keinen Einfluss	0										
Wohnungsmix	Sehr hoch	14	3	1	1	1	2	1	2	2		1
Soziale Durchmischung / Altersstruktur	Sehr hoch	14	3	1	1	1	2	1	2	2		1
Veränderung des Quartiercharakter	Geringer Einfluss	0.5						0.5				
Verdichtung	Sehr hoch	16	2	0.5	2	2	0.5	2	1	1	2	3
Ausschöpfung von Nutzungsreserven	Sehr hoch	16	2	0.5	2	2	0.5	2	1	1	2	3
Energieverbrauch	Geringer Einfluss	0.5	0.5									
Steuerliche Überlegungen	Kein Einfluss	0										
Einbindung Behörden	Geringer Einfluss	0.5									0.5	
Wechselangebote	Geringer Einfluss	1	0.5						0.5			
Mietzinsdifferenz Ersatzneubau / Sanierung	Hoch	10		3	0.5			3		3	0.5	
Lage / Standort	Hoch	10	1			3	3			1		2

	Nennung mit 1. Priorität	3	Punkte
	Nennung mit 2. Priorität	2	Punkte
	Nennung mit 3. Priorität	1	Punkte
	Nennung mit keiner Priorität	0.5	Punkte

Tabelle 4: Massgebenden Entscheidungskriterien für einen Ersatzneubau

Das Ergebnis für die massgebenden Akzeptanzkriterien für einen Ersatzneubau ist in Tabelle 5 dargestellt:

Kriterium	Einfluss auf Akzeptanz für Ersatzneubau	Ergebnis	WBG 01	WBG 02	WBG 03	WBG 04	WBG 05	WBG 06	WBG 07	WBG 08	WBG 09	WBG 10
Professionalität des Vorstands	Geringer Einfluss	1	0.5	0.5								
Zeitliche Horizont	Hoch	19	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2
Etaprierung	Mittel	4			1				2		1	
Informationspolitik	Sehr hoch	30	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Wohnungsmix	Mittel	5	1	1						1		1
Soziale Durchmischung / Altersstruktur	Mittel	5	1	1				1		1		1
Wechselangebote / Wohngarantie	Mittel	7	1			1	1	1	1		1	1

	Nennung mit 1. Priorität	3	Punkte
	Nennung mit 2. Priorität	2	Punkte
	Nennung mit 3. Priorität	1	Punkte
	Nennung mit keiner Priorität	0.5	Punkte

Tabelle 5: Massgebenden Akzeptanzkriterien für einen Ersatzneubau

4.2 Überprüfung der Hypothese

Aus den Erkenntnissen der Auswertung der Interviews geht deutlich hervor, dass sowohl der Zustand der Bausubstanz als auch der vorhandene, eher homogene Wohnungsmix zwei der Hauptkriterien für die Entscheidung der WBG für einen Ersatzneubau sind. Resultierend aus der Notwendigkeit, den Lebenszyklen der Liegenschaften Rechnung zu tragen und sich der veränderten Mietnachfrage anzupassen, ist der Ersatzneubau für die WBG die Lösung, ihren Bestand langfristig und etappenweise zu erneuern und dabei durch einen ausgewogenen Wohnungsmix und auch durch Verdichtung sowohl moderne familien- und altersgerechte Wohnungen als auch Wohnraum für ein möglichst breites Mieterspektrum anzubieten.

Die Kosten einer Sanierung erweisen sich oft als unverhältnismässig hoch bei häufiger Beibehaltung der strukturellen Mängel, so dass die Mietpreisdifferenz zwischen einer sanierten Wohnung und der Miete in einem Ersatzneubau kaum noch ins Gewicht fällt.

Die aufgestellte Hypothese, dass **Bestandsoptimierung durch Ersatzneubau eine Chance ist für die Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften attraktiven, zeitgemässen und günstigen Wohnraum anzubieten**, erweist sich aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse als bestätigt.

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Der **bauliche und qualitative Zustand der Bausubstanz** der Liegenschaften bildet die Grundlage bei jeder Entscheidungsfindung. In der Untersuchung konnten vier weitere Hauptkriterien identifiziert werden, nach denen eine Entscheidung für einen Ersatzneubau durch die WBG erfolgt.

Das **Verdichtungspotenzial** bzw. die Ausschöpfung von Nutzungsreserven an einem Standort kann als wichtigstes Kriterium für alle WBG betrachtet werden. Auf Grund stark limitierter Möglichkeiten einer Erschliessung von neuen innerstädtischen Flächen sehen die WBG ihre Chancen für Wohnraumschaffung und Wachstum ihrer Gesellschaften fast ausschliesslich durch Verdichtung in den Bestandsflächen.

Der **Wohnungsmix** unter dem Gesichtspunkt der sozialen und altersbezogenen Zusammensetzung der Bewohner bildet ein weiteres Entscheidungskriterium für den Ersatzneubau. Die WBG sind sich der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse verschiedener gesellschaftlicher Gruppen (ältere Generation vs. Kleinfamilie) und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach zeitgemässen Mietwohnungen voll bewusst. Da allerdings ein grosser Teil (meist zeitgleich erstellte Siedlungen) oder teilweise der Gesamtbestand des Liegenschaftenportfolios der befragten WBG hinsichtlich Alter und Zustand ausgesprochen homogen sind, können vielfältigere und moderne Wohnungstypen meist nur durch Ersatzneubauten realisiert werden.

Ein weiteres wichtiges Kriterium ist der **Mietzinsvergleich** zwischen einem Ersatzneubau und einer Sanierung. Wenn die Kosten für eine zeitgemässe Sanierung im Bestand unverhältnismässig hoch sind und der künftige Mietzins gleich hoch oder höher als bei einem Ersatzneubau wäre, wird die Entscheidung konsequent für einen Ersatzneubau gefällt.

Als letztes der vier Hauptkriterien ist der **Standort** der Liegenschaft zu nennen. Hier spielen Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung vor allem mit dem öffentlichen Nahverkehr, die Lärmbelastung sowie eine hohe Umgebungsqualität eine entscheidende Rolle.

Aus den Interviews zeigt sich, dass die zehn befragten WBG Ersatzneubauprojekte im Regelfall mit einer hohen bis maximalen Akzeptanz ihrer Genossenschafter durchführen können. Voraussetzung dafür ist eine Projektsteuerung mit langer Vorlaufzeit von mindestens 5 Jahren, teilweise auch bis zu 15 Jahren.

Ein entscheidender Hauptgrund dafür ist eine transparente Kommunikationspolitik. Je früher und offener die Genossenschafter über die bevorstehenden Veränderungen informiert werden, desto eher werden mögliche Spannungsfelder offengelegt und desto besser können die WBG entsprechend darauf reagieren.

Die WBG nutzen bewusst eine kommunikative Doppelstrategie. Die einzelnen Genossenschafter können als betroffene Mieter mit dem persönlichen Benefit des Projekts umworben werden. Im Falle von Widerstand wird der Einzelne dann aber auch an seine gesamt Kollektive Verantwortung für die WBG im Ganzen erinnert. Insgesamt liegt der Fokus der Strategien aller WBG eindeutig auf konsensualer Projektentwicklung im genossenschaftlichen Sinne. Die Bereitschaft zur besonderen Einbeziehung der betroffenen Genossenschafter steht dabei in Beziehung zur Grösse der WBG, und zwar mit abnehmender Tendenz je grösser das Gesamtportfolio ist.

Weitere spezifisch genossenschaftliche Aspekte, die zu hoher Akzeptanz von Ersatzneubauten führen, sind z.B. die Wohngarantie im Ersatzneubau oder die Umsiedelungsgarantie in der Bauphase.

5.2 Diskussion

Die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung von Wohnbaugenossenschaften, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll, konnten in dieser Arbeit herausgearbeitet werden. Weiterhin konnten Erfolgskriterien für eine Akzeptanz der Ersatzneubauten bei den Genossenschaf tern benannt werden.

Diese Erkenntnisse bilden allerdings nur eine Momentaufnahme der befragten WBG ab. Eine Betrachtung der Kleinstgenossenschaften, der kleinen sowie mittleren WBG in der Stadt Zürich ist durch die vorliegende Untersuchung nicht erfolgt. Hier wäre zu eruieren, welche und ob überhaupt schon Erfahrungen mit Ersatzneubauten gemacht wurden und ob für diese WBG die gleichen Kriterien relevant sind.

Eine weiteres nicht ausgeschöpft es Potenzial der vorliegenden Masterthesis aus Sicht des Autors ist, dass durch die Beschränkung der Interviews auf zehn grössere

stadtzürcher WBG nur bedingt generalisierende Schlussfolgerungen für alle WBG in Zürich gezogen werden können. Mit einer quantitativen Umfrage unter allen Zürcher WBG hätte eine breiter abgestützte Schlussfolgerung gezogen werden können. Die bewusste Beschränkung der Interviews auf zehn stadtzürcher WBG hat im Gegenzug spezifische Detailbetrachtungen zugelassen. Auch hat eine Betrachtung von WBG schweizweit nicht stattgefunden.

Eine weiteres nicht ausgeschöpftes Potential der vorliegenden Masterthesis wäre der Einbezug der betroffenen Genossenschafter gewesen, da die Beurteilung der Erfolgskriterien ausschliesslich aus Sicht der Vorstände bzw. Geschäftsführungen der WBG erfolgte.

5.3 Ausblick

Die vorliegende Arbeit konnte die Entscheidungs- und Akzeptanzkriterien nur anhand einer ausgewählten Anzahl an WBG der Kategorie vier bis fünf mit über 400 Wohnungen vertiefen. Vor diesem Hintergrund wäre eine weitere Untersuchung für die WBG der Kategorien eins bis drei mit 1- 399 Wohnungen von Interesse. Denn auch hier werden viele Liegenschaften in den kommenden Jahren ans Ende ihres Lebenszyklus kommen oder diesen bereits überschritten haben. Wie sieht die Ersatzneubaustrategie für diese WBG aus? Wie weit ist z.B. die Professionalisierung innerhalb des Vorstands / der Geschäftsführung fortgeschritten, um auf die künftig anstehenden baulichen Herausforderungen richtig und zukunftsweisend reagieren zu können? Welche Kapazitätsreserven werden für die Umsetzung eines Ersatzneubauprojektes innerhalb der WBG benötigt bzw. gebunden? In welchem Umfang sind diese WBG überhaupt in der Lage, Ersatzneubaustrategien umzusetzen, gibt es ausreichende Zwischenlösungen? Auch wäre es von Interesse, zu untersuchen, wie WBG schweizweit und vor allem ausserhalb der urbanen Ballungszentren mit dieser Herausforderung umgehen, da hier nicht die vergleichsweise hohen Mietzinseinnahmen der Städte realisiert werden können, die WBG jedoch für Ersatzneubaulösungen vor ungefähr gleich hohen Baukosten stehen.

Literaturverzeichnis

Argast, F./ Durban, C./ Kurz, B. (2010): Zürich wächst, in Stadt Zürich, Hochbaudepartment, Amt für Städtebau (Hrsg.): Dichter – eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich - 30 Beispiele, Zürich 2012, S. 9-15

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014a): Bevölkerungsdaten im Zeitvergleich 1950-2012, Neuchâtel 2014

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014b): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone der Schweiz 2010-2035 - Anzahl nach Altersklassen und Kantonen gemäss dem mittleren Szenario AR-00-2010, Neuchâtel 2014

Bundesamt für Wohnungswesen/ Wohnbaugenossenschaften Schweiz/ Wohnen Schweiz (Hrsg.) (2012): Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, Luzern, September 2012

Ess, P. (2009): Neuorientierung der städtischen Wohnbaupolitik, in: Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): 4 x 25 Günstig wohnen in Zürich, Zürich 2009, S. 150-152

Harsch, M. (2013): Folienpräsentation für Schweizerischer Verband für Wohnwesen (Hrsg.), Bern / Solothurn 2013

Hug, T./ Poscheschnik, G. (2010): Empirisch Forschen, Stuttgart 2010

Kurz, D. (2009): Wohnungsbau statt Klassenkampf: die Anfänge der Zürcher Wohnbauförderung, in: Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): 4 x 25 Günstig wohnen in Zürich, Zürich 2009, S. 36-39

Lamnek, S. (2010): Qualitative Sozialforschung. Beltz Verlag, 5. überarb. Aufl., Weinheim, 2010

Ott, W. (2004): econcept AG, Zürich / Fachhochschule beider Basel Institut für Energie (Hrsg.) (2004): Neubauen statt Sanieren, Schlussbericht, Muttenz 2004

Pfister M./, Zedi V./ Zimmermann S. (2010): Masterthesis, Ersatzneubau, Hemmnisse und Anreize, Zürich 2010

Purtschert, R. (Hrsg.) (2005): Das Genossenschaftswesen in der Schweiz, , 1. Aufl., Haupt-Verlag, Bern / Stuttgart / Wien 2005

Selk, D./ Walberg, D./ Holz, A. (2007): Siedlungen der 50er Jahre – Modernisierung oder Abriss? Methodik zur Entscheidungsfindung über Abriss, Modernisierung oder Neubau in Siedlungen der 50er Jahre, Stuttgart 2007

Schmid, P. (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, in Purtschert, R. (Hrsg.): Das Genossenschaftswesen in der Schweiz, 1. Aufl., Haupt-Verlag, Bern / Stuttgart / Wien 2005, S. 299-333

Schoch, R. (Hrsg.) (2014): Folienpräsentation: Genossenschaften als immobilienwirtschaftliche Akteure, Zürich 2014

Schulte, K.-W. (2005) in: Immobilienökonomie Band I Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München, 2005, S. 211

Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrecht (2003): 842 Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG), Bern 2003

Schweizerischer Verband für Wohnwesen (Hrsg.) (2005): Steuerkommentar zur Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005, Zürich 2005

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): 4 x 25 Günstig wohnen in Zürich, Zürich 2009

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013): Bau und Wohnungswesen, in: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013, Zürich 2013, S. 202-243

Internetquellen

Bundesamt für Statistik (2014a), Bevölkerungsdaten im Zeitvergleich 1950-2012

Online verfügbar unter:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/22/lexi.html>

[abgerufen am 11.06.2014]

Bundesamt für Statistik (2014b), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone der Schweiz 2010-2035 - Anzahl nach Altersklassen und Kantonen gemäss dem mittleren Szenario AR-00-2010, Neuchâtel 2014

Online verfügbar unter:

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_kant/01.html

[abgerufen am 11.06.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen/ Wohnbaugenossenschaften Schweiz/ Wohnen Schweiz (2012), Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Online verfügbar unter:

www.wohnen-schweiz.ch/verband/charta

[abgerufen am 14.06.2014]

GIS-Browser (2014), Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger

Online verfügbar unter:

<http://maps.zh.ch/>

[abgerufen am 10.06.2014]

Harsch, M. (2013), Referat.

Online verfügbar unter:

http://www.wbg-beso.ch/data/Referat_Harsch_31-10-2013a_6971.pdf

[abgerufen am 04.08.2014]

Neue Zürcher Zeitung (2009), Zürcher wollen eine neue Wohnungspolitik, Artikel vom 28. November 2011

Online verfügbar unter:

<http://www.nzz.ch/aktuell/zuerich/uebersicht/zuercher-wollen-eine-neue-wohnungspolitik-1.13436761>

[abgerufen am 04.08.2014]

Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrecht (2003), 842 Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG), Bern 2003

Online verfügbar unter:

<http://www.admin.ch/opc/de/official-compilation/2003/3083.pdf>

[abgerufen am 16.06.2014]

Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrecht (2004), 842.1 Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV), Bern 2004

Online verfügbar unter:

<http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html>

[abgerufen am 16.06.2014]

Schweizerischer Verband für Wohnwesen (2005), Steuerkommentar, Zürich 2005

Online verfügbar unter:

<http://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/02/Steuerkommentar-2006-Januar.pdf>

[abgerufen am 04.08.2014]

Stadt Zürich Finanzdepartement (2009), Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement), Zürich 2009

Online verfügbar unter:

<https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung/mietzinskontrolle.secure.html>

[abgerufen am 15.06.2014]

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2014), Einwohnerzahl wieder über 400 000,
Zürich 2014

Online verfügbar unter:

https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationsdatenbank/webartikel/2014-01-24_einwohnerzahl-wieder-ueber-400-000.html

[abgerufen am 15.06.2014]

Statistik Stadt Zürich (2013)

Online verfügbar unter:

https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/jahrbuch/2013/pdf/JB_2013-gesamt-72.pdf

[abgerufen am 10.06.2014]

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2014), Baugenossenschaften bauen zu wenig

Online verfügbar unter:

http://www.wbg-schweiz.ch/aktuell/957/baugenossenschaften_bauen_zu_wenig.html

[abgerufen am 14.06.2014]

Anhang

Anhang I Fragebogen Qualitative Interviews

Fragebogen Qualitative Interviews

Zu Grunde liegende These:

Bestandsoptimierung durch Ersatzneubau ist eine Chance für Wohnbaugenossenschaften attraktiven, zeitgemässen und günstigen Wohnraum anzubieten

Ziel ist es, die massgebenden Kriterien bei der Entscheidungsfindung von Wohnbaugenossenschaften zu bestimmen, ob eine bestehende Überbauung in einen weiteren Lebenszyklus überführt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Allgemeine Fragen vorab per Mail:

1. Wie gross ist die Genossenschaft (Anzahl Wohnungen)?
2. Wie gross ist ca. der Anteil an Ersatzneubau des gegenwärtigen Wohnungsbestandes. Wie viele Wohnungen wurden geschaffen? Wie hoch waren die Kosten? (Fertigstellung nicht älter als 2010)?
3. Wie gross ist ca. der Anteil des gegenwärtigen Wohnungsbestandes, für den ein Ersatzneubau vorgesehen ist? Wie viele Wohnungen sollen neu geschaffen werden? Wie gross sind die künftigen Investitionen? (Fertigstellung bis 2019)?
4. Wie viele Neubauprojekte konnten in den letzten 5 Jahren nicht auf den Weg gebracht werden?
5. Wie hoch sind die durchschnittlichen Rückstellungen für Ersatzneubauten?
6. Wie gross ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse zur Zeit?
7. Gibt es in der WBG eine relevante Leerstandsquote?
8. Welches ist der durchschnittliche zeitliche Horizont für ein Ersatzneubauprojekt?
9. Welche Bauarten / Baujahre bieten sich für einen Ersatzneubau besonders an?
10. Gibt es einen bestimmten Kennwert, z.B. CHF/m² Wohnfläche oder CHF/m² Geschossfläche (GF) als Investitionslimite? Wenn ja, wie hoch ist dieser bei ihrer Genossenschaft?

Interviewthemen (10 Fragen, zu jedem Thema 1 Frage):

In dem Interview werde ich je eine Frage zu folgenden Themenbereichen stellen:

- Ökonomische Aspekte
- Steuerliche Aspekte
- Bauliche Aspekte
- Architektonische Aspekte
- Akzeptanz von Ersatzneubauten
- Verdichtung
- Umwelt
- Vorgaben / Richtlinien
- Behörden
- Entscheidungsprozess

Anhang II 10 Experteninterviews auf CD

- Ordner Interview 01:
Dauer des Interviews: 44 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 24 Seiten

- Ordner Interview 02:
Dauer des Interviews: 36 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 18 Seiten

- Ordner Interview 03:
Dauer des Interviews: 25 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 24 Seiten

- Ordner Interview 04:
Dauer des Interviews: 51 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 26 Seiten

- Ordner Interview 05:
Dauer des Interviews: 24 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 13 Seiten
Interview 05 Ausgefüllter Fragebogen – Fragen 01 bis 10

- Ordner Interview 06:
Dauer des Interviews: 34 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 18 Seiten

- Ordner Interview 07:
Dauer des Interviews: 42 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 23 Seiten

- Ordner Interview 08:
Dauer des Interviews: 27 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 12 Seiten
Interview 08 Ausgefüllter Fragebogen – Fragen 01 bis 10

- Ordner Interview 09:
Dauer des Interviews: 1 Stunde 32 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 44 Seiten

- Ordner Interview 10:
Dauer des Interviews: 27 Minuten
Umfang des transkribierten Interviews: 16 Seiten



Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Bestandsoptimierung durch Ersatzneubau - Eine Chance für Wohnbaugenossenschaften“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 18.08.2014

Stefan Fleischhauer