Universität Zürich[UZH]

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Beitrag gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften zur Steigerung ihres Marktanteils am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich

Eine Untersuchung zur Umsetzung des Volksentscheids vom 27. November 2011, den Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des gesamten Mietwohnungsbestandes bis 2050 zu erhöhen.

Verfasser: Rolf-Werner Wirtz
Sihlfeldstrasse 162
8004 Zürich
rw.wirtz@bluewin.ch
078 862 27 28

Eingereicht bei: Dr. oec. publ. Alfons Sonderegger

Abgabedatum: 12. August 2013

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis III
Abbildungsverzeichnis IV
Tabellenverzeichnis VI
Executive Summary VII
1 Einleitung 1
1.1 Ausgangslage 1
1.2 Problemstellung 2
1.3 Zielsetzung 3
1.4 Abgrenzung des Themas 3
1.5 Vorgehen 4
2 Grundlagen 5
2.1 Allgemeine Grundlagen 5
2.1.1 Genossenschaften in Lehre und Forschung 5
2.1.2 Die Genossenschaftsidee 6
2.1.3 Wohnbaugenossenschaften als Nonprofit–Organisation 8
2.1.4 Typologische Unterscheidung 9
2.1.5 Begriffsdefinitionen 9
2.1.5.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau 10
2.1.5.2 Kostenmiete 12
2.1.5.3 Wohnbauförderung 13
2.2 Grundlagen im Kontext der Stadt Zürich 14
2.2.1 Geschichte und Wachstum der Wohnbaugenossenschaften 15
2.2.2 Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich 17
2.2.3 Vielfalt der Wohnbaugenossenschaften 18
2.2.4 Wohnbaugenossenschaften im Mietwohnungsmarkt der Stadt Zürich 20
2.2.5 Wohnpolitische Ausgangssituation in der Stadt Zürich 21
2.2.5.1 Wohnpolitik seit 1990 22
2.2.5.2 Wohnpolitischer Grundsatzartikel 24
2.2.5.3 Massnahmen zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikel 25
3 Methodik von Umfrage und Gruppendiskussion 26
3.1 Forschungsleitende Fragen 26
3.2 Hypothese 26

3.3 Methodik der Umfrage ... 27
3.3.1 Methodischer Ansatz ... 27
3.3.2 Erstellung und Durchführung der Umfrage ... 27
3.3.3 Methodik der Auswertung ... 29
3.3.4 Beteiligung und Repräsentativität ... 29
3.4 Methodik der Gruppendiskussion ... 31
3.4.1 Methodischer Ansatz ... 31
3.4.2 Auswahl der Diskussionspartner ... 32
3.4.3 Planung und Durchführung ... 32
3.4.4 Methodik der Auswertung ... 33
4 Ergebnisse aus Umfrage und Gruppendiskussion ... 33
4.1 Ergebnis der Umfrage ... 33
4.1.1 Auswirkung der Volksabstimmung ... 34
4.1.2 Wachstumsfaktor - Verdichtung durch Anbauten, Ausbauten und Ergänzungsbauten ... 36
4.1.3 Wachstumsfaktor - Verdichtung durch Ersatzneubau ... 38
4.1.4 Wachstumsfaktor - Landkauf und Neubau ... 41
4.1.5 Wachstumsfaktor - Kauf von Liegenschaften ... 44
4.1.6 Anreize für zusätzliches Wachstum ... 47
4.1.7 Fragen zu Zielerreichung und Einschätzung des Wachstums. ... 49
4.1.8 Zwischenfazit ... 50
4.2 Ergebnis der Gruppendiskussion ... 52
4.3 Überprüfung der Hypothese ... 54
5 Schlussbetrachtung ... 56
5.1 Fazit ... 56
5.2 Diskussion ... 58
5.3 Ausblick ... 60
Literaturverzeichnis ... 62
Anhänge ... 70
Anhang I Rechnerische Herleitungen ... 70
Anhang II Umfrage, ausgewertete Fragen ... 72
Anhang III Versendeter Fragebogen ... 80
Anhang IV Leitfaden Gruppendiskussion ... 92
Anhang V GIS Liste der Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften ... 101

Abkürzungsverzeichnis

AIG	Arbeitsgemeinschaft Genossenschaftswissenschaftlicher Institute
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CUREM	Center for Urban & Real Estate Management Zürich
GIS	Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich
NPO	Nonprofit Organisation
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich
WBG	Wohnbaugenossenschaft / Wohnbaugenossenschaften
wbg-zh	Verband der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, Regionalverband Zürich
WFG	Wohnraumförderungsgesetz des Bundes
WFV	Wohnraumförderungsverordnung des Bundes
WHG	Wohnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Anzahl erstellte WBG-Wohnungen, 1910 bis 2011, Statistik Stadt Zürich 2011	16
Abbildung 2:	Anteil WBG am Wohnungsbestand nach Stadtquartieren, Böniger (2009), S. 149	17
Abbildung 3:	Stadt Zürich, Anteil WBG nach Grösseklassen, GIS 2012	19
Abbildung 4:	Stadt Zürich, Anzahl WHG nach Grössenklasse, GIS 2012	19
Abbildung 5:	Entwicklung Mieten, Löhne und Indizes (2000 = 100), Wüest & Partner (2012)	21
Abbildung 6:	Akteure / Anteile im Zürcher Wohnungsmarkt 2012, Statistik Stadt Zürich	21
Abbildung 7:	Auswirkung Volksabstimmung, Angaben zu Entwicklungsstrategie und Zukunftsplanung	34
Abbildung 8:	Auswirkung Volksabstimmung, Anzahl WBG mit Projekten in Planung oder Realisierung	34
Abbildung 9:	Auswirkung Volksabstimmung, Anzahl WBG Wachstumsstrategie neu, nach Grössenklasse	35
Abbildung 10:	Auswirkung Volksabstimmung, Anzahl WBG nach Art zusätzlicher Wachstumsaktivitäten	35
Abbildung 11:	Verdichtung, Anteil WBG mit An-, Aus- und Ergänzungsbauten	36
Abbildung 12:	Verdichtung, Anzahl WBG mit An-, Aus- und Ergänzungsbauten nach Grössenklasse	37
Abbildung 13:	Verdichtung, Einstufung An-, Aus- und Ergänzungsbauten als Wachstumsfaktor	37
Abbildung 14:	Verdichtung, Analyse der einzelnen Einstufungsgruppen nach Grössenklasse	37
Abbildung 15:	Ersatzneubau, Anteil WBG mit Ersatzneubau	38
Abbildung 16:	Ersatzneubau, Anzahl WBG nach Grössenklasse	39
Abbildung 17:	Ersatzneubau, Anzahl zusätzliche WHG nach Grössenklasse	39
Abbildung 18:	Ersatzneubau, Einstufung als Wachstumsfaktor	40

Abbildung 19:	Ersatzneubau, Analyse der einzelnen Einstufungsgruppen nach Grössenklasse	40
Abbildung 20:	Landkauf / Neubau, Anteil WBG mit Neubau	41
Abbildung 21:	Landkauf / Neubau, Anzahl WBG mit Neubau, nach Grössenklasse	42
Abbildung 22:	Landkauf / Neubau, Bedingungen nach Anteil der Antwortgruppen	42
Abbildung 23:	Kauf Liegenschaften, Anteil WBG mit Liegenschaftenkauf	44
Abbildung 24:	Kauf Liegenschaften, Anzahl WBG mit Liegenschaftenkauf, nach Grössenklasse	44
Abbildung 25:	Kauf Liegenschaften, Anzahl zusätzliche WHG nach Grössenklasse	44
Abbildung 26:	Kauf Liegenschaften, Ursachen für Kaufverzicht nach Anteil der Antwortgruppe	45
Abbildung 27:	Kauf Liegenschaften, Bedingungen nach Anteil der Antwortgruppen	46
Abbildung 28:	Expansion - zusätzliche Wachstumsanreize, Anteil WBG ja / nein	47
Abbildung 29:	Expansion - zusätzliche Anreize, Anzahl WBG nach Grössenklasse	47
Abbildung 30:	Einschätzung Zielerreichung, Anteile Ja / Nein	49
Abbildung 31:	Einschätzung Zielerreichung, Nein- Antworten nach Grössenklasse	49
Abbildung 32:	Einschätzung Zielerreichung, Ja- Antworten nach Grössenklasse	49
Abbildung 33:	Einschätzung Zielerreichung, Anteil am Wachstum Gruppe Ja / Nein	50
Abbildung 34:	Bevölkerungsszenarien 2013-2025; Bevölkerungsszenarien Stadt Zürich S.7, Statistik Stadt Zürich 2013	55
Abbildung 35:	Berechnung Wachstum WBG 2013- 2025, Soll / Ist - Vergleich	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Steuerbares Einkommen und Vermögen, Vergleich Stadt und Stiftungen / Genossenschafter / Übrige, Statistik Zürich 2007 12

Tabelle 2: Umfragebeteiligung der WBG, gegliedert nach Anzahl WHG und Grössenklasse 30

Tabelle 3: zusätzliche Anreize, Übersicht Bewertung aus Umfrage 48

Tabelle 4: Wachstum WHG 2003-2012, Hochrechnung auf Gesamtbestand gemeinnütziger WBG 51

Tabelle 5: Ersatzneubau, jährliche Erneuerungsquote aus Umfrage sowie Szenarien 52

Executive Summary

Die vorliegende Arbeit geht der Frage nach, welchen Beitrag die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften – im Rahmen der bisherigen Stadtzürcher Wohnpolitik – zur Steigerung ihres Marktanteils am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich leisten können. Ausgangspunkt dazu bildet die Abstimmung vom 27. November 2011, in der die Bevölkerung zugestimmt hat, einen neuen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung zu verankern.

Aus Sicht der gemeinnützigen Wohnbauträger ist der zentrale Punkt des Grundsatzartikels das in den Bestimmungen formulierte Ziel, die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen auf einen Anteil von einem Drittel aller Mietwohnungen bis ins Jahr 2050 zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind bereits wichtige Akteure im Prozess der Stadtverdichtung, mit dem Volksentscheid kommt diesen Bauträgern noch mehr Bedeutung zu.[1]

In Zusammenarbeit mit dem Verband der Zürcher Wohnbaugenossenschaften und in Abstimmung mit dem Amt für Städtebau war es im Rahmen der Masterthesis möglich, eine Befragung unter allen WBG durchzuführen. Die Ergebnisse der spezifisch auf die Fragestellung zugeschnittenen Datenerhebung sind aufgrund der hohen Beteiligung von 49% aller Stadtzürcher WBG mit 70% des Wohnungsbestands (27´650 WHG) hoch repräsentativ und bilden eine hervorragende Datengrundlage zur Überprüfung der aufgestellten Hypothese.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass rund zwei Drittel der WBG eine Wachstumsstrategie verfolgen respektive 32% ihre Expansionsbemühungen seit der Volksabstimmung verstärkt haben. Zudem wird deutlich, dass dem Faktor Ersatzneubau unter den weitgehend durch die WBG selbst zu steuernden Wachstumsfaktoren mit einem Potential von rund 7´900 zusätzlichen Wohnungen zentrale Bedeutung für das künftige Wachstum der WBG zukommt.

Aufbauend auf den Umfrageergebnissen wird unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 aufgezeigt, dass die Steigerung des Anteils auf einen Drittel aller Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger trotz der Wachstumsbestrebungen der WBG nicht erreicht wird. Die

[1] vgl. Argast et al. 2012, S. 12

Untersuchungen zeigen bei einer Weiterführung der bisherigen, bereits aktiven Wohnpolitik, dass die WBG ihren aktuellen Anteil von rund 27% bis ins Jahr 2025 in erster Linie behaupten, jedoch nicht ausbauen werden können. Eine weitere Erhöhung setzt eine beträchtliche Ausweitung der Kauftätigkeit von privatem Liegenschaften und Bauland sowie eine massive Erhöhung der Ersatzneubautätigkeit der WBG voraus.

In der auf Grundlage der Umfrageergebnisse mit Genossenschaftspräsidenten[2] durchgeführten Gruppendiskussion sehen die Beteiligten im Schaffen neuer rechtlicher Handlungsspielräume durch die öffentliche Hand die Möglichkeit, zusätzliche Anreize zur Unterstützung der bisherigen Wachstumsbestrebungen der WBG zu initiieren. Die Diskussionsteilnehmer stufen die Umsetzung des in der Abstimmung vom 27. November 2011 gefassten Volksauftrags als hochambitioniertes Ziel ein. Die Untersuchung zeigt, welchen Wachstumsbeitrag die WBG liefern können, um die Stadt bei der Erreichung der Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu unterstützen.

---

[2] Die Masterthesis gebraucht bei Personenbezeichnungen wenn möglich geschlechterneutrale Begriffe. Finden sich keine geeigneten Formulierungen, wird aus Gründen der Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Gemeint sind immer beide Geschlechter.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Zürich boomt! In Rankings zu Lebensqualität[3] und der Einschätzung von wirtschaftlichen Wachstumschancen[4] nimmt Zürich als die Schweizer Metropole im internationalen Vergleich seit Jahren Spitzenpositionen ein. Ungeachtet der weltweit angespannten Wirtschaftssituation, 2007 durch die Banken- und Finanzkrise ausgelöst, wächst Zürich seit 1997 wieder. Ein Ende des Wachstums ist bislang nicht in Sicht. Ergebnis davon ist die stetige Zunahme der Bevölkerung. In den Jahren von 2001 - 2011 wächst die Stadtzürcher Bevölkerung um 7,7% Prozent oder rund 28´000 Personen auf über 390´000 Einwohner.[5] Im Zeitraum von 2006 – 2011 steigen in Zürich die Bestandesmieten um 9,5%.[6] Mit der Umsetzung des 1998 vom Zürcher Stadtrat formulierten wohnpolitischen Programmes „10´000 Wohnungen in 10 Jahren“ werden bis 2008 über 13´000 neue Wohnungen gebaut. Bis heute sind es über 20´300 neue Wohnungen seit 1998, die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot dennoch kontinuierlich.

Die im Mietwohnungsmarkt resultierenden Auswirkungen (zum Teil sind es auch erst Ängste) wie Verdrängung und in der Folge Segregation, führen zu einer in der Öffentlichkeit sowie zwischen den politischen Lagern intensiv geführten Diskussion. Die deutliche Annahme des vom Gemeinderat vorgeschlagenen neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels durch den Souverän kann als Reaktion breiter Bevölkerungsschichten auf die Situation am Mietwohnungsmarkt interpretiert werden. In der Volksabstimmung vom 27. November 2011 wird die Vorlage des Gemeinderats mit einer Mehrheit von 75,9 % angenommen. Kommentar der NZZ: „Zürcher wollen eine neue Wohnungspolitik“.[7]

Ziel des Grundsatzartikels sind Erhalt und Förderung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau setzt die Stadt auf das Prinzip der Kostenmiete (vgl.

---

[3] vgl. Mercer LLC 2012, o.S.
[4] vgl. Schwab 2012, S. 12-14
[5] vgl. Statistik Stadt Zürich 2012, S. 5
[6] vgl. Statistik Stadt Zürich 2013a, S. 167
[7] NZZ 28.11.2011, o.S.

Kapitel 2.1.5.2) für breite Bevölkerungskreise.[8] Für den gemeinnützigen Wohnungsbau fasst der wohnpolitische Grundsatzartikel das Ziel, den Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des gesamten Mietwohnungsbestandes bis ins Jahr 2050 zu steigern.

1.2 Problemstellung

Zürich verfügt Ende 2012 über 192´719 Mietwohnungen, der Anteil im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger beläuft sich mit etwa 51´500 Mietwohnungen auf ca. 27%.[9] Bezogen auf den heutigen Mietwohnungsbestand fehlen den gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Erreichung der Zielquote von 33,3% rund 12´700 Mietwohnungen. Um diesen Rückstand auf die Zielquote in Zukunft nicht zusätzlich anwachsen zu lassen, müssen die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre durchschnittliche Bautätigkeit in Zukunft um zusätzlich ein Fünftel auf 33,3% steigern. Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung bleiben bei diesen Hochrechnungen unberücksichtigt.

Hauptakteure der gemeinnützigen Wohnbauträger in Zürich sind mit einem Anteil von aktuell rund 39´300 Wohnungen die Wohnbaugenossenschaften (WBG). Unter der Annahme, der Anteil der WBG am gesamten gemeinnützigen Wohnungsbau bleibt gleich, fehlen den WBG heute rund 9´700 WHG zum Erreichen der Zielquote von 33,3%. Zudem müssen auch die WBG künftig Ihre Bauaktivitäten um rund 1/5 erhöhen, um den Anteil in der Produktion von Wohnungen von aktuell durchschnittlich 27% auf die Zielquote von 33,3% zu steigern.

In der Vergangenheit bildeten grosse städtische Baulandreserven die Basis einer hohen Produktion genossenschaftlicher Wohnungen. Diese Ausgangssituation hat sich verändert, die Landreserven der Stadt Zürich sind stark geschrumpft und damit knapp, die Konkurrenz um die verbliebenen Flächen ist gross.

Die vorliegende Masterthesis untersucht Möglichkeiten und Einfluss der WBG auf die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels.

---

[8] vgl. Stadtrat von Zürich 2011, S.1
[9] vgl. Statistik Stadt Zürich 2013a, S. 235

1.3 Zielsetzung

Die Arbeit soll auf Grundlage der Zielsetzung des 2011 beschlossen wohnpolitischen Grundsatzartikels, der den Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des gesamten Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2050 erhöhen will, eine aktuelle Standortbestimmung vornehmen. Mit Hilfe der Ergebnisse aus der durchgeführten standardisierten Befragung sowie der nachfolgend veranstalteten Gruppendiskussion sollen zusätzliche Informationen zu folgenden Punkten geliefert werden:

- Zur Beurteilung der Möglichkeiten zur Zielerreichung durch die WBG als Hauptakteure des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Zum Beitrag, den die WBG mit Ihren bestehenden Organisationen und Liegenschaften[10] zur Erhöhung ihres Mietwohnungsbestands leisten können.
- Zur Identifizierung und Beurteilung der massgeblichen Wachstumsfaktoren. Exogene Wachstumsfaktoren spielen eine untergeordnete Rolle.
- Zur Klärung möglicher Zusammenhänge zwischen Grösse, Organisationsform und Wachstumsaktivität der WBG.
- Zur Beurteilung von zusätzlichen Anreizen zur Auslösung eines stärkeren Wachstums bei den WBG.

Mit dieser Arbeit soll ein fundierter Beitrag zur aktuellen Diskussion um „Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften“ erbracht werden.

1.4 Abgrenzung des Themas

Ausgehend vom Stadtzürcher Volksentscheid am 27. November 2011 beschränkt sich das Anwendungsgebiet der Arbeit auf die Stadt Zürich. Der Fokus der Untersuchung liegt auf den gemeinnützigen WBG mit Wohnungen in der Stadt Zürich und schliesst andere gemeinnützige Wohnbauträger wie Stiftungen, Vereine sowie den gemeinnützigen Wohnungsbau der öffentlichen Hand aus.

---

[10] Der Begriff der Liegenschaft beinhaltet im in der Masterthesis verwendeten Sprachgebrauch, das Grundstück inklusive darauf errichteter Gebäude.

Die gemeinnützigen Zürcher WBG sind zu 95% Mitgliedergenossenschaften, die verbleibenden 5% sind sogenannte Unternehmergenossenschaften. Damit sind 95% der insgesamt rund 75´000 Bewohner nicht nur Mieter, sondern als Mitglieder bei wichtigen Entscheidungen stimm- und mitspracheberechtigt. Auf eine der zentralen Fragen in diesem Zusammenhang, inwieweit Vorstände und Mitglieder der bestehenden WBG den Volksentscheid vom November 2011 überhaupt als Auftrag interpretieren wollen, kann im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht eingegangen werden. Die Untersuchungen gehen zudem nicht weiter darauf ein, welchen Beitrag die im wohnpolitischen Grundsatzartikel der Stadtzürcher Gemeindeordnung genannten öffentlichen und privaten Partner zur Förderung preisgünstigen Wohnraums leisten können.[11]

1.5 Vorgehen

Der gewählte methodische Ansatz gliedert die Untersuchung in drei Phasen.

In der ersten Phase steht zu Beginn ein Desktop-Research zur Grundlagenerkundung des Genossenschaftswesens mit einer Vertiefung der Recherche in Bezug auf die Zürcher WBG. Anhand der Analyse der vorhandenen Literatur- und Internetquellen erfolgt die Ausarbeitung der zum Verständnis der Fragestellung relevanten Aspekte und notwendigen Begriffe. Ergänzend dazu wird die historische Entwicklung der WBG in der Stadt Zürich, insbesondere die Phasen des starken Wachstums, untersucht. Anschliessend werden die Entwicklungen am Zürcher Mietwohnungsmarkt als bestimmendem Marktumfeld sowie die wohnpolitischen Einflussfaktoren hinsichtlich der Umsetzbarkeit des wohnpolitischen Grundsatzartikels untersucht.

In einer zweiten Phase stehen am Anfang die Erarbeitung des methodischen Ansatzes zur Empirie sowie die Formulierung der forschungsleitenden Fragen. Anhand der forschungsleitenden Fragen werden die zentralen inhaltlichen Analysefelder vernetzt und auf dieser Grundlage ein standarisierter Online-Fragebogen erstellt.[12] Der Fragebogen wird an alle Präsidentinnen und Präsidenten der Stadtzürcher WBG versendet. Die Primärdatenerhebung mit dem

---

[11] vgl. Friedrich 2012, S. 3
Masterthesis von A. Friedrich untersucht den möglichen Beitrag privater sowie institutioneller Investoren, Bauträger und Grundeigentümer zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels.

[12] vgl. Töpfer 2009, S. 121

Titel „Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften“ wurde vom Autor gemeinsam mit dem Zürcher Verband der Wohnbaugenossenschaften (wbg-zh) und in Abstimmung mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich erstellt. Es folgt die empirische Inhaltsanalyse in Form einer statistischen Auswertung sowie einer Interpretation nach Handlungsfeldern und Wachstumsfaktoren. Anschliessend erfolgt die Überprüfung der aufgestellten Hypothese anhand der Schlussfolgerungen aus Auswertung und Interpretation durch den Autor.

Parallel dazu wird eine Expertendiskussion initiiert, in der die Ergebnisse des vorausgegangenen quantitativen Erhebungsverfahrens im Nachgang diskutiert werden. Mit der Kombination quantitativer und qualitativer Methoden sollen die Vorteile beider Vorgehensweisen genutzt werden. Mit dem empirischen Instrument der Gruppendiskussion, basierend auf einer ersten Auswertung der Umfrage, werden zusätzlich qualitative Aspekte zum Thema identifiziert, ausgewertet und dargestellt. Im Fokus der mit Experten der Zürcher WBG durchgeführten Gruppendiskussion steht die Gewichtung interner wie externer Einflussfaktoren und in der Folge die Beurteilung des Wachstumspotentials.

Da beide Methodenarten der empirischen Sozialforschung verwendet werden, wird die Interpretation der Ergebnisse der durchgeführten quantitativen- und qualitativen Erhebungsverfahren kurz verglichen und in Bezug gesetzt. Abschliessend wird in einer dritten Phase die aufgestellte Hypothese überprüft und diskutiert, welche Schlussfolgerungen zu ziehen sind, verbunden mit einem Ausblick auf die weitere Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich und den WBG als wesentlicher Teil davon.

2 Grundlagen

2.1 Allgemeine Grundlagen

Im Folgenden werden die zum Verständnis der Arbeit notwendigen allgemeinen sowie theoretischen Grundlagen zum Genossenschaftswesen beschrieben.

2.1.1 Genossenschaften in Lehre und Forschung

„Das Genossenschaftswesen ist [...] in der Regel kein eigenständiges Fach im Sinne einer speziellen Betriebswirtschaftslehre oder einer anderen Spezial-

fachrichtung."[13] Lehre und Forschung wird im deutschsprachigen Raum gezielt an den 14 Universitäten mit eigenen Genossenschaftsinstituten betrieben. In der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaftswissenschaftlicher Institute e.V. (AIG) haben sich diese zusammengeschlossen. Aus der Schweiz ist das Verbandsmanagement Institut (VMI) der Universität Fribourg angeschlossen. Über den deutschsprachigen Raum hinaus gibt es international eine Reihe von universitären Einrichtungen, die sich mit weltweit relevanten Themen des Genossenschaftswesens befassen. Einen Schwerpunkt in der praxisorientierten Lehre des Genossenschaftswesens bilden die häufig von den jeweiligen Genossenschaftsverbänden angebotenen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten für den Führungsnachwuchs. Im CUREM wird das Thema Wohnbaugenossenschaften nur indirekt über die Themen Wohnbau-Architektur und Urban Management gestreift. Aufgrund der Bedeutung der WBG mit ihrem Anteil von rund 20% am Stadtzürcher Mietwohnungsmarkt erstaunt dies. Der Autor macht hier auf Seiten des ökonomisch geprägten Studiengangs Berührungsängste aus.

2.1.2 Die Genossenschaftsidee

Johann Heinrich Pestalozzi (1746-1827), Robert Owen (1771-1858) und William King (1785-1865) gelten mit ihren Ideen als Vordenker des neuzeitlichen Genossenschaftswesens. Im Zentrum ihrer Vorstellungen stand dabei das Prinzip der Selbsthilfe, verbunden mit der Frage nach geeigneten Kooperationsformen und der Suche nach den Möglichkeiten einer Selbstverwaltung. „Der Grundgedanke der Genossenschaftsidee lässt sich zunächst dahingehend umschreiben, Probleme in einer Gemeinschaft durch Kooperation selbst zu lösen."[14] Die internationale Genossenschaftsbewegung erfasst die Genossenschaftsidee in den sogenannten „Fünf S":

- **"Selbsthilfe** als grundlegende Kraft für die Entstehung der Genossenschaften überhaupt.
- **Selbstbestimmung:** Jedes Mitglied, unabhängig von seiner Finanzkraft hat eine Stimme in einem urdemokratischen Versammlungssystem.
- **Selbstverantwortung:** Jedes Mitglied besitzt das kollektive Eigentum mit und trägt dadurch Mitverantwortung für das Ganze.

---

[13] Eichwald / Lutz 2011, S. 25
[14] Harbrecht 2000, S. 317

- **Selbstverwaltung:** Früher sollte sie auch der Kostenersparnis dienen. Heute ist damit die Kontrolle der Verwaltung gemeint, welche sich der demokratischen Wahl stellen muss.
- **Solidarität** im Kampf gegen die Spekulation und für einen würdigen und gesunden Wohn- und Umgebungsraum für alle."[15]

Mit der Genossenschaftsidee werden soziale- wie gesellschaftliche Werte und Prinzipien verknüpft. „Genossenschaftsmitglieder glauben in der Tradition ihrer Gründerväter an ethische Werte wie Ehrlichkeit, Offenheit, soziale Verantwortung und Bemühen um den Anderen.“[16]

Neben dieser Idee und den daraus entwickelten Werten, ist die Gründungsursache der in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts entstandenen WBG in den damaligen Lebensumständen zu finden. Bei der Gründung vieler WBG in Zürich handelte es sich meist um eine spontane Abwehrreaktion auf die harten Lebensumstände, die von der industriellen Revolution bzw. der ländlichen Armut verursacht wurden.[17]

Die aktuelle Wohnungsknappheit ist aufgrund der veränderten Lebensumstände mit der damaligen Wohnungsnot nicht vergleichbar, die Genossenschaftsidee ist aber dieselbe geblieben und basiert unverändert auf dem Prinzip der Selbsthilfe. Im Zusammenhang mit der Abstimmung vom 27. November 2011 stellt sich die Frage, inwieweit die künftigen Bewohner an Selbsthilfe interessiert sind oder sich ihr Interesse auf preisgünstigen Wohnraum reduzieren lässt. Wie ausgeprägt die Genossenschaftsideen mit ihren oben genannten Werten in den Zürcher WBG gelebt werden, variiert stark und ist aktuell und zukünftig davon abhängig, ob bei den Mitgliedern das Mitwirkungsinteresse oder das Konsumenteninteresse an preisgünstigem Wohnraum überwiegt. Entsprechend ist die Aussage „Baugenossenschaften dienen der Selbsthilfe und nicht dem Markt“[18] nicht generell zutreffend.

---

[15] Schmid 2000, S. 32
[16] Schmid 2005a, S. 304
[17] vgl. Borzaga / Galera 2012, S. 10
[18] Kurz 2000, S. 15

2.1.3 Wohnbaugenossenschaften als Nonprofit–Organisation

Der Begriff Nonprofit (Dritter Sektor) ist über die Ländergrenzen hinweg uneinheitlich definiert und geprägt vom jeweiligen kulturellen Umfeld. Zieht man bei dem Versuch der Begriffsbestimmung die Gesetzgebung der Schweiz hinzu, finden sich im 1883 in Kraft getretenen schweizerischen Obligationenrecht erste Genossenschaftsregelungen, die auch mit der Revision des Genossenschaftsrechts von 1936 ihre liberalen Grundzüge behalten haben.[19] Laut Purtschert ist es der Selbsthilfegedanke der Genossenschaften, der nicht nur das föderalistische schweizerische Staatssystem, sondern im 19. Jahrhundert auch das Vereinswesen und damit den Dritten Sektor massgeblich beeinflusst hat.[20]

Der Nonprofit-Sektor wird – als Ergänzung zum staatlichen Sektor mit seinen öffentlichen Verwaltungen und Betrieben und zum erwerbswirtschaftlichen Sektor mit seinen privatwirtschaftlich gewinnorientierten Unternehmen – als Dritter Sektor bezeichnet. Dabei wird innerhalb des Dritten Sektors zwischen Eigenleistungs-NPO und Dritt- oder Fremdleistungs-NPO unterschieden. Das Kriterium der Abgrenzung ist der Hauptzweck.[21] Bei Eigenleistungs-NPOs besteht der primäre Auftrag in der Mitgliederförderung. Im Unterschied dazu richten sich die Leistungen der Dritt- oder Fremdleistungs-NPO an aussenstehende Dritte. Zentrales Unterscheidungsmerkmal zwischen Nonprofit- und erwerbswirtschaftlichem Sektor ist die Sachzieldominanz der NPO gegenüber dem formalzielbestimmten Unternehmen des erwerbwirtschaftlichen Sektors mit ihren ökonomischen Zielen. „The essential difference between nonprofit organizations and for-profit organizations is the relative primacy of mission versus profit.“[22] Im Zentrum der Leistungen der WBG steht ganz klar das Sachziel der Mietgliederförderung. Abweichend zu den grossen Konsum-genossenschaften wie z.B. Migros und Coop, wo aufgrund ihrer marktgesteuerten Gewinnorientierung eine Einstufung als NPO fraglich erscheint, ist dies bei WBG unstrittig.[23]

---

[19] vgl. Schnyder 1992, S. 607
[20] vgl. Purtschert 2005, S. 26-28
[21] vgl. Schwarz 2005, S. 196
[22] Young 1999, S. 2
[23] vgl. Münkner 2000, S. 45

2.1.4 Typologische Unterscheidung

Die Typologie der WBG lässt eine vielfältige Kategorisierung nach verschiedenen Kriterien zu. In der Folge werden die zum Verständnis dieser Arbeit relevanten Kategorien erläutert. Wohngenossenschaftstypen wie Eigentümergenossenschaften, Handwerker- und Unternehmergenossenschaften sowie nicht gemeinnützige Mitgliedergenossenschaften gelten rechtlich und ideell als Genossenschaften mit Wohnungen. [24] Weil sie aber nicht die Bereitstellung von Wohnraum für die Mitglieder zum Ziel haben, werden sie nicht zu den Selbsthilfegenossenschaften gezählt.[25]

Gegenstand der Untersuchungen der vorliegenden Masterthesis ist der Typ der gemeinnützigen Mitgliedergenossenschaft. Die Grösse der WBG bildet ein grundlegendes Untersuchungsmerkmal und wird wie folgt kategorisiert:[26]

- < 20 Wohnungen
- 20 - 99 Wohnungen
- 100 – 399 Wohnungen
- 400 – 999 Wohnungen
- > 1´000 Wohnungen

Für die Auswertung der durchgeführten Umfrage ist zudem die Frage nach der Art der Verwaltung ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal. Mit folgenden Kategorien können die in der Praxis üblichen Verwaltungsarten der WBG erfasst werden:

- Selbstverwaltet ohne Angestellte
- Selbstverwaltet mit nebenamtlichen Angestellten
- Eigene Geschäftsstelle und hauptamtliche Angestellte
- Fremdverwaltet

2.1.5 Begriffsdefinitionen

Im Folgenden werden die zum Verständnis der Arbeit notwendigen Grundlagenbegriffe gemeinnütziger Wohnungsbau, Kostenmiete und Wohnbauförderung näher erläutert und definiert.

---

[24] vgl. Dülfer 1966, S. 5–8
[25] vgl. Putschert 2005, S. 26–28
[26] vgl. Schmid 2005a, S. 306

2.1.5.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der Begriff der Gemeinnützigkeit ist aus gesellschaftlicher Sicht fest mit dem Begriff Allgemeinwohl verknüpft und wird über diesen definiert. „Als Gemeinnützigkeit wird grundsätzlich eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller oder wirtschaftlicher Hinsicht verfolgt.“[27] Vor diesem Hintergrund sind WBG als Selbsthilfegruppen nicht per se gemeinnützig.

Während Koller vom unbestimmten Gesetzesbegriff der Gemeinnützigkeit[28] spricht, findet sich einzig im Bundesgesetz zur Wohnraumförderung vom 21. März 2003 folgende Definition für den Erhalt von Bundesleistungen: „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient“ (Art.4 Abs.3 WFG). Die Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient demnach der Förderung des Allgemeinwohls und wird als gemeinnützig eingestuft.

Der Begriff der Gemeinnützigkeit wird im Wohnungsbau von WBG, Stiftungen, Vereinen, gemeinnützigen Aktiengesellschaften und der öffentlichen Hand in Anspruch genommen. Um den Status der Gemeinnützigkeit zu erfüllen, müssen die Vorgaben der Wohnraumförderungsverordnung WFV vom 26. November 2003 von den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfüllt werden. Diese verbietet die Auszahlung von Vergütungen und beschränkt die Verzinsung der Anteilscheine im Bundesgesetz über die Stempelabgabe (StG). Bei Auflösung der Organisation muss nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals an die Mitglieder gewährleistet werden, dass der verbleibende Teil des Vermögens zweckgebunden und im Fall von WBG „Wohnraum dauerhaft zu tragbaren finanziellen Bedingungen“ erhalten bleibt (Art. 37 WFV). Zusätzlich sind die Grundsätze und Merkmale der gemeinnützigen Wohnbauträger (wesentlich sind nicht-gewinnorientiert und nicht spekulativ) in einer Charta festgehalten. [29] Mit der Charta, verabschiedet von den Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus und dem Bundesamt für Wohnungswesen, müssen sich die Organisationen zur Anerkennung ihrer Gemeinnützigkeit einverstanden erklären und sie befolgen.

---

[27] Bühlmann / Spori 2010, S. 4
[28] vgl. Koller 2007, S. 450
[29] vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2013, S.1

Während die Vorgaben der WFV die Klärung des Begriffes „nicht gewinnstrebig“ ermöglichen, wird der Begriff „preisgünstig“ durch die Bundeserlasse nicht eindeutig definiert. Im Zweckartikel der WFV (Art 1 Abs 1) wird festgehalten, dass die Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf Haushalte mit geringem Einkommen abzielt. „Dabei sollen insbesondere die Interessen von Familien, allein erziehenden Personen, Menschen mit Behinderungen, bedürftigen älteren Menschen und Personen in Ausbildung berücksichtigt werden“. Artikel 10 des WFV sieht vor, das Angebot an Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen zu fördern. Mit den Umschreibungen bleibt der Begriff „preisgünstig“ als Rechtsbegriff unbestimmt und kann nur durch Auslegung ermittelt werden.[30]

Die Auslegung wird stark durch Standortfaktoren sowie individuelle Präferenzen, verbunden mit den finanziellen Möglichkeiten einer Zielgruppe, beeinflusst. Die Definition von preisgünstigem Wohnraum wird dadurch in der Praxis uneinheitlich gehandhabt. Als städtische Dienstabteilung der Stadt Zürich wendet Stadtentwicklung Zürich die Regel an, wonach der Mietzins von preisgünstigem Wohnraum nicht mehr als 25 % des Erwerbseinkommens eines Haushalts ausmachen darf.[31] In der Praxis gilt als Kriterium für preisgünstigen Wohnraum, dass dieser dem Grundsatz der Kostenmiete unterliegt.[32]

Ein Rechenbeispiel illustriert, welche theoretisch maximale Miete aus dem oben genannten 25%-Passus’ für die grosse Gruppe von 72,88% der Stadtzürcher Steuerpflichtigen mit einem steuerbaren Gesamteinkommen (2011) von unter CHF 70´000 resultiert. [33] Ein Ehepaar mit zwei Kindern hat bei genanntem steuerbaren Gesamteinkommen ein ungefähres Erwerbseinkommen von CHF 90'000. Unter Berücksichtigung des oben genannten 25%-Passus’ ergibt sich rein rechnerisch eine Jahresmiete von CHF 22´500, mit einer maximalen Monatsmiete von CHF 1´875. Der Internet-Vergleichsdienst Comparis kommt in einer Analyse aller Inserate der Immobilienportale im Internet für 2011 auf durchschnittliche Kosten von CHF 2´950 für eine 4 ½ Zimmerwohnung in der Stadt Zürich.[34]

---

[30] vgl. Bühlmann / Spori 2010, S. 6
[31] vgl. Martinovits 2011, S. 5
[32] vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2013, S.1
[33] vgl. Statistik Stadt Zürich 2013a, S. 397
[34] vgl. Grossniklaus 2012, S. 1

Das Beispiel zeigt, dass die Personengruppe, die über eine Einkommens- und Vermögensbetrachtung als Mieter für die WBG in Frage kommt, aufgrund der Marktsituation gross ist. Die Zahl der Genossenschafter mit einem steuerbaren Einkommen von unter CHF 71´000 liegt im Jahr 2009 bei 89,2%. Damit verfügen 10,8% der Genossenschafter über ein steuerbares Einkommen von über CHF 71´000.[35] Ursache dafür ist u.a. in Art. 5 des WFG zu finden, der als Förderungsgrundsatz u.a. „eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft“ vorschreibt. Der Gesamtvergleich der Einkommen und Vermögen in der folgenden Tabelle zeigt das deutlich tiefere Niveau bei Einkommen und Vermögen zwischen Mietern von Stadt/Stiftungen, Genossenschaften sowie den „Übrigen“. Die Genossenschaften nehmen eine Mitte-Position zwischen Stadt/Stiftungen und „Übrigen“ ein.

Steuerbares Einkommen und Vermögen (Grundtarif in tausend Franken)
(Statistik Zürich)

	Stadt und Stiftungen	Genossenschaften	Übrige
Mittelwert Einkommen	30	37	50
Median Einkommen	25	36	42
Mittelwert Vermögen	52	61	91
Median Vermögen	46	58	68

Tab. 1: Steuerbares Einkommen und Vermögen, Vergleich Stadt u. Stiftungen / Genossenschafter / Übrige, Statistik Zürich 2007

2.1.5.2 Kostenmiete

Aus der bereits erwähnten Charta hervorgehend gilt schweizweit für die gemeinnützigen Wohnbauträger der Grundsatz, maximal nur die Kostenmiete weiterverrechnen zu dürfen. Die Kostenmiete einer Liegenschaft setzt sich gemäss Art. 2 der WFV des Kantons Zürich aus den Anlagekosten und deren Verzinsung sowie den anfallenden Betriebskosten zusammen. In der Praxis der Stadt Zürich berechnet sich die Kostenmiete als höchstzulässige Miete „aus dem Zins für das eingesetzte Kapital (Anlagewert inklusive Land) und der [aktuellen; Anm. d. Verf.] Quote (3,25%) auf dem Gebäudeversicherungswert (ohne Land)“.[36] In der Quote sind Erneuerungsfonds, Amortisation, Verwaltungsaufwand, Unterhalt sowie Steuern und Gebühren berücksichtigt. Die Kostenmiete ist u.a. abhängig von Baulandpreisen und Ausbaustandard und damit nicht zwingend preisgünstig.

[35] vgl. Heye et al. 2011, S. 15
[36] Sonderegger 2013, S. 27

Als Kontrollgrösse für die absolute Höhe der maximalen Kostenmiete werden bei der Gewährung von Bundeshilfen die Kostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen hinzugezogen.[37] Bei Siedlungen mit einem Anteil subventionierter Wohnungen schreibt der Kanton Zürich die höchstzulässigen Investitionskosten für die gesamte Liegenschaft vor. Aufgrund der Entwicklung der Baulandpreise und der Erstellungskosten in der Stadt Zürich ergeben sich für die WBG bei Neubauten auf erworbenem Bauland z.T. erhebliche Schwierigkeiten, die von der WFV und Kanton vorgegebenen Investitionslimiten einzuhalten und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

2.1.5.3 Wohnbauförderung

In der Stadt Zürich beschliesst der Grosse Stadtrat am 27. August 1910 erstmals „Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften". Die Grundsätze wurden 1924 für den gemeinnützigen Wohnungsbau revidiert und gelten noch heute. Die Unterstützungsleistungen, aufgrund ihres Entstehungsjahres auch allgemein als „Grundsätze 24" bezeichnet, umfassen drei Massnahmen: „Verkauf von Baugelände oder Bestellung von Baurechten, Gewährung von Darlehen und die Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Aktienkapital."[38].

Die Wohnbauförderung unterscheidet begrifflich zwischen freitragenden Wohnungen und subventionierten Wohnungen.[39] Der Unterschied liegt darin, dass neben den oben genannten drei Massnahmen zusätzlich für subventionierte Wohnungen unverzinsliche Darlehen zur direkten Verbilligung von vor der Erstellung definierten Wohnungen ausbezahlt werden.

Die Wohnbauförderung in der Stadt Zürich (Kanton und Stadt beteiligten sich je mit 50%) verbilligt mit diesen Darlehen die Erstellungskosten von Wohnungen. Die Wohnbauförderung wurde von Beginn an als Objekthilfe gesehen. Die einzelne Wohnung wird also dauerhaft verbilligt, dh. subventioniert. Für subventionierte Wohnungen bestehen klare Bedingungen an höchstzulässiges Einkommen und höchstzulässiges Vermögen aller Personen im Haushalt sowie an die Mindestbelegung. Eine Überprüfung der Subventionsvorschriften findet für

---

[37] vgl. Bühlmann / Spori 2010, S. 7
[38] vgl. Finanzdepartement Stadt Zürich 1924, S. 1
[39] vgl. Vollenwyder 2007, S. 9

alle verbilligten Wohnungen alle zwei Jahre durch das Büro für Wohnbauförderung statt. Bei Nichteinhaltung oder Zweckentfremdung sind Sanktionen vorgesehen.

Seit 1942 hat die Stadt Zürich über CHF 400 Mio. für die Wohnbauförderung im Sinne der Verbilligung bewilligt – seit 1962 liegt die Kompetenz hierfür bei den Stimmberechtigten. Sie beschliessen in regelmässiger Folge Kredite für die „Wohnbauaktionen“, die neu „Wohnraumaktionen“ genannt werden. Aktuell sind von den CHF 400 Mio. (Beiträge und unverzinsliche Darlehen) rund CHF 190 Mio. ausstehend.[40]

Die Anzahl der subventionierten Wohnungen aller gemeinnütziger Wohnbauträger in der Stadt Zürich hatte ihren Höhepunkt mit rund 24´000 Wohnungen Mitte der 80er Jahre. Seither sinkt der Anteil kontinuierlich, seit dem Jahr 2000 von rund 10´000 Wohnungen auf aktuell 6´695 subventionierte Wohnungen.[41] Lag der Anteil der WBG im Jahr 2000 noch bei 2031 subventionierten Wohnungen oder bei rund 6% des Gesamtwohnungsbestandes der WBG, so dürfte die Anzahl aufgrund der Gesamtentwicklung nochmals deutlich zurückgegangen sein.[42] Neben dem Aspekt, dass der Bund sich seit 2005 finanziell aus der Förderung subventionierter Wohnungen zurückgezogen hat, ist der Rückgang darauf zurückzuführen, dass die Mehrzahl der ehemals subventionierten Wohnungen der WBG nach Rückzahlung des zinslosen Darlehens in der Regel nach 30 Jahren zu freitragenden Wohnungen wurden. [43]

2.2 Grundlagen im Kontext der Stadt Zürich

In den folgenden Kapiteln wird beschrieben, wie die WBG entstanden sind und in welcher Vielfalt sie sich in ihrer über 100-jährigen Geschichte bis heute entwickelt haben. Daneben wird die Präsenz der WBG in der Stadt und den einzelnen Quartieren aufgezeigt. Ergänzt werden diese Ausführungen durch Schilderungen des Marktumfeldes und seiner Akteure in der Stadt Zürich.

---

[40] vgl. Sonderegger 2013, S. 12
[41] vgl. Wohnbauförderung der Stadt Zürich 2011, S. 1
[42] vgl. Statistisches Amt Kanton Zürich 2004, S. 21
[43] vgl. Statistisches Amt Kanton Zürich 2004, S, 21

2.2.1 Geschichte und Wachstum der Wohnbaugenossenschaften

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben Ursachen und Beginn des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich und legen den Focus auf die Zeitabschnitte starken Wachstums. Untersucht wird, welche Voraussetzungen für das starke Wachstum nötig waren.

Auslöser der Wohnungsnot war in Zürich, wie in vielen anderen Städten ab Mitte des 19. Jahrhunderts, die grosse Zuwanderungsbewegung in Folge der Industrialisierung. „Trotz Bauboom entstand als Folge der Hochkonjunktur ein akuter Wohnungsmangel.“[44] Die Armut vieler Familien war so gross, dass es üblich war, knappen Wohnraum oder einzelne Schlafplätze, z.T. im Achtstunden-Rhythmus unter zu vermieten. In Zürich entstanden Elendsquartiere. Bereits 1892 wurde mit der Zürcher Bau und Spargenossenschaft die erste WBG in Zürich gegründet. Bis 1898 entstehen 140 Wohnungen (WHG), die in der Liegenschaftskrise vor der Jahrhundertwende wieder veräussert worden.

Als Reaktion auf die soziale Not, die katastrophalen hygienischen Verhältnisse und die zunehmende Aggressivität wurde 1907 die Wohnbauförderung in der Gemeindeordnung verankert.[45] Als Grundsatz gilt, die Förderung nicht als Subjektförderung an Personen zu binden, sondern mit der Verbilligung des Baus von Wohnungen ausschliesslich Objektförderung zu betreiben. Mit dem Erlass des Stadtrats von 1910 zu Finanzierunghilfen beginnen neugegründete WBG mit dem Bau erster Siedlungen. Die Idee der neu gegründeten WBG basierte darauf, sich in gemeinsamer Selbsthilfe aus der Wohnungsnot-Situation zu befreien und in der Folge die Wohnungen selbstbestimmt zu verwalten. Die WBG waren meist eng mit der Arbeiterbewegung verbunden.

Elend und soziale Ungerechtigkeit prägten die ersten Nachkriegsjahre und führten 1918 zum Landesstreik. „Inflationär steigende Baukosten legen die Bautätigkeit lahm und Wohnungsnot breitet sich aus.“[46] Mit den 1919 erstmals beschlossenen Staatshilfen zum Wohnungsbau versucht der Staat die sozialen Unruhen einzudämmen. Auflage ist, dass Kanton und Gemeinden einen ebensolchen Anteil übernehmen müssen. 1919 lag die Leerstandquote in Zürich bei 0.2%. „Nur wenig Erfolg hatten die Bemühungen vieler Gemeindebehörden, den privaten

---

[44] Trüb 2007, S. 28
[45] vgl. Sonderegger 2013, S. 3
[46] Kurz 2009, S. 37

Mietwohnungsbau in wesentlichem Umfange zu fördern. Es blieb ihnen daher nichts anders übrig als selbst zu bauen [...] oder den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Gemeindebeiträge anzuregen.“[47]

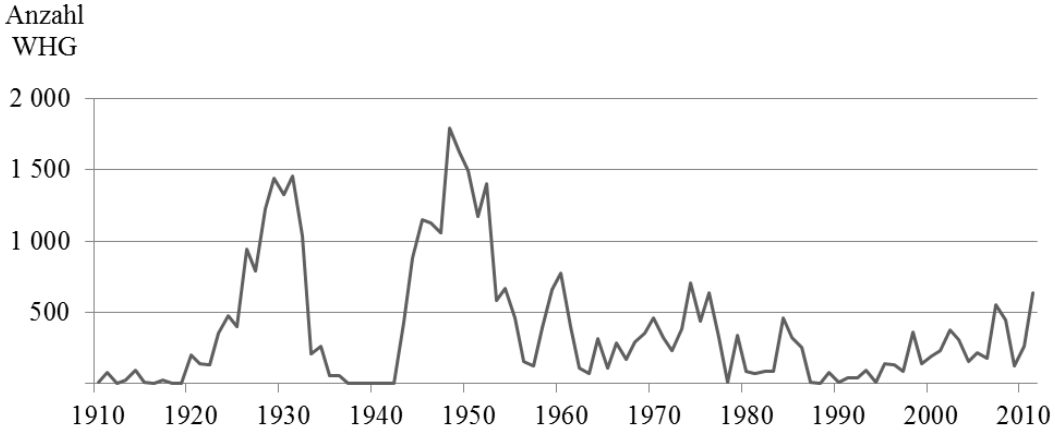


Abb. 1: Anzahl erstellte WBG-Wohnungen, 1910 bis 2011, Statistik Stadt Zürich 2011

Die erste grosse Welle genossenschaftlichen Wohnungsbaus erleben die Zürcher WBG in den 20er Jahren. In den Jahren von 1920-1924 verzeichnen die WBG ein stetiges Wachstum. Zentraler Impulsgeber für das hohe Wachstum der WBG in den folgenden Jahren war in Zürich die Verabschiedung der „Grundsätze 24“ am 9. Juli 1924 durch den Grossen Gemeinderat, das Parlament (vgl. Kapitel 2.1.5.3). In der hochkonjunkturell geprägten Phase ab 1925 erstellten die Zürcher WBG in acht Jahren 8´638 neue Wohnungen. „Emil Klöti [Bauvorstand, Stadtpräsident und prägende Figur; Anm. d. Verf.] kombinierte den gemeinnützigen Wohnungsbau mit dem systematischem Erwerb grosser Baulandreserven und stadtplanerischer Koordination.“[48] Die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise brachte die Bautätigkeit zum Erliegen. Es folgten Krisenjahre, in denen die WBG Schwierigkeiten hatten, ihre Wohnungen zu vermieten.

Mit den staatlichen Massnahmen zur Krisenbekämpfung während des Zweiten Weltkriegs wurde die zweite Welle genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich initiiert. Dabei profitierten WBG und Stadt erheblich von den 1934 durch Eingemeindung hinzugewonnenen Flächen. „Im Gegenzug zur ersten Phase [nach dem 1. Weltkrieg; Anm. d. Verf.] wurden nun nicht nur zinsgünstige Hypotheken und billiges Bauland als Anreiz für die Baugenossenschaften abgegeben, sondern

[47] Peter 1922, S. 3
[48] Kurz 2009, S. 37

bedeutende Beiträge an die Baukosten geleistet [...].“[49] In der von 1943 bis 1955 dauernder Phase erstellten die Zürcher WBG 13´861 WHG, die Spitze bildet das Jahr 1949 mit dem Bau von 1´796 neuen WHG. Mit dem Beschluss des Bundes (1950) und der Stadt (1955), die Subventionierung einzustellen, endet diese Phase. Das weitere Wachstum in den folgenden Jahrzehnten ist schwankend und erreicht nicht annähern die Dimension der beiden Nachkriegsphasen.

Aus der Analyse der beiden oben geschilderten Phasen zeigt sich, dass die Wohnbauförderung der zentrale Faktor für ein starkes Wachstum der Zürcher WBG war. Schmid bezeichnet die Wohnbauförderung auch als „Motor des genossenschaftlichen Wohnungsbaus“.[50] Ein zweite wichtige Voraussetzung für die Neubautätigkeit der WBG waren die grossen Landreserven, über die die Stadt verfügte.

2.2.2 Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich

95% der in den gemeinnützigen Zürcher WBG lebenden rund 75´000 Personen[51] sind nicht nur Mieter, sondern als Mitglieder auch berechtigt zur Mitsprache und Mitbestimmung. In dieser kollektiven Eigentumsform gilt bei Abstimmungen der Grundsatz, „je Mitglied eine Stimme“. Die WBG verfügten Ende 2011 über 8´084 Liegenschaften[52] die sich mit Ausnahme von Stadtkreis 1 über die ganze Stadt verteilen.

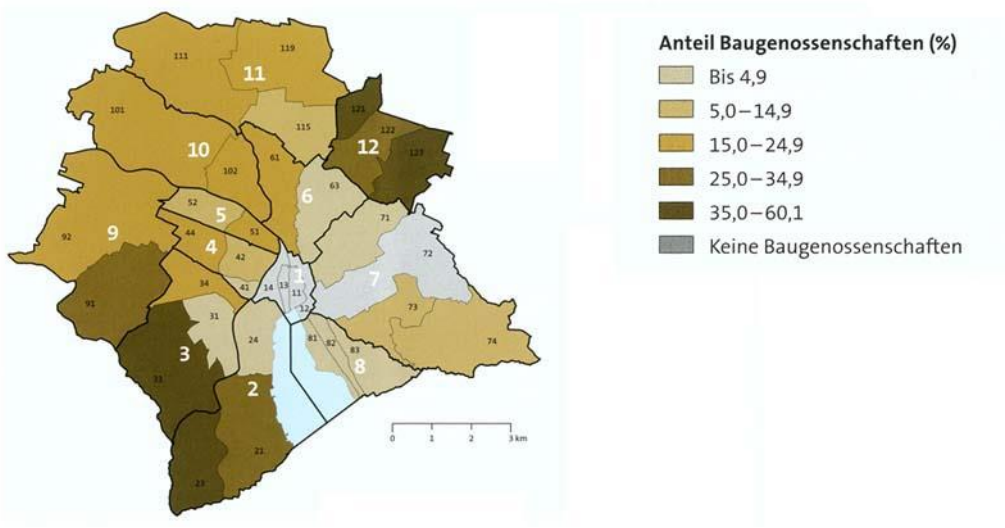


Abb. 2: Anteil WBG am Wohnungsbestand nach Stadtquartieren, Böniger (2009), S. 149

[49] Fritzsche 2009, S. 77
[50] Schmid 2005b, S. 105
[51] vgl. Heye et al. 2011, S. 9
[52] vgl. Statistik Stadt Zürich 2013a, S. 225

In verschiedenen Stadtkreisen prägen die WBG mit Ihren Liegenschaften das Stadtbild mit, Quartiere wie z.B. der Friesenberg oder das Letten-Quartier in Wipkingen werden zu weiten Teilen durch genossenschaftliche Liegenschaften geprägt.[53]

Ein Vergleich der Bewohnerschaft zwischen WBG und Nicht-WBG aus dem Jahr 2009 zeigt auf, dass in WBG junge und mittlere Singles und Paare deutlich untervertreten, Familien und Einelternfamilien deutlich übervertreten sind. Die von der Stadtentwicklung Zürich 2009 erstellte Studie „Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich“ kommt zum Schluss, dass „in den Genossenschaften der Stadt Zürich vor allem Schweizer Familien mit mittleren Einkommen und kleinem bis mittlerem Vermögen leben“.[54]

Ergänzend zum Grundangebot „Wohnen“ bieten viele, vor allem grössere WBG zahlreiche Zusatzangebote wie z.B. Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Anlässe oder finanzielle Hilfe in Notlagen an. Ein besonderes Merkmal der Zürcher WBG ist der hohe Organisationsgrad im Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg-zh). Gemäss Verbandsangaben sind rund 80% der WBG mit über 95% aller genossenschaftlichen Wohnungen im wbg-zh vertreten.

2.2.3 Vielfalt der Wohnbaugenossenschaften

Die gemeinnützigen Zürcher WBG sind im Laufe der letzten rund 100 Jahre gegründet worden und befinden sich in unterschiedlichen Phasen ihrer Entwicklung. Grösse, Art der Verwaltung und ideelle Ausrichtung der Mitglieder variieren stark – die typische Zürcher WBG gibt es nicht.[55] Die lange Tradition des Wohnbaugenossenschaft-Wesens in Zürich ist von Beginn an geprägt von der vielfältigen Ausprägung der einzelnen WBG.

---

[53] vgl. Fritzsche 2007, S. 21–22
[54] Heye et al. 2011, S. 46
[55] vgl. Schmid 2000, S. 32

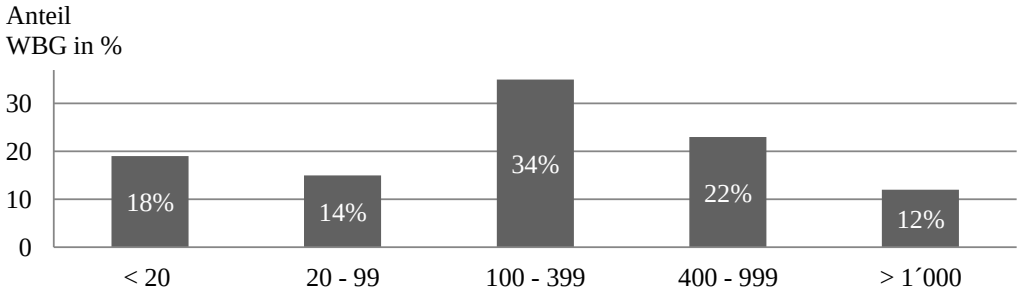


Abb. 3: Stadt Zürich, Anteil WBG nach Grösseklassen, GIS 2012

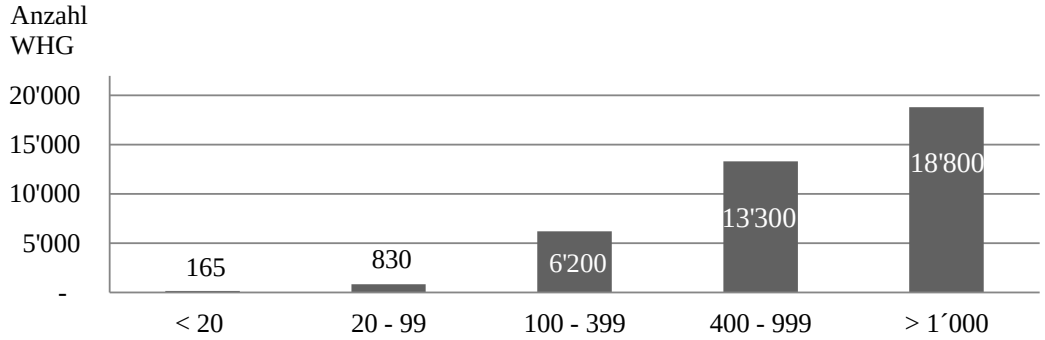


Abb. 4: Stadt Zürich, Anzahl WHG nach Grössenklasse, GIS 2012

Aufgrund der Aktivität der WBG lassen sich aus Sicht des Autors aktuell drei Hauptrichtungen ausmachen.

- Traditionelle WBG, die sich weitgehend auf die Verwaltung sowie Sanierung und Erneuerung ihrer älteren Liegenschaften beschränken.
- Traditionelle WBG, die sich intensiv mit der Erneuerung ihrer älteren Liegenschaften auseinandersetzen und zudem eine Wachstumsstrategie verfolgen. Sie haben immer wieder Liegenschaften gekauft und beabsichtigen dies auch in Zukunft zu tun.
- Junge WBG wie z.B. die WBG Wogeno, Kraftwerk, Kalkbreite und Mehr als Wohnen, die sich mit neuen und alternativen Wohnformen auseinandersetzen und die Häuser z.T. in Selbstverwaltung an die Bewohner übergeben.

Die Herausforderungen der oben genannten Gruppen sind unterschiedlich. So sind Neugründungen für junge WBG ohne finanzielle Wohnbauförderungsmassnahmen kaum möglich. Bei den traditionellen WBG mit ihren fast ausschliesslich freitragenden Liegenschaften liegen die Herausforderungen im gesellschaftlichen Bereich. Es geht um schwindendes genossenschaftliches Bewusstsein und darum,

das gemeinschaftliche und solidarische Zusammenleben zu aktualisieren und zu stärken.[56]

2.2.4 Wohnbaugenossenschaften im Mietwohnungsmarkt der Stadt Zürich

Die Wohnungsleerstandquote ist ein Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt und gibt Auskunft über die Marktsituation.[57] Die Wohnungsleerstände in der Stadt Zürich sind mit einer Leerstandsziffer von maximal 0,01% in den letzten 10 Jahren konstant tief. Konkret steigt die Anzahl leerer Wohnungen in der Stadt Zürich von 125 Wohnungen im Jahr 2011 auf 206 Wohnungen im Jahr 2012 moderat an. Mit einer Leerwohnungsziffer von 0,10 Prozent (Vorjahr 0,06) ist der Wohnungsmangel in der Stadt aber weiterhin ausgeprägt.[58] „Die Stadt Zürich ist praktisch ausgemietet, [...] trotz aktuell sehr grosser Wohnbaudynamik in einigen Quartieren.“[59]

Im Jahr 2011 sind 42´555 Personen von auswärts in die Stadt Zürich gezogen und 40´885 Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb der Stadt Zürich umgezogen.[60] Es zeigt sich, dass Unabhängig praktisch fehlender Leerstände die Mobilität am Zürcher Wohnungsmarkt hoch ist. Die Berechnung der Durchschnittsmiete in der Stadt Zürich wird stark von den tiefen Mietpreisen der gemeinnützigen Wohnbauträger beeinflusst. Die aufgrund der Kostenmiete dauerhaft konstanten, tieferen Mietpreise bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern bilden ein starkes Gegengewicht zur Verteuerung der Mietpreise in den letzten Jahren. Ohne dieses Zusammenwirken wäre die Dynamik in der Verteuerung der Mietpreise noch ausgeprägter. Patrik Schellenbauer von der Avenir Suisse verweist in diesem Zusammenhang auf ein schmales Neu- und Wiedervermietungssegment hin, wo die Mieten tatsächlich stark steigen.[61] Aufgrund der starken Neubautätigkeit mit Erstvermietung und der hohen jährlichen Quote an Wiedervermietungen, im Jahr ziehen über 80´000 Personen in der Stadt Zürich um, ist der Begriff des „schmalen Neu- und Wiedervermietungssegment“ zu relativieren.

---

[56] vgl. Ess 2009, S. 152
[57] vgl. Friedrich 2012, S. 19
[58] vgl. Böniger / Rey 2012, S. 1
[59] Stadtentwicklung Stadt Zürich 2009, S. 7
[60] vgl. Statistik Stadt Zürich 2013c, o.S.
[61] vgl. Schellenbauer 2011, S. 3

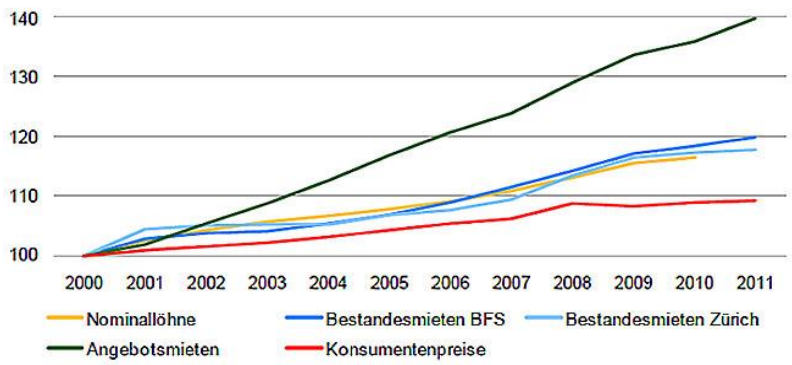


Abb. 5: Entwicklung Mieten, Löhne und Indizes (2000 = 100), Wüest & Partner (2012)

Die Abbildung zeigt die dynamische Entwicklung von Bestandes- und Angebotsmieten in Bezug auf die Veränderung der Löhne und Konsumentenpreise für den Zeitraum 2000 bis 2011.

Die Stadt Zürich verfügt Ende 2012 über rund 212´000 Wohnungen. Die nachfolgende Grafik zeigt Besitzstruktur und Akteure auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Zürich.

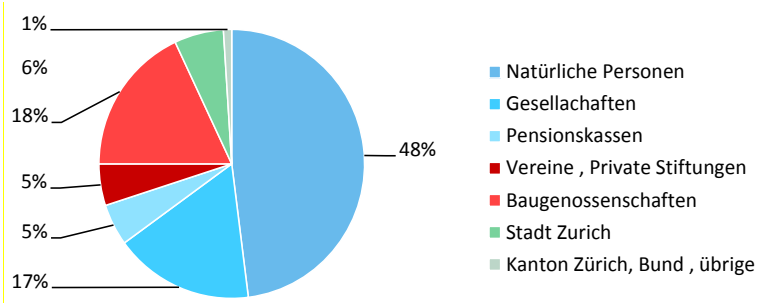


Abb. 6: Akteure / Anteile im Zürcher Wohnungsmarkt 2012, Statistik Stadt Zürich

2.2.5 Wohnpolitische Ausgangssituation in der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich nimmt mit ihrem über 100-jährigen Modell der aktiven Wohnbauförderung eine Sonderrolle im nationalen Vergleich ein. In keiner anderen Stadt oder Gemeinde der Schweiz hat die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als sozialpolitische Aufgabe derart Tradition wie in Zürich. Der hohe Anteil von Mietwohnungen im Eigentum der WBG ist auf die seit Jahrzehnten enge Zusammenarbeit zwischen den politischen Entscheidungsträgern der Stadt und den WBG zurück zu führen. So ist z.B. in den Vorständen vieler WBG ein städtischer Delegierter der Stadt vertreten. Peter Schmid, Präsident des Verbands der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, begründet den anhaltenden Erfolg in Zürich mit der Anerkennung des sozialen

und volkswirtschaftlichen Nutzens der WBG durch Öffentlichkeit und politische Entscheidungsträger.[62]

2.2.5.1 Wohnpolitik seit 1990

Die städtische Wohnpolitik lässt sich nach den einzelnen Legislaturperioden mit ihren jeweiligen Zielen für Stadtplanung und Wohnungsbau gliedern. Die Aufarbeitung des Themas Wohnpolitik beschränkt sich an dieser Stelle auf die mit der Untersuchung der Masterthesis zusammenhängenden Fragestellungen.

Ende 1980 fasst der Zürcher Stadtrat den Beschluss, Land im Baurecht nur für Projekte mit überdurchschnittlichen Qualitäten abzugeben. Der Entscheid gab der Kooperation zwischen der Stadt und den WBG einen wichtigen neuen Impuls und führte bei Projektentwicklungen zu einer engen Zusammenarbeit zwischen den Behörden der Stadt und den WBG. Unabhängig davon verzeichnet die Stadt Zürich in der ersten Hälfte der 1990er Jahre die tiefste Neubautätigkeit seit den 1920er Jahren.[63]

Zu Beginn der Legislaturperiode 1998–2002 wurde vom Stadtrat zur Verstärkung der städtischen Wohnbaupolitik der Legislaturschwerpunkt „10´000 Wohnungen in 10 Jahren“ beschlossen. Der Beschluss verfolgt das Ziel, den Abwanderungstrend bestimmter Bevölkerungsgruppen, vor allem Schweizer Familien und überdurchschnittlich Verdienender, zu stoppen und umzukehren.[64] In dieser Periode kommt es zwischen der Stadt und den WBG zu 4 neuen Baurechtsverträgen mit insgesamt 247 Wohnungen.

Zu Beginn der Legislaturperiode 2002-2006 definiert der Stadtrat zusätzlich den Legislaturschwerpunkt “Wohnen für Alle“. Neben oben genannten Gruppen soll damit zusätzlicher Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen gefördert werden. Zwischen der Stadt und den WBG kommt es zu 11 neuen Baurechtverträgen, es entstehen insgesamt 645 Wohnungen. Bereits nach 8 Jahren (2006) wird das Ziel der 10´000 neuen Wohnungen erreicht.

In der folgenden Legislaturperiode von 2006-2010 ist die Wohnpolitik kein Topthema mehr, findet aber in zwei von insgesamt fünf Legislaturschwerpunkten Erwähnung. Der Schwerpunkt „Nachhaltige Stadt Zürich - auf dem Weg zur

---

[62] vgl. Schmid 2005b, S. 105
[63] vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 113
[64] vgl. Argast / Baumann 1999, S. 5

2000-Watt-Gesellschaft“ erarbeitet strengere Vorgaben zum Energieverbrauch u.a. im Wohnungsbau. Im zweiten Schwerpunkt „Planen und Bauen für die Stadt von morgen“ bilden Umnutzung und Verdichtung die wohnpolitischen Hauptthemen. Unabhängig davon „wird die bewährte Politik – wenngleich nicht mehr in Form eines Legislaturschwerpunkt definiert – in allen wesentlichen genannten Bereichen weiter geführt“.[65]

Dies trifft auch auf die vom Stadtrat definierte Wohnpolitik der aktuell bis 2014 laufenden Legislaturperiode zu. Im Legislaturschwerpunkt „Stadt und Quartier gemeinsam gestalten“ sieht die Wohnpolitik zudem Handlungsbedarf aufgrund der intensiven Bautätigkeit in den vergangenen Jahren. Die soziodemographische Zusammensetzung der Bevölkerung hat sich in einigen Quartieren markant verändert. „Dieser Wandel birgt Chancen und Risiken. Der Stadtrat will vor allem dessen Chancen nutzen und die Risiken mindern, indem er den baulichen und sozialen Wandel von Stadt und Quartieren aktiv und nachhaltig gestaltet.“[66]

Insgesamt verfolgt der Stadtrat seit 2002 mit seiner Wohnpolitik das Hauptziel, Zürich als lebendig- urbanes Zentrum und attraktive Wohnstadt mit einer breit durchmischten Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln.[67]

Wie die Auflistung der Volksabstimmungen der letzten Jahre zeigt, haben die Stadtzürcher Stimmberechtigten den Vorlagen zum gemeinnützigen- und genossenschaftlichen Wohnungsbau durchwegs mit hohem Mehr zugestimmt und so die städtische Wohnpolitik immer wieder bestätigt.

- 13.06.2010 Abstimmung für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume (Volksinitiative, 71% Ja)
- 04.09.2011 Wohnbauaktion 2011, Rahmenkredit 30 Mio. CHF (81% Ja)
- 27.11.2011 Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung, mit dem der Anteil der Mietwohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger bis 2050 auf 1/3 erhöht werden soll. (Gegenvorschlag zu drei Volksinitiativen, 75,9% Ja)
- 03.03.2013 Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Grundkapital 80 Mio. CHF (Volksinitiative, 75% Ja)

---

[65] Stadtentwicklung Zürich 2009, S. 5
[66] Stadtrat von Zürich 2010, S. 21
[67] vgl. Stadtentwicklung Zürich 2009, S. 5

- 09.06.2013 Kreditgenehmigung neue städtische Wohnsiedlung Kronenwiese, 64,8 Mio. CHF (74,6% Ja)
-

2.2.5.2 Wohnpolitischer Grundsatzartikel

Mit einer klaren Mehrheit von 75,9 Prozent hat das Zürcher Stimmvolk am 27. November 2011 dem neuen wohnpolitischen Grundsatzartikel zugestimmt. Artikel 2 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 26. April 1970 wird demnach wie folgt ergänzt:

1. Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.
2. Sie sorgt mit gezielten Massnahmen dafür, dass auch ein genügender Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig zur Verfügung gestellt wird.
3. Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.
4. Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.
5. Über das Erreichen dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen.

   Übergangsbestimmung:

In Art. 123 wird zudem festgehalten: Für das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern setzt die Gemeinde das Jahr 2050 als Ziel.

2.2.5.3 Massnahmen zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikel

Der im Volksentscheid vom 27. November 2011 beschlossene, neue wohnpolitische Grundsatzartikel hat trotz der Verankerung in der Gemeindeordnung stark appellativen Charakter. Die Frage, wie oder mit welchen Instrumenten der Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger massiv gesteigert und bis 2050 auf 1/3 des gesamten Miet-wohnungsbestandes erhöht werden soll, bleibt weitgehend offen. Nachfolgend ein Überblick über die bestehenden Steuerungsinstrumente und die laufenden wohnpolitischen Massnahmen.

Konkrete Projekte der laufenden Legislaturperiode sind die Erarbeitung von Quartier- und Entwicklungsleitbildern und eine Revision der Bau- und Zonenordnung als dazugehörendes planerisches Regulativ.[68] Auf Basis des WBFG und der „Grundsätze 24“ (vgl. Kapitel 2.1.5.3) setzen Kanton und Stadt ihre aktive Förderung fort. In seinem Postulat vom 29. November 2011 definiert der Stadtrat zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als eine von vier Stossrichtungen. „Die Stadt hält zudem an der Strategie fest, Land und Gebäude zu kaufen, um Grundstücke für den genossenschaftlichen Wohnungsbau [im Baurecht; Anm. d. Verf.] abzugeben und um kommunalen Wohnraum bereitzustellen.“[69] Die Stadt setzt sich zudem in Bereichen, wo sie „mit Infrastruktur- oder planerischen Massnahmen Mehrwerte schafft [...] im Rahmen von Verhandlungen mit grösseren Grundeigentümern über Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanverfahren für einen angemessenen Anteil gemeinnütziger Wohnungen ein.“[70]

Aktuell arbeitet der Stadtrat an einem Modell, das vorsieht, die Verlängerungsdauer des Baurechts mit einem Wachstumsanreiz zu verknüpfen. So soll der Baurechtvertrag mit denjenigen WBG, die ihre Siedlungen deutlich vergrössern, um 60 statt wie bisher vorgesehen um 30 Jahre verlängert werden.[71]

---

[68] vgl. Stadtrat von Zürich 2010, S. 23
[69] Stadtrat von Zürich 29.11.2011, S. 1
[70] Stadtentwicklung Zürich 2009, S. 4
[71] vgl. NZZ 08.04.2013, o.S.

3 Methodik von Umfrage und Gruppendiskussion

3.1 Forschungsleitende Fragen

Als Vorstufe des Forschungsdesigns werden in einer ersten Definitionsphase Forschungsfragen formuliert. „Bevor also eine inhaltliche Differenzierung der einzelnen untersuchten Aggregate in ihren Beziehungen und Abhängigkeiten durchgeführt werden kann, ist es zweckmäßig, die Zielrichtungen der wissenschaftlichen Durchdringung [...] festzulegen. Hierzu sind forschungsleitende Fragen geeignet, welche die Einflussfaktoren, inhaltliche und angestrebte Ergebnisse bzw. Wirkungen der wissenschaftlichen Analyse umreißen.“[72] Grundlage dazu bildet die Frage, welchen Beitrag die WBG der Stadt Zürich zur Erreichung des politischen Ziels leisten können. Folgende Fragen sind dabei für den Autor forschungsleitend:

- Wie haben sich die WBG entwickelt und welche Bedeutung haben sie in der Stadt Zürich?
- Wie sind die WBG organisiert, welche Führungsinstrumente werden verwendet?
- Welchen Einfluss auf die WBG hat die Volksabstimmung von 2011 zur Erhöhung des Mietwohnungsanteils gemeinnütziger Wohnbauträger?
- Welchen Auswirkungen haben Wohnbauförderung und Subventionen auf die Entwicklung der WBG?
- Wie und durch welche Aktivitäten (Kauf, Neubau, Verdichtung) waren die WBG in den letzten 10 Jahren expansiv?
- Welche Rolle bei ihrem Wachstum spielen durch die WBG steuerbare und nichtsteuerbare Faktoren?
- Welche Anreize sind für zusätzliches Wachstum in der Praxis notwendig?

3.2 Hypothese

Wenn alle Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften die ihnen aktuell zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, dann sind die WBG in der Lage ihren – zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis im Jahre 2050 – notwendigen Beitrag zu leisten.

---

[72] Töpfer 2009, S. 128–129

Die Hypothese stellt den Zusammenhang zwischen den beiden Variablen „zur Verfügung stehende Möglichkeiten nutzen“ und „notwendigen Beitrag zur Umsetzung leisten“ her. Im Folgenden wird die Hypothese anhand der durchgeführten Umfrage mit der empirischen Wirklichkeit konfrontiert und empirisch getestet.[73] Ziel ist, die oben aufgestellte Vermutung zu bestätigen oder zu widerlegen.

3.3 Methodik der Umfrage

3.3.1 Methodischer Ansatz

Zur Erstellung einer Datenbasis wurde innerhalb der quantitativen empirischen Sozialforschung mit dem Instrument des Fragebogens eine primärstatistische Erhebungsmethode ausgewählt. Bei der Festlegung einer geeigneten statistischen Methode zur Analyse der Datensätze aus den Fragebögen wird die explorative Statistik angewendet. Im Mittelpunkt von explorativer Statistik, auch als analytische Statistik bezeichnet, steht die Fragestellung, „Was ist an einer Verteilung eines Merkmals bemerkenswert [...].“[74]

3.3.2 Erstellung und Durchführung der Umfrage

Im Rahmen der Abklärungen zum Untersuchungsdesign zeichnet sich im Gespräch mit Peter Schmid, dem Präsidenten des Verbands der Zürcher Wohnbaugenossenschaften (wbg-zh) ab, dass der Verband aufgrund der Aktualität der Frage nach dem Wachstum der gemeinnützigen Wohnbauträger überlegt, eine Befragung unter seinen Mitgliedern zu initiieren. Aufgrund der von CUREM vorgegebenen Fristen zur Erstellung der Masterthesis wird geprüft, ob eine gemeinsame Datenerhebung möglich ist. In der Folge wird entschieden, gemeinsam einen standardisierten Fragebogen zu erarbeiten. Der Teilnehmerkreis umfasst alle WBG, eine Ausweitung auf sämtliche Träger gemeinnütziger Mietwohnungen in der Stadt Zürich scheint im zeitlich gegebenen Rahmen dieser Arbeit unverhältnismässig.

Die Fragen für den Fragebogen werden gemeinsam mit Peter Schmid und Marianne Dutli-Derron (wbg-zh), nach einer vorausgegangenen thematischen

---

[73] vgl. Kromrey / Strübing 2009, S. 54–55
[74] Polasek 1994, S. 4

Vorstrukturierung, entworfen. Bei bereits vorhandenen forschungsleitenden Fragen wird eine Übersetzung dieser in die Umfrage vorgenommen. Für die Schlussredaktion des Fragebogens werden zudem Alfons Sonderegger und Frank Argast, fachverantwortlicher Planer im Amt für Städtebau der Stadt Zürich, beigezogen.

Thema der Befragung sind Wachstum und Verdichtung der Stadtzürcher WBG. Gefragt wird nach Kauf-, Neubau- und Verdichtungsaktivitäten, nach relevanten Einflussfaktoren sowie nach einer Einschätzung des möglichen Wachstums. Die genannten Themen bilden die Struktur des Fragebogens. Für jedes Thema werden im Fragebogen rückblickend die Aktivitäten der letzten 10 Jahre, die aktuellen Aktivtäten sowie beabsichtigten künftigen Aktivitäten abgefragt.

Mit dem Internettool der Firma Serveymonkey wird ein standardisierter Online-Fragebogen erstellt. Das Layout der Antwortmöglichkeiten variiert nach Fragestellung zwischen Einfach- und Mehrfachauswahl. Der Fragebogen arbeitet je nach Fragestellung mit unterschiedlichen Skalentypen, die das Bezugssystem für den Messvorgang bilden.[77] Die Items sind als geschlossene Fragen mit den zugehörigen Antwortmöglichkeiten formuliert. Einem Teil der Fragen ist eine Ergänzungsoption hinzugefügt, die Befragten haben damit eine Antwort-alternative. Der Fragebogen umfasst 49 inhaltliche Fragen sowie die Frage nach dem Namen der teilnehmenden WBG. In der letzten Frage haben die Teilnehmenden die Möglichkeit, Anmerkungen und Kritik an der Umfrage zu äussern. Fragen und Antwortmöglichkeiten sind so gestaltet, dass sie für die Verantwortlichen der WBG eindeutig sind und einfach beantwortet werden können. Items, die Kauf-, Neubau- und Verdichtungsaktivitäten zum Inhalt haben, können aufgrund von Umfang und Detailliertheit nicht spontan beantwortet werden und setzen, soweit die WBG aktiv war, Abklärungen voraus.

Anhand der positiven Rückmeldung aus dem Pretest, durchgeführt mit zwei WBG-Präsidenten, wird der Fragebogen aufgrund der Hinweise der Testpersonen in wenigen Punkten präzisiert. Als Bearbeitungsdauer geben die Testpersonen rund eine ¾ Stunde an. Dazu ist anzumerken, dass die Dauer zur Beantwortung der Fragen variiert und von Grösse und Ausmass der Aktivitäten der WBG sowie

---

[77] vgl. Porst 2009, S. 68

der Auffindbarkeit der zur Beantwortung der Frage notwendigen Unterlagen beeinflusst wird.

Am 15. Mai 2013 wird die Erhebung mit dem Titel „Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften“ im Internet freigeschaltet. Parallel erhalten die Teilnehmer vom Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg-zh) per Email ein Begleitschreiben mit den Zugangsdaten sowie Empfehlungen des wbg-zh, dem Amt für Städtebau und der Universität Zürich. Adressaten des gemeinsam mit dem wbg-zh verfassten Begleitschreibens sind die Präsidentinnen und Präsidenten der Zürcher WBG. Als Massnahme zur Maximierung der Rücklaufquote wird nach drei Wochen ein allgemeiner Reminder durch den wbg-zh versendet. Ergänzend findet eine direkte, persönliche Kontaktaufnahme mit den Präsidenten der bis dato nicht teilnehmenden WBG durch Marianne Dutli-Derron, Peter Schmid und Alfons Sonderegger statt. Für die vorliegende Untersuchung bildet, nach einer fünfwöchigen Laufzeit der Umfrage, der Zwischenstand per 20. Juni 2013 die Datenbasis. Mit dem Ziel, eine noch höhere Beteiligung zu erreichen, wird die Umfrage durch den wbg-zh weitergeführt. Der Fragebogen wird als Anhang III angefügt.

3.3.3 Methodik der Auswertung

Die Grundauswertung der Umfrage erfolgt deskriptiv durch Übertragen der Daten in Tabellen, aus denen nachfolgend die graphischen Darstellungen der Daten erzeugt werden. Um weitergehende Zusammenhänge und Strukturen aufzuspüren, wird bei der statistischen Auswertung zudem eine explorative Datenanalyse vorgenommen. Diese ist über die deskriptive Statistik hinaus zur Suche nach Strukturen und Besonderheiten in Daten konzipiert.[78] Bei den bearbeiteten Fragestellungen existiert eine Vielzahl relevanter Variablen, die miteinander kombiniert und mit Blick auf die Beantwortung der forschungsleitenden Fragen, respektive zur Prüfung der Hypothese, reduziert werden.[79]

3.3.4 Beteiligung und Repräsentativität

Die Befragung mit einer ausserordentlich hohen Beteiligung wird als Vollerhebung unter den gemeinnützigen WBG mit Wohnungen in der Stadt Zürich

---

[78] vgl. Fahrmeir 1997, S. 12
[79] vgl. Porst 2009, S. 72

durchgeführt. Zwei WBG, die aktuell keine Wohnungen haben, aber bereits in der Realisierung sind, werden berücksichtigt. Die WBG werden über GIS, das Geografische Informationssystem des Kantons Zürich, ermittelt.[80] Bei 11 WBG fehlten im GIS die Angaben zur Anzahl der Wohnungen. In diesen Fällen wird die Anzahl anhand der aktuellen Angaben auf der Mitgliederliste des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg-zh) vervollständigt. Insgesamt wurden so, abweichend zur Angabe im GIS, 200 Wohnungen ergänzt.

Die aktuelle Anzahl aller gemeinnützigen WBG mit Wohnungen in der Stadt Zürich ist aufgrund einer stetigen Entwicklung im Zusammenhang mit Neugründungen und Fusionen nicht genau zu bestimmen. Die angestrebte Grundgesamtheit[81], ermittelt durch GIS, durch die Angaben der Stadt Zürich[82] und jene von wbg-zh, beträgt aktuell 105 gemeinnützige WBG mit Wohnungen in der Stadt Zürich. Dabei unberücksichtigt bleibt eine der befragten WBG, die angibt keine WBG zu sein.

Von den 105 angefragten WBG haben 54 den Fragebogen beantwortet. Eine WBG kann wegen des fehlenden Absenders nicht identifiziert werden. Insgesamt können 52 Fragebogen ausgewertet werden. Für die Auswertung in den nachfolgenden Kapiteln bilden die Anzahl der 52 antwortenden WBG die Elemente der Erhebungs-Grundgesamtheit.[83] Trotz des grossen Umfangs des Fragebogens ist die Beteiligung mit 49% hoch und lässt Repräsentationsschlüsse auf die Gesamtheit aller WBG zu.

Anzahl WHG	< 20	20-99	100-399	400-999	> 1000	Gesamt
Anzahl WBG	20	15	35	23	12	105
Teilnehmende WBG	7	6	14	16	9	52
Teilnehmende WBG in %	35%	40%	40%	70%	75%	49%

Tab. 2: Umfragebeteiligung der WBG, gegliedert nach Anzahl WHG und Grössenklasse

Die Umfrage deckt 70% des Wohnungsbestands der gemeinnützigen WBG ab. In absoluten Werten sind das rund 27´650 Wohnungen des sich aktuell auf rund 39´300 Wohnungen belaufenden Gesamtbestandes der WBG in der Stadt Zürich. Dabei ist zu beachten, dass die 7 grössten teilnehmenden WBG mit rund 13´800

[80] GIS verwendet als Datengrundlage die Stammdaten des wbg-zh
[81] vgl. Kromrey / Strübing 2009, S. 255
[82] vgl. Wohnbauförderung der Stadt Zürich 2013, o.S.
[83] vgl. Kromrey / Strübing 2009, S. 257

Wohnungen rund die Hälfte auf sich vereinen. Die hohe Beteiligung ist aus Sicht des Autors auf folgende Gründe zurückzuführen.

- Versand durch den wbg-zh. Der Verband führt bei seinen Mitgliedern regelmässig Umfragen durch, es besteht eine gewisse Routine.
- Hohes Interesse der Befragten am Thema, dies zeigt ein Vergleich mit anderen Umfragen des wbg-zh.
- Hohe Engagement der Präsidentinnen und Präsidenten (Adressaten).
- Das zum Teil persönliche Nachhaken bei den angefragten WBG durch Marianne Dutli-Derron, Peter Schmid und Alfons Sonderegger.

Eine Begründung für die überdurchschnittliche hohe Beteiligung von WBG in den beiden Kategorien 400 - 999 Wohnungen und > 1´000 Wohnungen kann in Verbindung mit dem oben genannten Punkt 4 liegen. Die zusätzliche persönliche Nachfrage neben dem Reminder fokussierte sich auf die WBG dieser Kategorien. 18 der teilnehmenden WBG haben zusätzlich rund 4´550 Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes. Da die WBG ihre Grösse über den Gesamtbestand definieren, werden bei der Grössen-Kategorisierung der teilnehmenden WBG alle Wohnungen aus Stadt und Kanton berücksichtigt.

3.4 Methodik der Gruppendiskussion

Die Gruppendiskussion kann als „ein Gespräch mehrerer Teilnehmer zu einem Thema, das der Diskussionsleiter benennt [...] und das dazu dient Information zu sammeln“[84] definiert werden. Anhand der Gruppediskussion wird eine nachgängige Untersuchung der quantitativen Analysen aus den Umfrageergebnissen vorgenommen. Ziel ist es, diese durch Aussagen aus der Gruppendiskussion zu plausibilisieren. Im Vergleich zur Umfrage bietet die Gruppendiskussion u.a. die Möglichkeit zu detaillierteren Äusserungen, spontanen Reaktionen und der Klärung von Widersprüchen.[85]

3.4.1 Methodischer Ansatz

Die Gruppendiskussion gilt als Bestandteil qualitativ orientierter, empirischer Sozialforschung. Durch den gewählten Methodenmix wird die quantitative

[84] Lamnek 1995, S. 125
[85] vgl. Kromrey 1986, S. 110–114

Erhebungsmethode der Umfrage mit der qualitativen Methode der Gruppendiskussion kombiniert. Als konkrete Diskussionsform wird die Ermittelnde Gruppendiskussion ausgewählt.[86] Untersuchungsgegenstand ist dabei die Ermittlung von Informationen inhaltlicher Art – anhand von Äusserungen der Teilnehmer zum Gegenstand der Diskussion. Erkenntnisse aus einem möglichen gruppendynamischen Prozess werden nicht untersucht.

3.4.2 Auswahl der Diskussionspartner

Bei der Auswahl der Diskussionspartner kann nicht auf eine bereits bestehende Gruppe zurückgegriffen werden, es handelt sich vielmehr um eine vor dem Hintergrund der Datenerhebung zusammengestellte Gruppierung.[87] Der „Konjunktive Erfahrungsraum“[88] bzw. das Gemeinsame der Gruppendiskussionsteilnehmer bildet dazu ihre Präsidentschaft in einer Zürcher WBG.

Für die Zusammensetzung der Gruppierung wurde versucht, Teilnehmer aller Grössenklassen zu gewinnen. Zudem wird angestrebt, WBG mit und ohne Wachstum in den letzten 10 Jahren in die Gruppendiskussion zu integrieren, um eine Heterogenität in der Gruppierung zu erzeugen.

3.4.3 Planung und Durchführung

Die Diskussionspunkte der Gruppendiskussion bilden sich aus den Themenblöcken der Umfrage. Der Diskussionsleitfaden wird analog der Umfrage nach den verschiedenen Wachstumsfaktoren strukturiert und mit einem ersten Vorabzug der Umfrageergebnisse ergänzt. Mit Ausnahme der Schlussfrage zur Überprüfung der Hypothese sieht der Diskussionsleitfaden keine festen Fragestellungen vor. Die Moderation erfolgt durch den Autor der Masterthesis. Die gewählte Strategie der Gesprächsführung stellt eine Mischung aus nondirektiver-, sich inhaltlich zurückhaltender Moderation und direktiver Moderation (zur Aufrechterhaltung des roten Fadens und um Abschweifungen zu vermeiden) dar.[89] Am Dienstag, dem 25. Juni 2013, findet die knapp zweistündige Gruppendiskussion mit folgenden 5 Teilnehmern statt:

- Barbara Eckinger, Präsidentin Heimgenossenschaft Schweighof Zürich

---

[86] Lamnek 2005, S. 30
[87] vgl. Merton 1987, S. 550–566
[88] Bohnsack 2008, S. 12
[89] vgl. Bohnsack 2008, S. 155

- Manuel Knuchel, Präsident Genossenschaft Kalkbreite
- Markus Pfister, Präsident Baugenossenschaft Zürich 2
- Peter Schmid, Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
- Alfons Sonderegger, Präsident Familienheim Genossenschaft Zürich

3.4.4 Methodik der Auswertung

Die Datenerhebung erfolgt durch die Durchführung der Gruppendiskussion, zur Datenerfassung wurde die Diskussion aufgezeichnet. Die für Analysezwecke notwendige reproduzierbare Form der Daten beschränkt sich auf den Tonbandmitschnitt der Gruppendiskussion. Auf eine Transkription der gesamten Gruppendiskussion wie Lamnek sie vorschlägt, wird im Rahmen der Masterthesis aus Zeitgründen verzichtet.[90] Ziel der Analyse ist es vielmehr, die Diskussionsbeiträge so zu reduzieren, dass die wesentlichen Inhalte erhalten bleiben und immer noch Abbild der Diskussion darstellen.[91]

4 Ergebnisse aus Umfrage und Gruppendiskussion

4.1 Ergebnis der Umfrage

Im folgenden Kapitel werden die Umfrageergebnisse mit statistischen Vertiefungen in bestimmten Bereichen grafisch dargestellt und deskriptiv beschrieben. Dabei wurde versucht, diejenigen Daten mit der aus Sicht des Autors für die Untersuchung höchsten Relevanz herauszuarbeiten. Aufgrund des Umfangs der gemeinsam mit dem Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich und in Abstimmung mit dem Amt für Städtebau erstellten Erhebung kann im Rahmen dieser Master Thesis nur ein Teil der gewonnen Daten ausgewertet werden.

Grundgesamtheit der Auswertung bilden die 52 WBG, die an der Umfrage teilgenommen haben. Wenn nicht alle 52 WBG auf eine Frage geantwortet haben, wird dies entsprechend vermerkt. In den vorgegeben Antwortmöglichkeiten des Fragebogens kann bei mehreren Fragen die Option „innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich“ angekreuzt werden. Mengenangaben in dem Zusammenhang beziehen sich nur auf die Stadt Zürich. Die Angaben der Teilnehmer wurden

[90] vgl. Lamnek 2005, S. 173
[91] vgl. Mayring 2003, S. 58

anhand der Geschäftsberichte und der Angaben auf den Homepages stichpunktartig auf Richtigkeit überprüft und wenn nötig angepasst.
Die schrittweise Untersuchung der einzelnen Fragethemen ist gegliedert in die entsprechende Frage aus der Umfrage, in das Umfrageergebnis sowie eine kurze Diskussion und Interpretation der Ergebnisse.

4.1.1 Auswirkung der Volksabstimmung

Frage: Hatten Volksabstimmung und die Anpassung der Gemeindeordnung Auswirkungen auf die Zukunftsplanung und Entwicklungsstrategie Ihrer WGB?

Umfrageergebnis: Auf die Frage haben 49 WBG (94%) geantwortet. Aufgrund der möglichen Mehrfachvergabe wurden insgesamt 53 Antworten abgegeben.

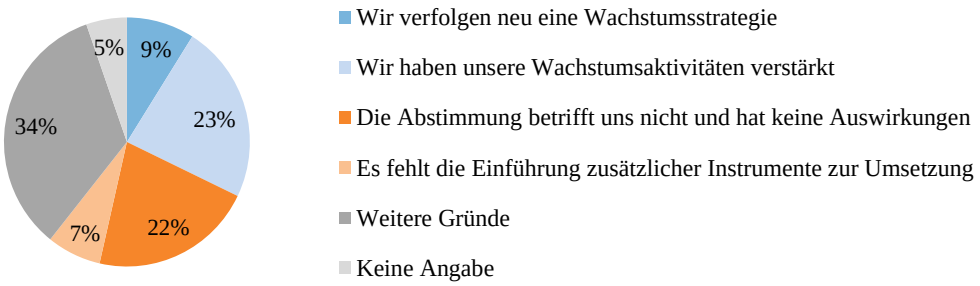


Abb. 7: Auswirkung Volksabstimmung, Angaben zu Entwicklungsstrategie und Zukunftsplanung

Insgesamt geben 32%, respektive 18 WBG als Reaktion auf die Volksabstimmung an, entweder neu eine Wachstumsstrategie zu verfolgen oder ihre Wachstumsaktivitäten verstärkt zu haben. Um zu wachsen, möchten alle 18 WBG sowohl Bauland erwerben als auch Liegenschaften oder Siedlungen zukaufen.

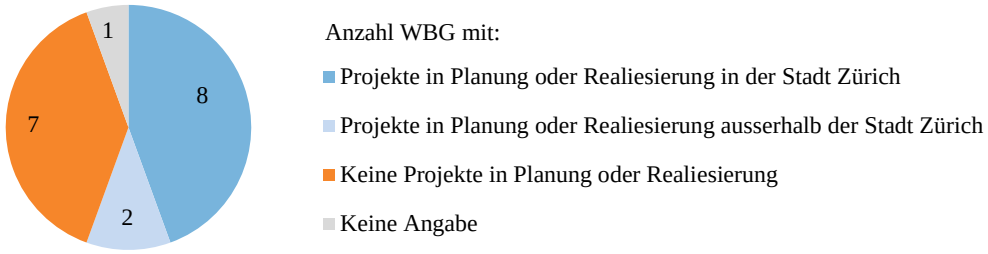


Abb. 8: Auswirkung Volksabstimmung, Anzahl WBG mit Projekten in Planung oder Realisierung

9 der 18 WBG sind derzeit im Wachstum begriffen. Sie geben an, aktuell Neubauprojekte in Realisierung oder/und in konkreter Planung zu haben.
Von den 5 WBG (9%), die angeben aufgrund der Volksabstimmung neu eine Wachstumsstrategie zu verfolgen, sind mit Ausnahme der WBG mit 400-999 WHG alle Grössenklassen vertreten.

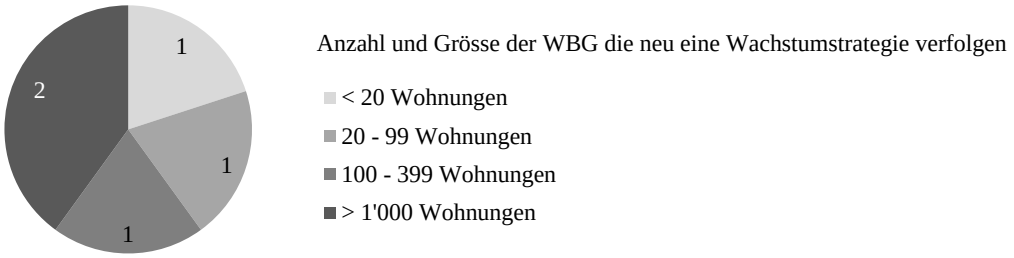


Abb. 9: Auswirkung Volksabstimmung, Anzahl WBG Wachstumsstrategie neu, nach Grössenklasse

13 WBG (23%) geben an, aufgrund des Volksentscheids ihre Wachstumsaktivitäten verstärkt zu haben. Innerhalb der 4 Antwortmöglichkeiten wird die Antwort „Bemühungen zum Land- oder Liegenschaftserwerb verstärkt“ am häufigsten angekreuzt.

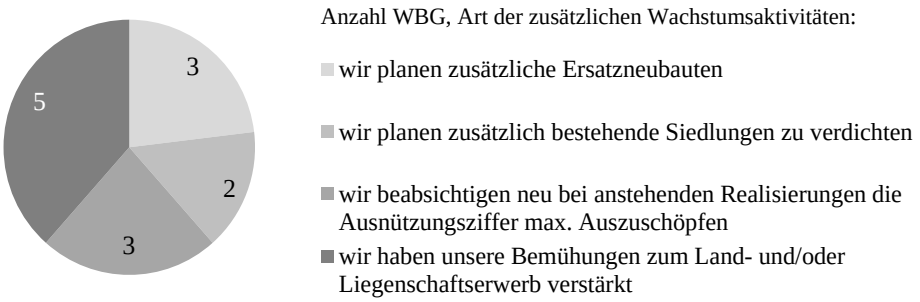


Abb. 10: Auswirkung Volksabstimmung, Anzahl WBG nach Art zusätzlicher Wachstumsaktivitäten

Unter „weitere Gründe“ geben 13 WBG (25%) an, dass die Volksabstimmung deshalb keine Auswirkungen auf ihre Entwicklungsstrategie hat, weil sie bereits vorher eine aktive Wachstumsstrategie verfolgten. Diese Gruppe war bislang überproportional aktiv. Bezogen auf die Gesamtheit der Umfrageteilnehmer beläuft sich ihr Wachstumsbeitrag an den zusätzlich entstandenen genossenschaftlichen Wohnungen in den letzten 10 Jahren auf 47% oder 1´098 Wohnungen. Bei den 4 antwortenden WBG, denen die Einführung zusätzlicher Instrumente zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikel fehlt, handelt es sich um 3 WBG der Grösse 400-999 WHG und einer WBG > 1´000WHG.

Diskussion / Interpretation: Nur 4 der antwortenden WBG geben an, dass der wohnpolitischen Grundsatzartikel appellativ ist und zur Umsetzung zusätzliche Instrumente fehlen. Dem gegenüber geben 14 WBG an, zusätzliche Anreize zu benötigen, um eine Wachstumsstrategie einzuschlagen (vgl. Kapitel 4.1.6). Trotz des für Projektentwicklungen kurzen Zeitraums seit der Abstimmung am 27.

November 2011 sind erste Auswirkungen messbar. 9 der 18 WBG, die als Reaktion auf die Abstimmung ihre Entwicklungsstrategie angepasst haben, geben an zwischenzeitlich Neubauprojekte konkret zu planen oder aktuell zu realisieren. Berücksichtigt man neben dieser Gruppe jene WBG, die unabhängig von der Abstimmung bereits eine expansive Strategie verfolgen, beläuft sich die Anzahl der WBG mit Wachstumsstrategie auf 33 WBG (67%). Dabei wird die „Akzeptanz bei den Mitgliedern“ als Grundvoraussetzung gesehen und in der Umfrage als wichtigste Voraussetzung für weiteres Wachstum eingestuft.

4.1.2 Wachstumsfaktor - Verdichtung durch Anbauten, Ausbauten und Ergänzungsbauten

Frage: Hat Ihre WBG in den letzten 10 Jahren bestehende Siedlungen durch Anbauten, Ausbauten und Ergänzungsbauten verdichtet?

Umfrageergebnis: Die Frage wird von 48 WBG (92%) beantwortet.

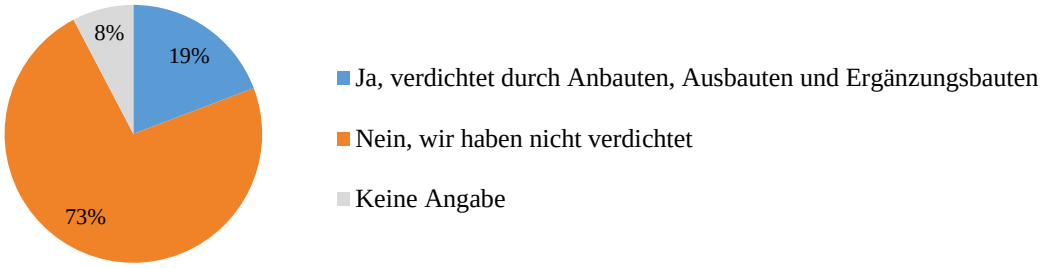


Abb. 11: Verdichtung, Anteil WBG mit An-, Aus- und Ergänzungsbauten

In 10 WBG (19%) entstanden so in den letzten 10 Jahren durch Verdichtung zusätzlich insgesamt 156 Wohnungen. 38 WBG (73%) haben nicht verdichtet. In Bezug auf die Genossenschaftsgrösse zeigt sich, dass die Hauptaktivität mit 7 der 10 WBG von der Kategorie WBG 400 - 999 WHG ausgeht. Mit Ausnahme der Kategorie < 20 WHG haben alle Grössen in den letzten 10 Jahren verdichtet.

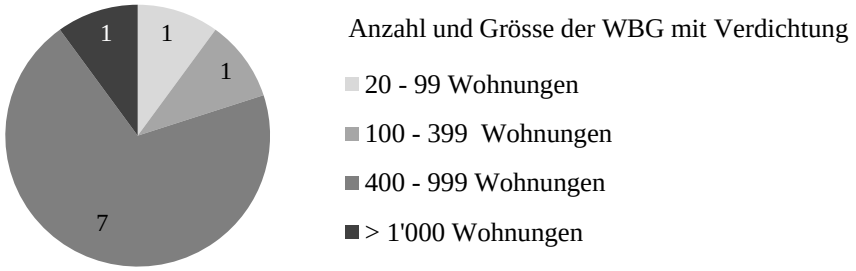


Abb. 12: Verdichtung, Anzahl WBG mit An-, Aus- und Ergänzungsbauten nach Grössenklasse

Mit 15 Antworten (41%), wird bei der Beurteilung des Wachstumsfaktors „Verdichtung mit An-, Aus- und Ergänzungsbauten“, die Einstufung „wichtig“ am häufigsten gewählt.

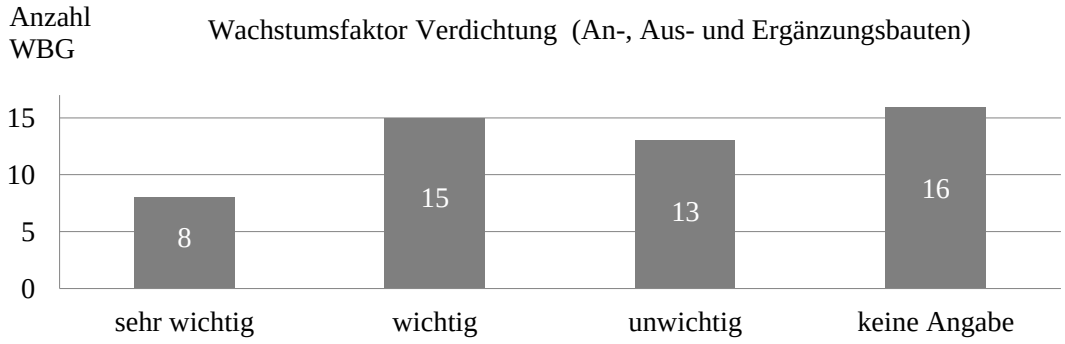


Abb. 13: Verdichtung, Einstufung An-, Aus- und Ergänzungsbauten als Wachstumsfaktor

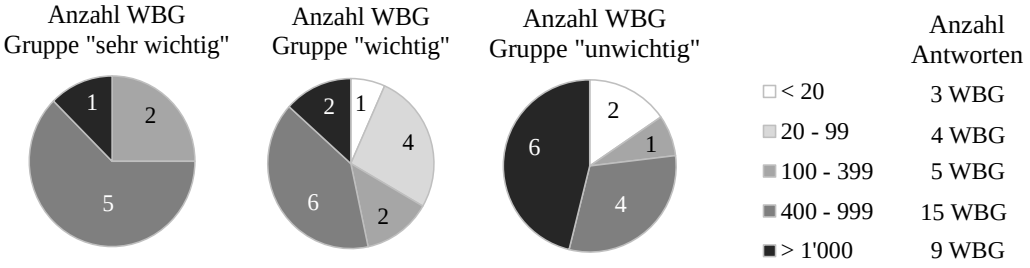


Abb. 14: Verdichtung, Analyse der einzelnen Einstufungsgruppen nach Grössenklasse

Ein Vergleich der Zusammensetzung der 3 verschiedenen Antwortgruppen „sehr wichtig“, „wichtig“ und „unwichtig“ nach Grösse der WBG zeigt, dass die Gruppe mit der Einschätzung „sehr wichtig“ von WBG der Grösse 400 – 999 WHG dominiert wird. In der Gruppe, die den Wachstumsfaktor Verdichtung durch An-, Aus- und Ergänzungsbauten als „wichtig“ definieren, sind alle Grössenkategorien vertreten. Der Antwortgruppe mit der Einschätzung „unwichtig“ gehören 6 der insgesamt 13 WBG der Kategorie > 1´000 WHG an.

Der Beitrag der Verdichtung durch An-, Aus- und Ergänzungsbauten am gesamten Wachstum der an der Umfrage beteiligten WBG in den letzten 10 Jahren beträgt 6,6% oder 156 Wohnungen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Teilnehmer (27´300 WHG) beträgt der Anteil rund 0.6%.

Diskussion / Interpretation: Die Zürcher WBG verfügen über ca. 22´000 Liegenschaften, die älter als 60 Jahre sind. Deren Anteil am Gesamtbestand beträgt aktuell über 56%. Aufgrund des Alters der Liegenschaften und den damit zwangsläufig verbunden Sanierungsmassnahmen fällt der Anteil der seit 2003 durch An-, Aus- und Ergänzungsbauten zusätzlich erstellten Wohnungen tief aus. Die Ursache dafür ist, das bei massiven Eingriffen zumeist auch der Wohnungsmix ändert und Flächengewinne durch die Anpassung der Wohnungsgrössen hin zu mehr grösseren Wohnungen kompensiert werden. Die Aussage der WBG >1´000 WHG ist eindeutig, sie stufen das Wachstum mit An-, Aus- und Ergänzungsbauten als unwichtig ein. Das diese Art der Verdichtung von vielen der teilnehmenden WBG mit „sehr wichtig“ oder „wichtig“ beurteilt wird, kann an der Aktualität des Themas in der öffentlichen Diskussion liegen. Eine weitere Ursache kann darin liegen, dass massive Eingriffe mit An-, Aus- und Ergänzungsbauten oft einen vergleichbaren Aufwand wie Neubauten oder Ersatzneubauten bedeuten und die WBG ähnlich fordern.

4.1.3 Wachstumsfaktor - Verdichtung durch Ersatzneubau

Frage: Hat Ihre WBG bestehende Siedlungen durch Ersatzneubauten ersetzt?

Umfrageergebnis: Auf die Frage haben 48 WBG (92%) geantwortet.

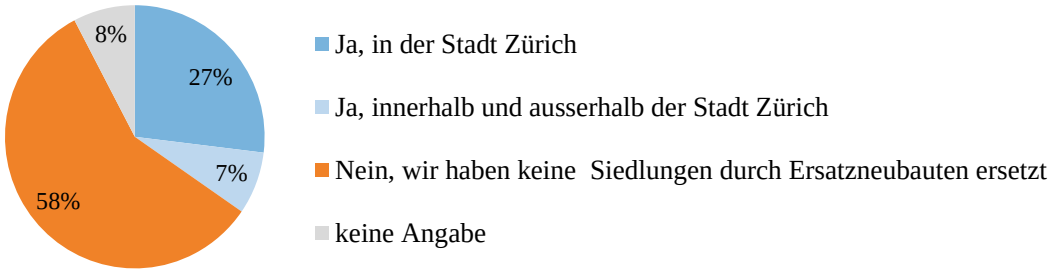


Abb. 15: Ersatzneubau, Anteil WBG mit Ersatzneubau

Mit 58% (30 WBG) gibt über die Hälfte der WBG an, in den letzten 10 Jahren keine Ersatzneubauten errichtet zu haben. In den 18 WBG (27% + 7%) die Ersatzneubauten erstellt haben, entstanden so in der Stadt Zürich seit 2003 durch Ersatzneubauten insgesamt zusätzlich 765 Wohnungen. Dafür wurden Altbauten mit 1´108 Wohnungen abgebrochen und durch Neubauten mit 1´873 Wohnungen ersetzt. Das Verhältnis von Alt- zu Ersatzneubau ergibt bei den an der Umfrage teilnehmenden WBG den Faktor 1,6.

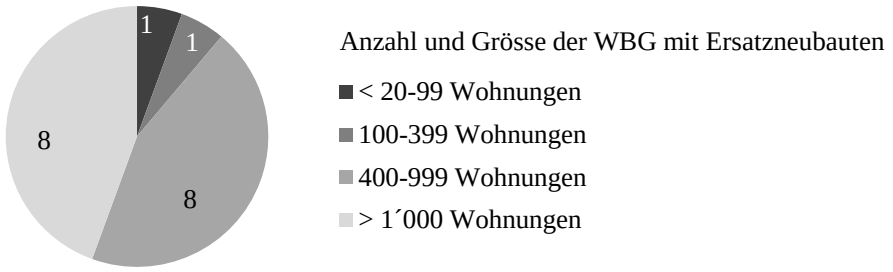


Abb. 16: Ersatzneubau, Anzahl WBG nach Grössenklasse

In Bezug auf die Genossenschaftsgrösse zeigt sich, dass jeweils 8 WBG der beiden grössten Kategorien 400-999 WHG und < 1´000WHG verdichtet haben. Die beiden Kategorien decken damit 88% der Ersatzneubau-Tätigkeit aller antwortenden Teilnehmer ab. In der Kategorie WBG mit 400-999 WHG wurden 350 zusätzliche Wohnungen erstellt (223 WHG Abbruch / 686 WHG Ersatzneubau). In der Kategorie WBG mit >1´000 WHG wurden 410 zusätzliche Wohnungen erstellt (742 WHG Abbruch / 1´152 WHG Ersatzneubau). In Bezug auf die zusätzlich erstellten Wohnungen decken die beiden Kategorien, mit 760 Wohnungen von gesamthaft 765 Wohnungen, das Segment Ersatzneubau zu über 99% ab.

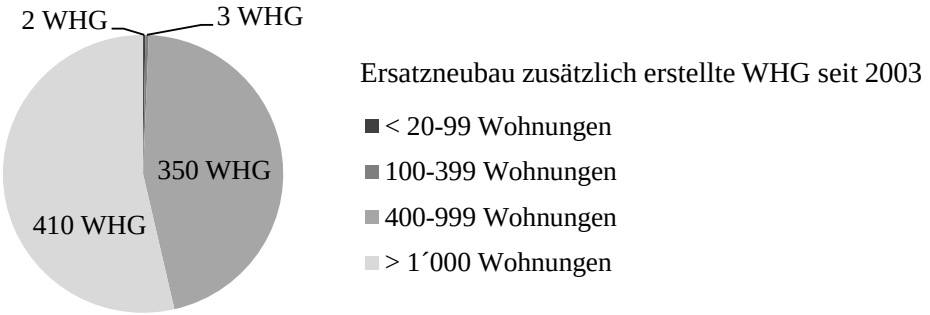


Abb. 17: Ersatzneubau, Anzahl zusätzliche WHG nach Grössenklasse

Frage: Welche Rolle spielt der Ersatzneubau für das Wachstum Ihrer Genossenschaft?

Umfrageergebnis: Auf die Frage haben 38 WBG (73%) geantwortet.

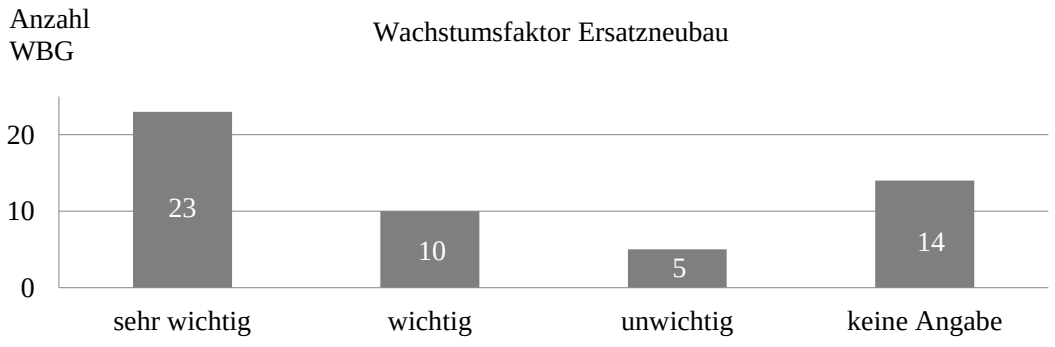


Abb. 18: Ersatzneubau, Einstufung als Wachstumsfaktor

Mit 23 WBG stufen 61% der Antwortenden den Wachstumsfaktor Ersatzneubau als „sehr wichtig“ ein. Nur 5 WBG (13%) beurteilen die Ersatzneubau-Tätigkeit als Beitrag künftigen Wachstums als „unwichtig“.

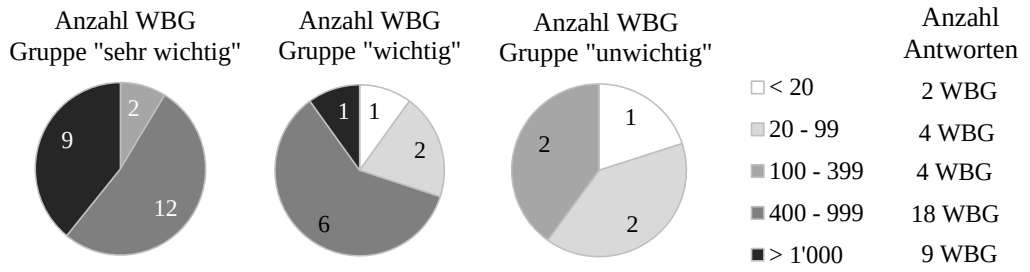


Abb. 19: Ersatzneubau, Analyse der einzelnen Einstufungsgruppen nach Grössenklasse

Ein Vergleich der Zusammensetzung der Antwortgruppen „sehr wichtig“, „wichtig“ und „unwichtig“ nach Grösse der WBG zeigt, dass die Gruppe mit der Einschätzung „sehr wichtig“ von WBG der Grösse 400 – 999 WHG und > 1´000 WHG dominiert wird. Sämtliche der teilnehmenden WBG > 1´000 WHG stufen den Wachstumsfaktor Ersatzneubau als „sehr wichtig“ ein. Der Antwortgruppe mit der Einschätzung „unwichtig“ gehören ausschliesslich WBG mit weniger wie 400 WHG an. Gleiches gilt für die 14 WBG „keine Angaben“ gemacht haben. Der Beitrag des Ersatzneubaus am Gesamtwachstum der an der Umfrage beteiligten WBG in den letzten 10 Jahren beträgt 33,6% bzw. 765 Wohnungen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Teilnehmer (27´300 WHG) beträgt der Anteil rund 2,8%.

Diskussion / Interpretation: Bei den teilnehmenden WBG liegt der Faktor Alt- zu Ersatzneubau bezogen auf die Anzahl der WHG mit 1,6 deutlich über dem vom statistischen Amt des Kantons Zürich für den Zeitraum 2003-2007 angegebenen

Faktor für Mietwohnungen von 1,1.[92] Die Ursache hierfür kann in den z.T. grossen Ausnützungsreserven der WBG sowie in der Möglichkeit durch Arealüberbauung eine zusätzliche Ausnützung zu generieren liegen. Dass der Faktor von 1,6 nicht noch höher ausfällt, ist mit dem stetig gewachsenen Wohnflächenbedarf pro Person und den daraus resultierenden, grösseren Wohnungen zu begründen. Als weitere Ursache gibt ein Teil der Befragten an, aufgrund von architektonisch-, städtebaulich- oder genossenschaftsinternen Vor-gaben die maximale Ausnützungsziffer bei Ersatzneubauten nicht auszuschöpfen. Aktuell wird das Wachstum durch Ersatzneubauten annähernd komplett durch die WBG mit mehr als 400 Wohnungen getragen. Die Ursache hierfür ist vielschichtig; grosse WBG verfügen häufig über professionelle Strukturen, genügend Personal, Know How sowie die notwendigen finanziellen Möglichkeiten, Ersatzneubauprojekte zu realisieren.

In der Beurteilung des Ersatzneubaus für künftiges Wachstum liegt ein klares Gefälle von grossen WBG /„sehr wichtig“ zu kleinen WBG / „unwichtig“ vor. Die Wichtigkeit des Ersatzneubaus als Wachstumsfaktor wird von den teilnehmenden WBG insgesamt sehr hoch eingeschätzt.

4.1.4 Wachstumsfaktor - Landkauf und Neubau

Frage: Hat Ihre WBG seit 2003 Land erworben und bebaut?

Umfrageergebnis: Die Frage wird von 47 WBG (90%) beantwortet.

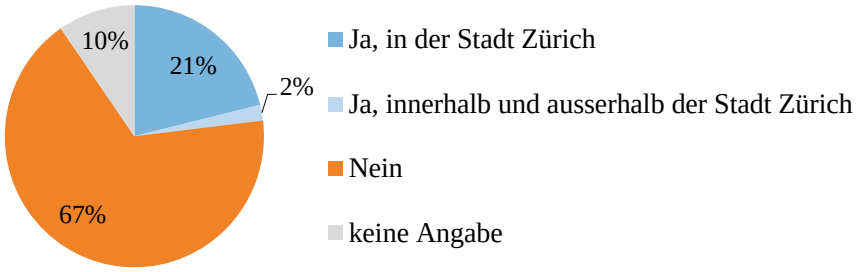


Abb. 20: Landkauf / Neubau, Anteil WBG mit Neubau

Mit 67% (35 WBG) geben zwei Drittel der WBG an, in den letzten 10 Jahren nicht auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut zu haben. 12 WBG (23%)

[92] Rey 2011, S. 7

geben an, Land gekauft und Neubauten erstellt zu haben. Dabei entstanden seit 2003 in der Stadt Zürich durch Neubauprojekte zusätzlich 1´117 Wohnungen.

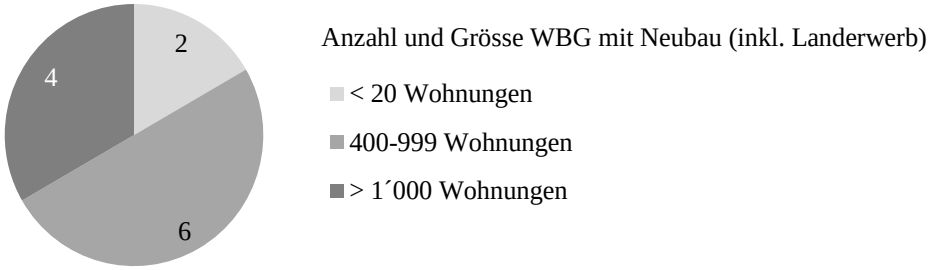


Abb. 21: Landkauf / Neubau, Anzahl WBG mit Neubau, nach Grössenklasse

In Bezug auf die Genossenschaftsgrösse zeigt sich, dass die Hälfte der 12 WBG, die Land gekauft und neu gebaut haben, der Kategorie mit 400 - 999 WHG angehört. WBG in der Grösse 20-99 WHG und 100-399 haben in den letzten 10 Jahren kein Land erworben, respektive keinen Neubau errichtet. Insgesamt wurden durch Landerwerb und Neubau in den letzten 10 Jahren insgesamt 1´117 Wohnungen erstellt. Diese lassen sich nach Genossenschaftsgrössen wie folgt gliedern: WBG < 20 WHG plus 23 WHG (2%), WBG 400-999 WHG plus 452 WHG (40%), WBG > 1´000 WHG plus 642 WHG (60%).

Frage: Möchten Sie künftig Bauland erwerben und darauf Wohnungen erstellen?

Umfrageergebnis: Die Frage wird von 49 WBG (84%) beantwortet.
4 WBG (8%) verneinen diese Frage. 16 WBG möchten in der Stadt, 29 WBG innerhalb und ausserhalb der Stadt künftig Bauland erwerben, um Neubauten zu erstellen.
Auf die Frage nach Bedingungen für den Erwerb von Bauland zur Erstellung von Neubauten geben 44 WBG aufgrund von Mehrfachnennungen, total 145 Antworten.

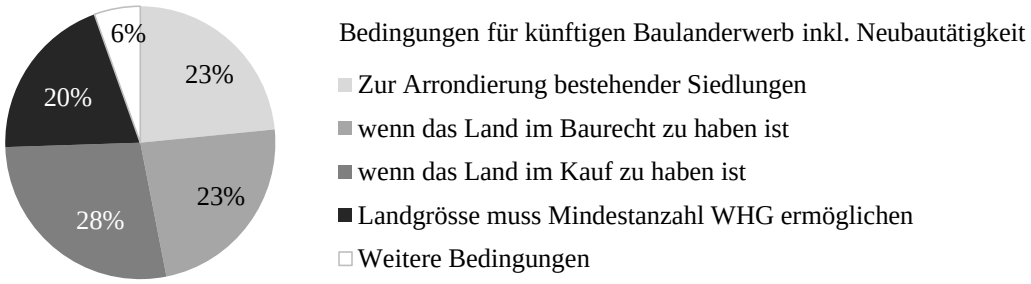


Abb. 22: Landkauf / Neubau, Bedingungen nach Anteil der Antwortgruppen

23% der Antworten entfallen jeweils auf die Bedingungen „zur Arrondierung“ und „im Baurecht erwerben“. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass die beiden Punkte für 34 WBG eine wichtige Voraussetzung für den Kauf von Bauland sind. Bei 20% der Antworten ist eine wichtige Bedingung zum Kauf von Bauland, dass die Landgrösse eine Mindestzahl von Wohnungen zulässt. Häufigste genannte Bedingung mit 28% (40 WBG) ist die Möglichkeit „des Kaufs von Bauland“. Die Bedingung „wenn das Land im Kauf zu haben ist“ macht isoliert betrachtet keinen Sinn, ist aber als Abgrenzung zum Erhalt von Land im Baurecht zu verstehen.
Der Beitrag durch Neubau (inkl. Landkauf) am gesamten Wachstum der an der Umfrage beteiligten WBG in den letzten 10 Jahren beträgt 1´117 Wohnungen oder 48%. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Teilnehmer (27´300 WHG) beträgt der Anteil rund 4,1%.

Diskussion / Interpretation:
Landerwerb, und in der Folge Neubau, ist mit 1´117 zusätzlichen Wohnungen der Wachstumsfaktor mit dem grössten Wachstumsbeitrag in den letzten 10 Jahren. Dabei fällt auf, das die WBG mit 20-99 WHG und 100-399 nicht daran beteiligt sind. Annähernd 50% dieser Wohnungen stehen auf im Baurecht abgegebenem Land der Stadt Zürich, die restlichen auf von privat erworbenem Land. Dies zeigt, dass der Wachstumsfaktor Landerwerb und Neubau in den letzten 10 Jahren stark von der Abgabe von Land im Baurecht abhängig war. Im Zeitraum von 2002-2008 entstehen durch 14 Baurechtverträge 654 Genossenschaftswohnungen. 2011 liegt der Überbauungsgrad der bestehenden Zonen in Wohnzonen bei 97,1% und in Mischzonen bei 93,8% in der Stadt Zürich.[93] Aufgrund der immer knapper werdenden Baulandreserven im Zürcher Stadtgebiet setzt die Stadt in der räumlichen Entwicklungsstrategie RES auf Verdichtung, eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist nicht vorgesehen.[94] Für die Entwicklung des Wachstumsfaktors Landerwerb und Neubau hängt viel davon ab, wie viel der nur noch geringen städtischen Landreserven die WBG im Baurecht auch in Zukunft von der Stadt erwerben können.

[93] vgl. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2012, o.S.
[94] vgl. Argast et al. 2012, S. 9

4.1.5 Wachstumsfaktor - Kauf von Liegenschaften

Frage: Hat Ihre WBG in den letzten 10 Jahren Liegenschaften gekauft?

Umfrageergebnis: Die Frage wird von 48 WBG (94%) beantwortet.

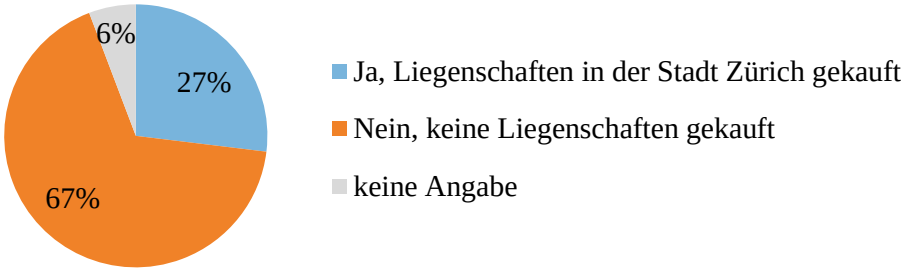


Abb. 23: Kauf Liegenschaften, Anteil WBG mit Liegenschaftenkauf

Mit 67% (35WBG) geben zwei Drittel der WBG an, in den letzten 10 Jahren keine Liegenschaften gekauft zu haben. Mittels Kauf von Liegenschaften durch 14 WBG (27%) entstanden seit 2003 zusätzlich 399 Genossenschaftswohnungen.

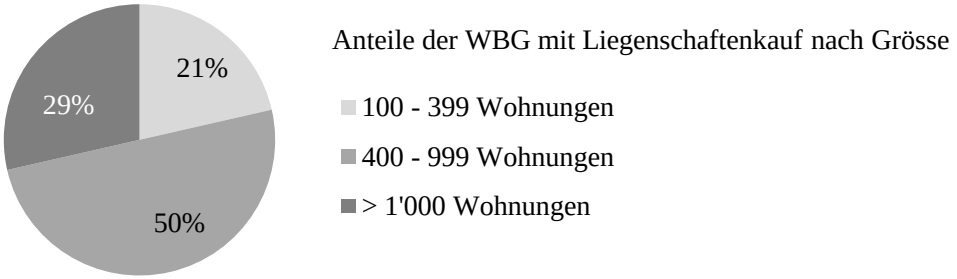


Abb. 24: Kauf Liegenschaften, Anzahl WBG mit Liegenschaftenkauf, nach Grössenklasse

In Bezug auf die Genossenschaftsgrösse zeigt sich, dass seit 2003 ausschliesslich WBG mit mehr als 100 WHG Liegenschaften gekauft haben. WBG der Kategorie 400-999 WHG stellen mit einem Anteil von 50% der Käufer die grösste Käufergruppe.

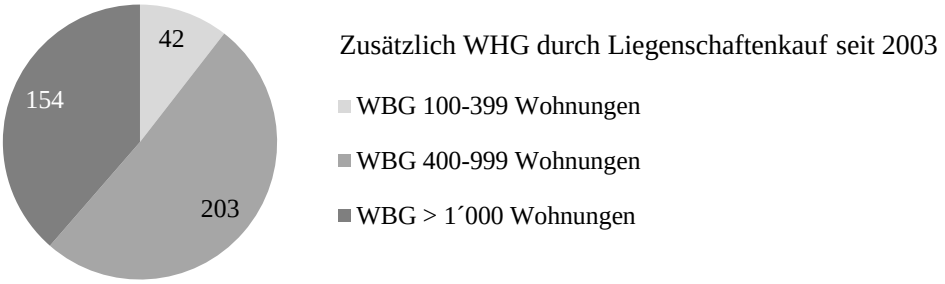


Abb. 25: Kauf Liegenschaften, Anzahl zusätzliche WHG nach Grössenklasse

Durch Erwerb von Liegenschaften wachsen die WBG in den letzten 10 Jahren wie folgt: Kategorie 100-399 WHG plus 42 Wohnungen (10%), Kategorie 400-999 WHG 203 (50%), Kategorie > 1´000 WHG plus 154 Wohnungen (40%). In der Kategorie > 1´000 WHG erhöht sich, im Vergleich zum Anteil der Käufergruppe mit 29%, der Anteil der Wohnungen auf 40% (168 WHG). In der Kategorie 100-399 WHG reduziert sich im Gegenzug der Anteil der Wohnungen auf 10% (42 WHG), im Vergleich zum Anteil der Käufergruppe von 21%.

Frage: Sie haben seit 2003 keine Liegenschaft gekauft, was sind die Gründe?

Umfrageergebnis: Die Frage wird von 32 WBG (62%) beantwortet. Aufgrund der möglichen Mehrfach Nennung liegen 49 Antworten vor.

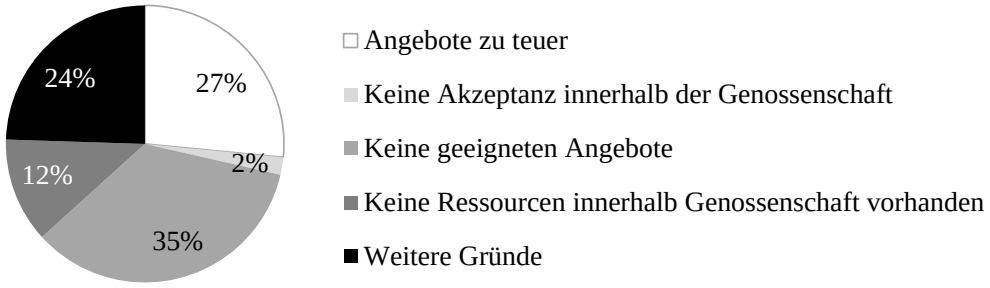


Abb. 26: Kauf Liegenschaften, Ursachen für Kaufverzicht nach Anteil der Antwortgruppe

Die höchste Antwortquote mit 35% entfällt auf die Begründung „keine geeigneten Angebote“. 27% der Antworten entfallen auf „Angebote zu teuer“. 5 WBG geben „Keine Ressourcen innerhalb der Genossenschaft vorhanden“ als Grund dafür an, keine Liegenschaft gekauft zu haben. Unter „Weitere Gründe“ werden folgende Themen genannt: Kerngeschäft Neubau, Fokus auf der Erneuerung bestehender Siedlungen, kein Interesse.

Frage: Möchten Sie künftig bestehende Liegenschaften oder Siedlungen kaufen?

Umfrageergebnis: Die Frage wird von 51 WBG (98%) beantwortet.
44 WBG (84%) geben an, künftig Liegenschaften kaufen zu wollen. 7 WBG (14%) beabsichtigen dies nicht. Von den 44 WBG möchten 16 WBG in der Stadt und 28 WBG innerhalb und ausserhalb der Stadt künftig Liegenschaften erwerben. Auf die Frage nach den Bedingungen für den Kauf von Liegenschaften

geben 45 WBG, aufgrund der Möglichkeit von Mehrfachnennungen, total 104 Antworten.

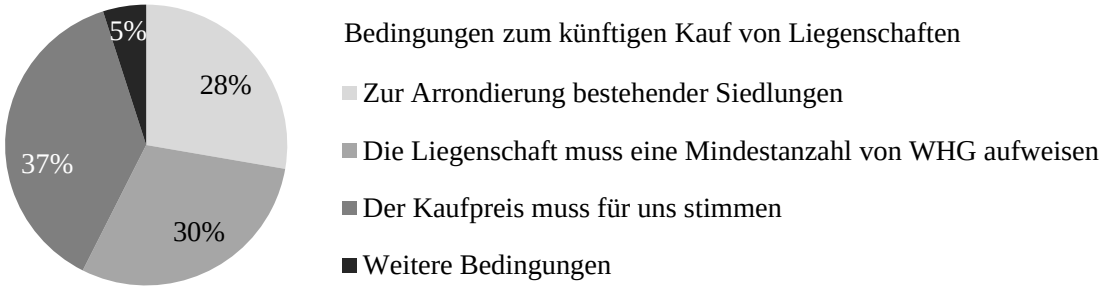


Abb. 27: Kauf Liegenschaften, Bedingungen nach Anteil der Antwortgruppen

95% der Antworten verteilten sich ausgeglichen mit jeweils rund 30% über die 3 vorgegebenen Antwortmöglichkeiten „Arrondierung“, „Mindestanzahl WHG“ und „Kaufpreis“. Unter „Weitere Bedingungen“ werden folgende Bedingungen zum Kauf von Liegenschaften genannt: „muss in Anforderungsprofil passen“ und „muss in bestimmten Gebiet liegen“.

Der Beitrag durch Kauf von Liegenschaften am Gesamtwachstum der an der Umfrage beteiligten WBG seit 2003 beträgt 17% bzw. 399 Wohnungen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Teilnehmer (27´300 WHG) beträgt der Anteil rund 1,4%.

Diskussion / Interpretation: Teilnehmende WBG mit weniger als 100 WHG haben in den letzten 10 Jahren keine Liegenschaften gekauft. Als Hauptgründe werden „Angebot zu teuer“, „keine geeigneten Angebote“ und „keine Ressourcen“ genannt. Die Begründung „keine Akzeptanz in der Genossenschaft“ spielt als Ursache, Liegenschaften nicht zu kaufen, mit 2% fast keine Rolle. In der Beurteilung als Faktor für Wachstum schätzen hingegen über 58% die „Akzeptanz der Mitglieder“ als sehr wichtig ein. Bei der Frage nach den Bedingungen zum künftigen Kauf von Liegenschaften bleibt aufgrund der Fragestellung offen, ob die genannten Einschränkungen für einen möglichen Kauf als zwingend gelten. Lange Zeit galt für die meisten WBG die Prämisse, Wohnungen selber zu erstellen, um sie optimal auf ihre Anforderungen abzustimmen. Abweichend dazu gibt in der Umfrage mit 86% (44 WBG) ein sehr hoher Anteil der WBG an, künftig bestehende Wohnliegenschaften kaufen zu wollen.

4.1.6 Anreize für zusätzliches Wachstum

Frage: Benötigt Ihre Genossenschaft zusätzliche Anreize, um eine Expansionsstrategie einzuschlagen?

Umfrageergebnis: Die Frage wird von 45 WBG (94%) beantwortet.

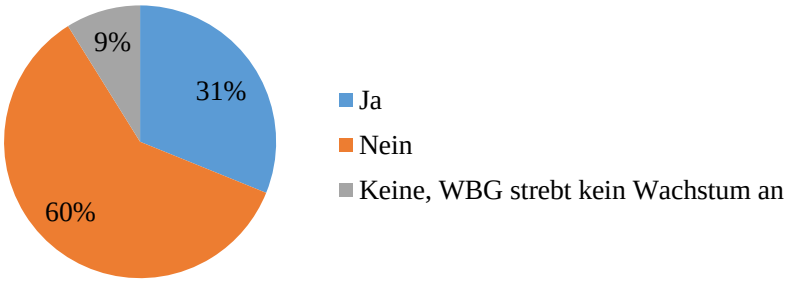


Abb. 28: Expansion - zusätzliche Wachstumsanreize, Anteil WBG ja / nein

14 WBG (31%) geben an, zusätzliche Anreize zu benötigen, um eine Wachstums- und Expansionsstrategie einzuschlagen. Zwei der WBG waren in den letzten 10 Jahren aktiv und sind gewachsen, die anderen 12 WBG waren bezogen auf ein mögliches Wachstum inaktiv. 4 WBG streben kein grundsätzlich kein Wachstum an.

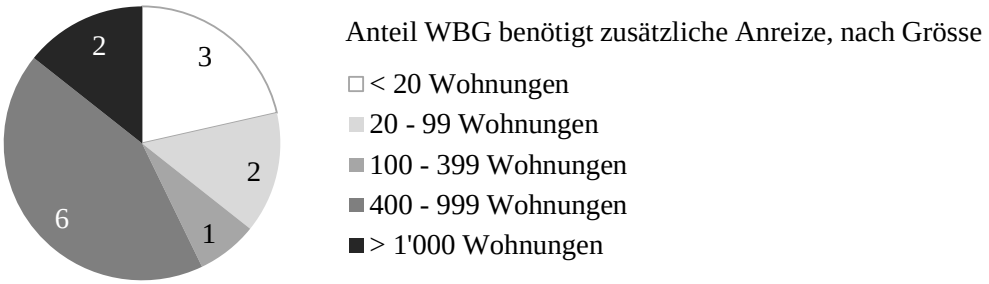


Abb. 29: Expansion - zusätzliche Anreize, Anzahl WBG nach Grössenklasse

Von den WBG die angeben zusätzliche Anreize zu benötigen, sind 50% aus den beiden Grössenklasse 100 – 399 Wohnungen / > 1´000 Wohnungen.

Frage: Bitte geben Sie Nachfolgend an, wie sinnvoll die aufgeführten Anreize für ein zusätzliches Wachstum Ihrer Wohnbaugenossenschaft sind.

Umfrageergebnis: Die Frage haben 30 WBG (58%) beantwortet.

Anteil WBG (Anzahl WBG)	sehr sinnvoll	sinnvoll	bedingt sinnvoll	nicht sinnvoll	Bewertungs-anzahl
Höhere Ausnützung durch Aufzonung	56% (14)	28% (7)	12% (3)	4% (1)	25
Günstige Finanzierungsmöglichkeiten	50% (14)	32% (9)	18% (5)	0	28
Weniger einschränkende Bauvorschriften (z.B. Lärm, Energie, Brandschutz, etc.)	44% (11)	24% (6)	28% (7)	4% (1)	25
zusätzliche Angebote zum Kauf von Liegenschaften zu tragbaren Konditionen	75% (21)	18% (5)	3.5% (1)	3.5% (1)	28
Wohnbaudarlehn zur Vergünstigung von Wohnungen	20% (5)	24% (6)	48% (12)	8% (2)	25
Bürgschaften der öffentl. Hand	21% (5)	29% (7)	42% (10)	8% (2)	24

Tab. 3: zusätzliche Anreize, Übersicht Bewertung aus Umfrage

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die ersten 4 in der Tabelle aufgeführten Anreize von den teilnehmenden WBG mit einem Anteil von mindestens zwei Drittel als sinnvoll oder sehr sinnvoll eingestuft werden. Bei den beiden Anreizen „Wohnbaudarlehen“ und „Bürgschaften der öffentl. Hand“ ist die Einstufung zwischen den Gruppen „sehr sinnvoll / sinnvoll“ und „bedingt sinnvoll / nicht sinnvoll“ ausgeglichen. Mit 93% (26 WBG) werden zusätzliche Angebote zum Kauf von Liegenschaften zu tragbaren Konditionen am häufigsten als „sinnvoll / sehr sinnvoll“ eingestuft. Von den 26 WBG waren in den letzten 10 Jahren 18 WBG aktiv und haben zusätzliche Wohnungen erstellt. Am zweithöchsten wird der Anreiz „höhere Ausnützung durch Aufzonung“ bewertet – noch vor dem Punkt „günstige Finanzierung“.

Diskussion / Interpretation: Angebote zum Kauf werden auf der Skala der Expansionsanreize nochmals als sinnvoller eingeschätzt als die Möglichkeit einer höheren Ausnützung durch Aufzonung. Dies, obwohl die Aufzonung direkt die eigenen, bestehenden Liegenschaften betrifft und damit unabhängig von der Marktsituation ist. Während der Anreiz einer günstigen Finanzierung als „sinnvoll / sehr sinnvoll“ eingestuft wird, ist der Anteil der WBG, die dies mithilfe von „Wohnbaudarlehen“ und „Bürgschaften der öffentl. Hand“ erreichen wollen, deutlich kleiner. Dabei ist anhand der Umfrageergebnisse ein eindeutiger Trend auszumachen, dass die WBG mit mehr als 400 Wohnungen diese beiden Expansionsanreize eher als „bedingt sinnvoll“ oder „nicht sinnvoll einstufen“.

4.1.7 Fragen zu Zielerreichung und Einschätzung des Wachstums.

Frage: Wie schätzen sie als Präsidentin oder Präsident einer WBG die Chancen zur Erreichung des Ziels – Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 aller Mietwohnungen in Zürich bis 2050 – ein?

Umfrageergebnis: Auf die Frage haben 49 WBG (92%) geantwortet.

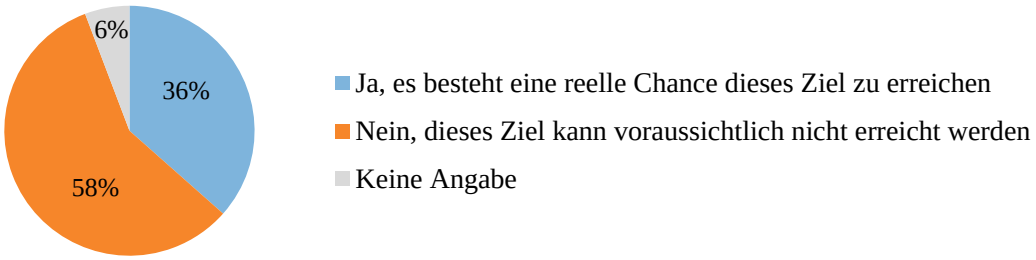


Abb. 30: Einschätzung Zielerreichung, Anteile Ja / Nein

Deutlich über die Hälfte der befragten Präsidenten sind der Meinung, dass das Ziel einer Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 aller Mietwohnungen vorrausichtlich nicht erreicht wird. Die Antwortgruppe „Ja“ setzt sich dabei im Vergleich zur Antwortgruppe „Nein“ aus deutlich kleineren WBG zusammen. Die 30 WBG der Antwortgruppe „Nein“ besitzen 75% aller Genossenschaftswohnungen der an der Umfrage teilnehmenden WBG.

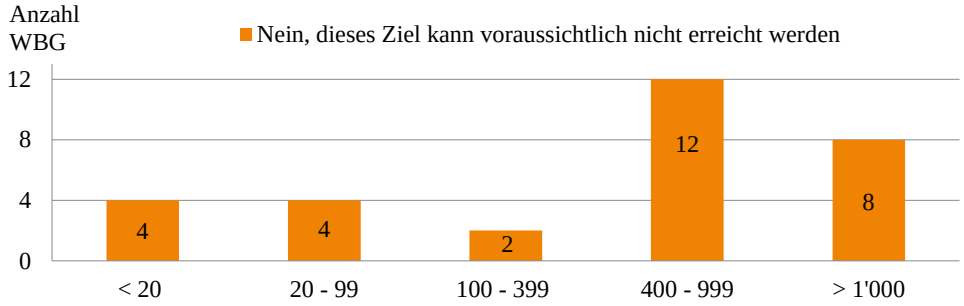


Abb. 31: Einschätzung Zielerreichung, Nein- Antworten nach Grössenklasse

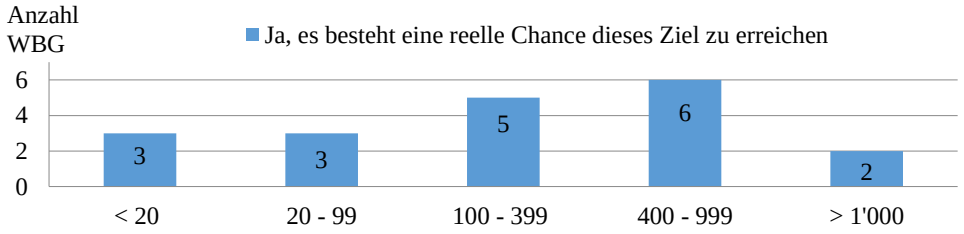


Abb. 32: Einschätzung Zielerreichung, Ja- Antworten nach Grössenklasse

Die Wachstumsaktivität der beiden Antwortgruppen war in den letzten 10 Jahren sehr unterschiedlich. So beträgt der Anteil der WBG von Antwortgruppe „Ja“ 9% (218 WHG), der der Antwortgruppe nein 91% (2´210 WHG) am Wachstum.

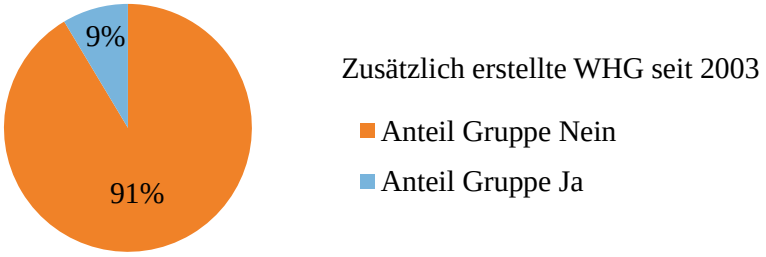


Abb. 33: Einschätzung Zielerreichung, Anteil am Wachstum Gruppe Ja / Nein

Diskussion / Interpretation:

Der Zeitraum von 1,5 Jahren seit Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels im November 2011 ist zur Initiierung von Projekten sehr kurz. Ein konkretes zusätzliches Wachstum der 18 WBG (32%) die angekündigt haben ihre Wohnbautätigkeit zu intensivieren, ist anhand der Antworten im Fragebogen nicht prüfbar. Bezüglich der Einschätzung zur Zielerreichung sind die Antworten der WBG mit weniger wie 400 WHG uneindeutig. Die WBG mit mehr als 400 WHG, insbesondere die Gruppe WBG > 1´000 WHG, tendieren dagegen eindeutig zu der Aussage, dass eine Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 aller Mietwohnungen in Zürich bis 2050 nicht möglich ist. Zudem ist anhand der Umfrageergebnisse festzustellen, dass WBG mit einem hohen Beitrag zum Wachstum der Zürcher WBG in den letzten 10 Jahren, bei der Einschätzung der Erreichung der Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikel skeptischer sind und deutlich häufiger mit Nein geantwortet haben wie die WBG ohne Wachstum.

4.1.8 Zwischenfazit

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus der Befragung zu den einzelnen Wachstumsfaktoren zusammengestellt und anhand einer freien Hochrechnung auf alle Zürcher WBG übertragen. Aufgrund der grossen Beteiligung besitzt die Stichprobe eine hohe Repräsentativität.

Wachstumsfaktor 2003-2013	Anzahl zusätzliche WHG in Umfrage	Anteil WHG der Teilnehmer am Gesamtbestand	Anzahl zusätzliche WHG hochgerechnet auf 100% der WBG	%
An-, Aus-, Ergänzungsbauten	156	69.50%	224	6%
Ersatzneubau	756		1'088	31%
Lankauf inkl. Neubau	1'117		1'607	46%
Liegenschaftenkauf	399		574	17%
Total WHG	**2'428**		**3'494**	**100%**

Tab. 4: Wachstum WHG 2003-2012, Hochrechnung auf Gesamtbestand gemeinnütziger WBG

Die Hochrechnung ergibt als Schätzung des Wachstums aller Zürcher WBG in den letzten 10 Jahren den Wert von zusätzlich ca. 3´500 Wohnungen. 32% der teilnehmenden WBG geben an, als Reaktion auf die Volksabstimmung ihre Wachstumsaktivitäten erhöht zu haben, für die nächsten Jahre sollte demnach mit einem zusätzlichen Wachstum zu rechnen sein. Über diesen Trend hinaus, für die nächsten Jahre eine Prognose zum künftigen Wachstum der Zürcher WBG zu erstellen, ist im Rahmen dieser Masterthesis nicht möglich.

Grund dafür ist u.a. der Einfluss äusserer Faktoren, wie dem Marktpreis für Land und Liegenschaften sowie die Frage nach dem Umfang künftiger Landvergaben im Baurecht an WBG durch die Stadt. Beide Punkte können nicht durch die WBG gesteuert werden, haben aber starken Einfluss auf die Entwicklung der Wachstumsfaktoren „Liegenschaftenkauf“ und „Landkauf inkl. Neubau“. Beide Themen haben in den letzten 10 Jahren mit 60% zum Wachstum der teilnehmenden WBG beigetragen. Im Zusammenhang mit der Steigerung des Anteils von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des gesamten Mietwohnungsbestandes, kommt diesen beiden Themen hohe Bedeutung zu, da sie im Gegensatz zu Verdichtung und Ersatzneubau direkt, mit dem nicht gemeinnützigen Mietwohnungsbestand korrelieren.

Die künftige Entwicklung der Wachstumsfaktoren Ersatzneubau und Verdichtung kann weitgehend durch die WBG selbst gesteuert werden. Aufgrund des Umfrageergebnisses kommt dem Ersatzneubau in Bezug auf den Wachstumseffekt eine weitaus höhere Bedeutung zu. Aktuell verfügen die Zürcher WBG über ca. 22´000 Wohnungen in Liegenschaften, die älter als 60 Jahre sind. Mit der folgenden Tabelle wird anhand von zwei Szenarien aufgezeigt, welches Potential der Ersatzneubau als Wachstumsfaktor hat.

Ersatzneubau	Gesamt-potential[1)]	Jährliche Erneuerungsquote aus Umfrage	Jährliche Erneuerungsquote Szenario 1	Jährliche Erneuerungsquote Szenario 2
Erneuerungsquote	100%	0.85%	1.5%	3.0%
WHG Altbau- Abriss	13'200	111	198	396
WHG Ersatzneubau Faktor 1.6[2)]	21'120	178	317	634
Delta Altbau - Ersatzneubau => Anzahl zusätzliche WHG	7'920	67	119	238
Dauer zum Ersetzen der 13´200 WHG in Jahren	1	119	66	33

1) Annahme: Faktor 1.6 aus Umfrage
2) Annahme: 60% respektive 13´200 WHG der aktuell über 60 Jahre alten Genossenschaftswohnungen können durch Ersatzneubauten ersetz werden.

Tab. 5: Ersatzneubau, jährliche Erneuerungsquote aus Umfrage sowie Szenarien

Unter der Annahme, dass 60% der Liegenschaften, die aktuell zwischen 60 und rund 100 Jahre alt sind, ersetzt werden können, beträgt die jährliche Erneuerungsquote durch Ersatzneubau unter den Umfrageteilnehmern 0,85%. Mit dieser Erneuerungsquote werden 119 Jahre benötigt, um die 60% der Liegenschaften bzw. die 13´200 Wohnungen, die aktuell älter als 60 Jahre sind, zu ersetzen. Der Wachstumsfaktor Ersatzneubau verfügt demnach über erhebliches Potential. Eine Umsetzung ist jedoch stark abhängig von den Ressourcen der jeweiligen Genossenschaftsverwaltung sowie der Möglichkeit, während der Realisierung Ersatzwohnungen anbieten zu können.

4.2 Ergebnis der Gruppendiskussion

Im Folgenden Kapitel werden die Kernaussagen der Gruppe zu den diskutierten Themen deskriptiv dargestellt. Zudem wird ein kurzer Vergleich der Ergebnisse aus den beiden Erhebungsmethoden der vorliegenden Arbeit vorgenommen.

- Eine stärkere Zunahme des Anteils von Wohnungen und Einfamilienhäusern im selbstgenutzten Eigentum hat statistisch gesehen einen direkten Einfluss auf den Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt. Dies hat zur Folge, dass es bei den Anteilen von gemeinnützigen- zu nichtgemeinnützigen Wohnungen zu Verschiebungen kommt. Mehr Eigentumswohnungen ergeben rechnerisch einen positiven Effekt, wenn aus Mietwohnungen Eigentumswohnungen werden. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen erhöht sich so, ohne dass zusätzlicher gemeinnütziger Wohnraum geschaffen wird. Die Diskussionsteilnehmer

lehnen diesen arithmetischen Effekt (Vermehrung der Menge der Eigentumswohnungen) ab, um den Anteil der Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des gesamten Mietwohnungsbestandes zu steigern. .

- Die Hochrechnung der Umfrageergebnisse auf alle WBG bezüglich Wohnbautätigkeit wird von den Diskussionsteilnehmern als optimistische Annahme gewertet. Dies, da es sich bei den nicht an der Umfrage teilnehmenden WBG es sich mehrheitlich um kleinere WBG mit weniger als 400 Wohnungen handelt, die in der Regel über weniger Möglichkeiten und weniger Wille verfügen, ihr Wachstum zu forcieren.
- Mit dem hohen Anteil von „Sehr Wichtig“ und „Wichtig“ Beurteilungen in der Umfrage sehen die Diskussionsteilnehmer das Thema Verdichtung durch An-, Auf- und Ergänzungsbauten als Wachstumsfaktor überbewertet. Aufgrund der Erfahrungen in ihren WBG wird der Zuwachs an Wohnraum im Normalfall nicht durch eine höhere Anzahl von Wohnungen, sondern durch grössere Wohnungen kompensiert.
- Das bei der Realisierung von Ersatzneubauten die WBG mit mehr als 400 Wohnungen einen sehr hohen Anteil ausmachen, hat gemäss Diskussionsrunde in erster Linie mit den geringeren internen Widerständen zu tun, die sich aufgrund der vielfältigeren Möglichkeiten, z.B. Ersatzwohnungen zu organisieren, ergeben. Die maximale mögliche Ausnützungsziffer wird aufgrund genossenschaftsinterner Vorstellungen oder durch Vorgaben vom Amt für Städtebau bewusst nicht immer angestrebt und erreicht.
- Im Ersatzneubau sehen die Diskussionsteilnehmer den am besten durch sie steuerbaren Wachstumsfaktor.
- Die einhellige Einschätzung der Umfrageteilnehmer, Landkauf und Neubau ist ein sehr wichtiger Wachstumsfaktor, wird von der Diskussionsrunde als problematisch gesehen, fehlt es doch an Baulandreserven in der Stadt Zürich.

Die der Masterthesis zugrundeliegende Hypothese, dass die Zürcher WBG – bei Nutzung der ihnen aktuell zur Verfügung stehenden Möglichkeiten – ihren zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels notwendigen Beitrag leisten

können, wird durch die Diskussionsteilnehmer eindeutig verneint. Dies vor allem aufgrund der bereits bestehenden hohen Differenz zwischen dem jetzigen Bestand an gemeinnützigen Wohnungen und dem Ziel, dass 1/3 aller Mietwohnungen gemeinnützig werden soll (vgl. Kapitel 1.2). Der in der Abstimmung vom 27. November 2011 gefasste Volksauftrag wird von den Diskussionsteilnehmern als hochambitioniertes Ziel und als sehr gewagt bezeichnet. Aus Ihrer Sicht setzt dies eine beträchtliche Ausweitung der Kauftätigkeit von privatem Liegenschaften und Bauland sowie eine massive Erhöhung der Ersatzneubautätigkeit voraus. Zur Unterstützung dieser Bestrebungen wird z.B. die Möglichkeit einer höheren Ausnützung für nichtspekulatives Bauen über eine Anpassung der BZO vorgeschlagen. Insgesamt ist man der Meinung, dass die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels aus eigener Kraft nicht zu schaffen ist, und darum dringend Hilfe von aussen, also von der Politik, benötigt wird.

Ein Vergleich der Ergebnisse aus Gruppendiskussion und Umfrage zeigt Unterschiede in der Beurteilung der Wichtigkeit der Wachstumsfaktoren „Verdichtung durch An-, Aus- und Ergänzungsbauten“ sowie „Landkauf und Neubau“. Beide Faktoren erhalten in der Umfrage ein höheres Gewicht. Zudem halten 36% der Umfrageteilnehmer die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels für möglich, dies wird von den Teilnehmern der Gruppendiskussion verneint. Im Zusammenhang mit der Übereinstimmung von Ergebnissen aus Umfrage und Gruppendiskussion zu ist berücksichtigen, „dass eine Übereinstimmung der Befunde aus verschiedenen Erhebungsverfahren rein logisch noch keinen Wahrheitsbeweis darstellt, obgleich konsistente Befunde sicher “wahrheitsähnlicher” sein werden.[95]

4.3 Überprüfung der Hypothese

Anhand der Erkenntnisse aus Desktop-Research, Umfrage und Gruppendiskussion wird eine Überprüfung der zu Beginn der Untersuchung aufgestellten Hypothese vorgenommen. Der Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen ist dabei abhängig von der Entwicklung und dem Wachstum des gesamten Mietwohnungsmarkts. Der statistische Einfluss einer wachsenden Quote selbstgenutzten Eigentums bleibt unberücksichtigt (vgl. Kapitel 4.4). Das zukünftige Wachstum des gesamten

[95] vgl. Lamnek 2005, S. 75

Mietwohnungsmarkts wird anhand der künftigen Bevölkerungswicklung ermittelt. Statistik Stadt Zürich hat für den Zeitraum von 2013 bis 2025 drei Bevölkerungsszenarien entwickelt, die einen plausiblen Bereich für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung abdecken.[96]

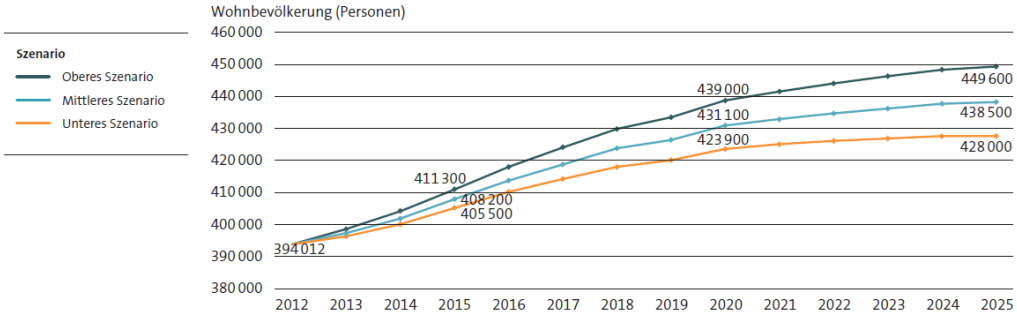


Abb. 34: Bevölkerungsszenarien 2013-2025; Bevölkerungsszenarien Stadt Zürich S.7, Statistik Stadt Zürich 2013

In allen drei Szenarien wird die Wohnbevölkerung bis zum Jahr 2025 weiter ansteigen. Das mittlere, als am realistischsten eingestufte Szenario, wird auf Grundlage der aktuellen Leerwohnungsziffer, dem Wohnanteil pro Quartier und dem aktuellen Wohnflächenverbrauch entwickelt.[97] In der Berechnung ist der unterschiedliche Wohnflächenverbrauch von privaten und gemeinnützigen Eigentümern berücksichtigt.

Zur Überprüfung der Hypothese wird das mittlere Szenario mit einem Wachstum der Wohnbevölkerung um 44´500 Personen bis im Jahr 2025 angenommen. Für den Zeitraum bis 2025 sind ausgehend von der aktuell durchschnittlichen Belegungsquote von 1,86 Personen pro Wohnung dafür zusätzlich 23´925 Wohnungen nötig. Unter Berücksichtigung der bislang zu einem Anteil von 33,3% fehlenden und bis 2050 zu kompensierenden Wohnungen (9´700 WHG, vgl. Kapitel 1.2), ist durch die WBG ein Beitrag von zusätzlichen rund 8´650 Wohnungen zur Erreichung des Anteils von 1/3 der Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger bis ins Jahr 2025 nötig (vgl. Berechnung Anhang I).

Zur Berechnung eines möglichen Wachstums der WBG wird aufgrund der Umfrageergebnisse und Informationen aus der Gruppendiskussion die Annahme getroffen, dass das Wachstum der WBG mit Ausnahme des Bereichs

[96] vgl. Statistik Stadt Zürich 2013b, S. 3
[97] vgl. Statistik Stadt Zürich 2013b, S. 5

Ersatzneubau bis im Jahr 2025 gleich bleibt. Einzig in Bezug auf den Wachstumsfaktor Ersatzneubau wird – statt der jährlichen Erneuerungsquote von 0,85% aus der Umfrage – die Quote des Szenario 1 in Höhe von 1,5% angenommen. Daraus ergibt sich ein Wachstum von zusätzlich 4´817 Wohnungen im Eigentum der Zürcher WBG bis 2025 (vgl. Berechnung Anhang I).

Die Problemstellung der Hypothese, dass ***wenn alle Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften die ihnen aktuell zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, sie dann in der Lage sind ihren – zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis im Jahre 2050 – notwendigen Beitrag zu leisten***, muss aufgrund einfacher modellhafter Berechnungen, basierend auf den aus der Untersuchung gewonnen Erkenntnissen negativ beantwortet werden.

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Mit aktuell rund 27% liegt der Anteil aller Stadtzürcher Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Träger schweizweit an der Spitze. Die Untersuchung zeigt, dass – trotz verstärkter Bemühungen von den WBG und von Seiten der Stadt – der Anteil gemeinnütziger Wohnungen aufgrund des bedeutenden Wachstumes des gesamten Mietwohnungsmarktes in Zürich seit 2003 nicht ausgebaut werden konnte. Die WBG haben bei ihrem Wachstum in der Vergangenheit stark von der Abgabe von Land im Baurecht durch die Stadt profitiert. Inwieweit dies über einen längeren Zeitraum auch in Zukunft möglich ist, ist aufgrund der schwindenden städtischen Landreserven fraglich.

Auf Grundlage der Volksabstimmung vom 27. November 2011 wurde die Verabschiedung des wohnpolitischen Grundsatzartikels beschlossen. Hierin wird angestrebt, bis ins Jahr 2050 den Anteil Mietwohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger auf 33,3% des gesamten Stadtzürcher Mietwohnungsmarktes zu steigern. Die vom Autor mit dem Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich und in Abstimmung mit dem Amt für Städtebau durchgeführte Umfrage liefert aufgrund der sehr hohen Beteiligung von 49% der Stadtzürcher WBG mit rund 70% des genossenschaftlichen Wohnungsbestands (27´650 WHG) die Basis zur Überprüfung des Beitrages der Zürcher WBG zur Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen.

Die Untersuchung der Ergebnisse aus der Umfrage bei den WBG und der Gruppendiskussion mit fünf Genossenschaftspräsidenten zeigt, dass rund zwei Drittel der WBG eine Wachstumsstrategie verfolgen, respektive 32% ihre Expansionsbemühungen seit der Volksabstimmung verstärkt haben. Die Untersuchung fokussiert sich auf die inneren durch die WBG weitgehend selbst zu steuernden Wachstumsfaktoren.

Hier zeigt sich, dass der Faktor Ersatzneubau mit einem Potential von rund 7´900 zusätzlichen Wohnungen (Basis: 60% der Altbauten > 60 Jahre) eine zentrale Rolle für künftiges Wachstum der WBG spielt. Neben der Zustimmung durch die Genossenschafter werden zum Wachstum zwei Aspekte bei der künftigen Realisierung von Ersatzneubauten entscheidend sein. Zum einen, dass die jährliche Erneuerungsquote mit dem Ersatz von Altbauten durch Ersatzneubauten deutlich gesteigert werden kann. Die Untersuchung kommt – bei einer Steigerung des jährlichen Erneuerungspotential durch Ersatzneubauten von aktuell 0,85% (Basis 7´900 WHG) auf 1,5% – auf zusätzlich 624 Wohnungen bis ins Jahr 2025.

Zum anderen ist der Faktor von Anzahl Altbau-Wohnungen zu Anzahl Ersatzneubau-Wohnungen entscheidend. Bei den Umfrageteilnehmern beträgt dieser Faktor ca. 1,6. Um diesen Faktor zu optimieren, sehen sowohl die Umfrageteilnehmer als auch die Teilnehmer der Gruppendiskussion zusätzliche Anreize, wie z.B. Nutzungsprivilegien in Form einer höheren Ausnützung für nichtspekulatives Bauen, als sinnvoll an.

Wachstum durch Zukauf von privatem Bauland oder von Liegenschaften ist aufgrund der hochpreisigen Marktsituation schwierig. So haben die WBG zum Teil bereits heute erhebliche Schwierigkeiten, die von der WFV und Kanton vorgegeben Investitionslimiten einzuhalten und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Die Untersuchung zeigt auf, dass der ermittelte Bedarf an zusätzlichen Wohnungen stark von der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zürich abhängt. Der Modellrechnung zur Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen wurde das von Statistik Stadt Zürich als am meisten wahrscheinliche mittlere Szenario mit zusätzlich 44´500 Personen bis ins Jahr 2025 zugrunde gelegt.

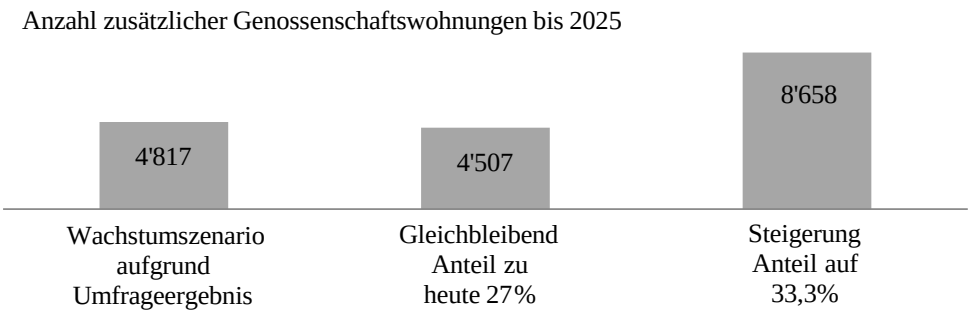


Abb. 35: Berechnung Wachstum WBG 2013- 2025, Soll / Ist - Vergleich

Wie die Abbildung zeigt, fehlen am Beitrag der WBG bis ins Jahr 2025 voraussichtlich rund 3´800 Wohnungen um die Erhöhung des Anteils von Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des gesamten Mietwohnungsbestandes zu erreichen (vgl. Berechnung Anhang I).
Dies vor allem aufgrund der bestehenden hohen Differenz zwischen dem jetzigen Bestand an gemeinnützigen Wohnungen und dem Ziel, dass 1/3 aller Mietwohnungen gemeinnützig werden soll. Mit dem berechneten, möglichen Wachstum der WBG könnten die gemeinnützigen Wohnbauträger ihren aktuellen Anteil von rund 27% bis ins Jahr 2025 behaupten. Eine markante Steigerung des Anteils und damit verbunden eine Annäherung an das Ziel von 1/3 der Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger im gesamten Mietwohnungsbestand bleibt aus. Eine weitere Erhöhung setzt eine beträchtliche Ausweitung der Kauftätigkeit von privaten Liegenschaften und von Bauland sowie eine massive Erhöhung der Ersatzneubautätigkeit voraus.

5.2 Diskussion

Die Untersuchung fokussiert sich auf die Entwicklung der WBG in Zürich und die Frage, welchen Wachstumsbeitrag die WBG liefern können, um die Stadt bei der Erreichung der Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu unterstützen. Bei den mit Umfrage und Gruppendiskussion gewählten Methoden zeigt sich, dass insbesondere das Instrument der Umfrage einen geeigneten Ansatz zur Überprüfung der Hypothese darstellt. Für die hohe Beteiligung bei der Umfrage war ausschlaggebend und für den Autor ein Glücksfall, dass diese gemeinsam mit dem Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich durchgeführt werden konnte. So wird mit der Umfrage speziell auf die Fragestellung zugeschnittenes Primär-Datenmaterial gewonnen.

Aufgrund der vielfältigen Interessen der Beteiligten ist der Umfragebogen mit 51 zum Teil detaillierten Fragen sehr lang (Anhang III). Es zeigt sich, weniger ist oft mehr, insbesondere für den Aufwand der Teilnehmer sowie für die erzeugte Informationsflut und die Auswertung der Daten.[98]

Rund 76% (39´300 WHG) aller Wohnungen in der Stadt Zürich, für die das Prinzip der Kostenmiete gilt, sind im Besitz der gemeinnützigen WBG. Dem Wachstumsverhalten der Besitzer der verbleibenden 24% gemeinnütziger Wohnungen (Stadt Zürich, Stiftungen, Vereine) geht die Untersuchung nicht nach. Auch hier ist zu fragen, welchen Beitrag diese zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels leisten können und mit welchen Instrumenten sie ihren Anteil steigern.

Grundsätzlich stellt sich die Frage an wen sich der Volksauftrag der Abstimmung vom November 2011 richtet, respektive mit wem er umgesetzt werden soll. Die vorliegende Untersuchung geht davon aus, dass sich der Auftrag an die bestehenden Akteure am gemeinnützigen Mietwohnungsmarkt richtet. Dieser zentrale Punkt ist aus Sicht des Autors offen, eine ausreichende Diskussion zwischen Politik, gemeinnütziger Wohnbauträgern und der Öffentlichkeit hat hierzu bislang nicht stattgefunden.

Umfrage und Gruppendiskussion zeigen, dass eine Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in Bezug auf die angestrebte Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnbauträger deutlich verfehlt wird. Unter der Annahme möglicher Handlungsansätze sollte der Frage nachgegangen werden, welche Kostenfolgen die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels hat.

Die Untersuchung der Masterthesis beschränkt sich aufgrund des Wirkungsbereichs des wohnpolitischen Grundsatzartikels auf die Stadt Zürich. Die Stadt Zürich ist räumlich eng mit seinen umliegenden Gemeinden vernetzt. Eine weitere Auseinandersetzung mit Fragen der Förderung sowie der Expansion des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollte auf regionaler Ebene stattfinden.[99]

Aus Sicht des Autors weisen der wohnpolitische Grundsatzartikel wie auch die daraus resultierende Fragestellung der vorliegenden Arbeit Schwächen durch die Reduktion der Messweise auf die Anzahl der Wohnungen auf. Unberücksichtigt bleiben der tatsächliche ökologische Fussabdruck der einzelnen Wohnung durch

---

[98] vgl. Kirchhoff et al. 2010, S. 113
[99] vgl. Friedrich 2012, S. 48

Ausblenden der effektiven Wohnungsgrösse (Wohnfläche) und der Belegung. Beide Aspekte müssen bei einer gesamthaften Beurteilung des Wachstums berücksichtigt werden.

5.3 Ausblick

Über das Erreichen der Ziele zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels wird der Stadtrat im Jahr 2015 erstmals Rechenschaft ablegen. Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass dieses Ziel nicht erreicht wird. Stadt und gemeinnützige Wohnbauträger müssten dazu ihre Wohnbauaktivitäten kurzfristig massiv steigern.

In Zukunft wird die Suche nach neuen wohnpolitischen Instrumenten sowie die Etablierung von neuen Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Debatte bestimmen und eine hohe Kreativität von allen Beteiligten verlangen. Sollen künftig konkrete Nutzungsprivilegien eingeräumt werden, müssten die dazu notwendigen Instrumente geprüft und ihre Einführung forciert werden.

Die Stadt Zürich strebt eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einer qualitätvollen baulichen Verdichtung an.[100] Dem Wachstumsfaktor Ersatzneubau kommt dabei eine immer grössere Bedeutung zu. Für das Wachstum der WBG wird es wichtig sein, bei Ersatzneubauten die Ausnützung zu maximieren – unter Einhaltung der Wohnqualität – sowie die jährliche Erneuerungsquote aus den letzten 10 Jahren mindestens zu halten oder zu steigern.

Um den Anteil von Genossenschaftswohnungen zu steigern, nennt der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich drei mögliche politische Handlungsansätze: „Vorkaufsrecht für Gemeinden und gemeinnützige Wohnbauträger / Gründung von Bodenfonds / Zonen bzw. Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau“[101]. Eine Untersuchung der Handlungsansätze für die Stadt Zürich sowie eine Überprüfung auf Eignung oder politische Durchsetzbarkeit ist nicht Gegenstand der vorliegenden Masterthesis und erfordert eine Vertiefung der laufenden gesellschaftlichen und politischen Debatte.

Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass es zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels zusätzlicher und wirkungsvoller Handlungsansätze bedarf.

---

[100] vgl. Argast et al. 2012, S. 9

[101] Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich, 2013 o.S.

Die Chancen für ein überproportionales Wachstum der gemeinnützigen Wohnbauträger innerhalb der Stadt Zürich sind vor dem Hintergrund einer sich weiter verstärkenden Konkurrenz der Nutzungsansprüche für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Infrastruktur und Landschaftspflege als ungünstig einzuschätzen.[102]

[102] vgl. Guyer 2013, S. 37

Literaturverzeichnis

Argast, F./ Baumann, M. (1999): Legislaturschwerpunkt "10´000 Wohnungen in 10 Jahren", Konzept, (Hrsg.): Hochbau- und Finanzdepartement Stadt Zürich, Zürich 1999.

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

Bohnsack, R. (2008): Das Gruppendiskussionsverfahren in der Forschungspraxis. 2. Aufl., Opladen 2008

Böniger, M./ Rey, U. (2012): Medienmitteilung zu den Ergebnissen der Leerwohnungszählung im Kanton Zürich. (Hrsg.): Statistik Stadt Zürich, Zürich 2012 Konferenz

Borzaga, C./Galera, G. (2012): Konferenzbericht, Promoting the Understanding of Cooperatives for a Better World, (Hrsg.): Euricse und der International Co-operative Alliance (ICA), Venedig 2012

Bühlmann, L:/Spori, N. (2010): Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, in: Raum & Umwelt VLP-ASPAN (2010)1, S.2-35

Dülfer, E. (1966): Strukturprobleme der Genossenschaft in der Gegenwart, in: Neue Tendenzen im Genossenschaftswesen, Wiener Studien. (Hrsg.): Universität Wien Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen, Göttingen 1966

Eichwald, B./Lutz, K. J. (2011): Möglichkeiten für eine werteorientierte Marktwirtschaft, in: Erfolgsmodell Genossenschaften. (Hrsg.): Deutscher Genossenschafts-Verlag, Wiesbaden 2011

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

Fahrmeir, L. (1997): Statistik - Der Weg zur Datenanalyse, Springer (Hrsg.), Berlin 1997

Finanzdepartement der Stadt Zürich (Hrsg.) (1924): Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Zürich 2012, S. 1–4

Friedrich, A. (2012): Preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Zürich, Universität Zürich(Hrsg.): Masterthesis - CUREM, Zürich 2012

Fritzsche, B. (2007): Aus Niedergelassenen Bürger machen, in: 100 Jahre mehr als Wohnen, (Hrsg.): Stadt Zürich und Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Zürich 2007 S. 14–36.

Fritzsche, B. (2009): Krise, Krieg und Wohnungsbau, in: Statistik Stadt Zürich (Hrsg.): 4 x 25 Günstig wohnen in Zürich. Zürich 2009, S. 76–79.

Grossniklaus, J. (2012): Wenn eine Wohnung auf Reisen geht, comparis.ch berechnet die Mietpreise einer 4.5 Zimmerwohnung je nach Wohnort, (Hrsg.): comparis.ch, Zürich 2012

Guyer, L. (2013): Fachbericht Metropolitankonferenz Zürich: Immigration und Bevölkerungswachstum im Metropolitanraum Zürich, (Hrsg.): Verein Metropolitanraum Zürich, Zürich 2012

Harbrecht, W. (2000): Die Zukunft der Genossenschaftsidee im 21. Jahrhundert im Lichte Ihrer historischen Entwicklung, in: Entwicklung und Realisierung des Genossenschaftsgedankens vom Mittelalter bis zur Gegenwart, (Schriftenreihe zur Genossenschaftsgeschichte, Band 2), (Hrsg.): Historischer Verein Bayerischer Genossenschaften, München 2000, S. 316–337

Heye, C./Spörri, F./Willi, C. (2011): Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich, (Hrsg.): Stadtentwicklung Stadt Zürich und Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich, Zürich 2011

Kirchhoff, S./Kuhnt, S./Lipp, P./Schlawin, S. (2010): Der Fragebogen, Datenbasis, Konstruktion und Auswertung. 5. Aufl. Wiesbaden, (Hrsg.): VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2010

Koller, T. (2007): Gemeinnützigkeits- und Spendenrecht in der Schweiz, in: Walz, W./von Auer, L./von Hippel, T. (Hrsg.): Spenden- und Gemeinnützigkeitsrecht in Europa. Rechtsvergleichende, rechtsdogmatische, ökonometrische soziologische Untersuchungen, Tübingen 2007, S. 442–482

Kromrey, H. (1986): Gruppendiskussionen. Erfahrungen im Umgang mit einer weniger häufigen Methode der empirischen Sozialwissenschaft. In: Hoffmeyer-Zlotnik J. (Hrsg.): Qualitative Methoden der Datenerhebung in der Arbeitsmigrantenforschung, Mannheim 1986, S. 109–132

Kromrey, H./Strübing, J. (2009): Empirische Sozialforschung. Modelle und Methoden der standardisierten Datenerhebung und Datenauswertung, 12. Aufl., (Hrsg.): Lucius & Lucius, Stuttgart 2009

Kurz, D. (2000): Wurzeln und Entwicklungslinien des Gemeinnützigen Wohnungsbaus, in: Carduff, C./Kuster, J.-P. (Hrsg.): Wegweisend wohnen, Zürich 2000S. 9–22

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

Lamnek, S. (1995): Qualitative Sozialforschung, Methoden und Techniken, 3. Aufl., (Hrsg.): Psychologie-Verl.-Union (2), Weinheim 1995

Lamnek, S. (2005): Gruppendiskussion, Theorie und Praxis, 2. Aufl., (Hrsg.): Beltz Verlag, Basel / Weinheim 2005

Martinovits, A. (2011): Wohnen und sozioökonomische Situation, (Hrsg.): Stadtentwicklung Stadt Zürich, Zürich 2011

Mayring, P. (2003): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken, 8. Aufl. , (Hrsg.): Beltz Verlag, Basel / Weinheim 2003

Merton, R. K. (1987): The focussed interview and focus groups , (Hrsg.): Public Opinion Quarterly (Vol. 51), New York, 1987

Münkner, H. H. (2000): Unternehmen mit sozialer Zielsetzung. Rechtliche Rahmenbedingungen in Deutschland und anderen europäischen Ländern, 1. Aufl., (Hrsg.): AG SPAK Publicationen, Neu-Ulm, 2000

NZZ (Hrsg.) (2011): Zürcher wollen eine neue Wohnungspolitik, in: Neue Zürcher Zeitung, 28.11.2011, Zürich 2011

NZZ (Hrsg.) (2013): Land bleibt bei den Genossenschaften. Zürich will auslaufende Baurechtverträge verlängern, in: Neue Zürcher Zeitung, 08.04.2013, Zürich 2012

Peter, H. (1922): Die Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Schweiz, (Hrsg.): Orell Füssli, Zürich 1922

Polasek, W. (1994): EDA Explorative Datenanalyse, Einführung in die deskriptive Statistik. 2. Aufl., (Hrsg.): Springer, Berlin / Heidelberg 1994

Porst, R. (2009): Fragebogen, Ein Arbeitsbuch, 2. Aufl., (Hrsg.): VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2009

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

Rey, U. (2011): Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich, (Hrsg.): Statistisches Amt Kanton Zürich, Zürich 2011

Schellenbauer, P. (2011): Löhne steigen schneller als die Mieten. Ineffiziente Wohnungsmarktpolitik in den Städten, Avenir Suisse (Hrsg.), Zürich 2011

Schmid, P. (2000): Perspektiven der Genossenschaftsbewegung, in: Carduff, C./Kuster, J.-P. (Hrsg.): Wegweisend wohnen, Zürich 2000, S. 32-40

Schmid, P. (2005a): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, in: Purtschert, R. (Hrsg.): Das Genossenschaftswesen in der Schweiz, 1. Aufl., Haupt-Verlag, Bern / Stuttgart / Wien 2005, S. 300–333

Schnyder, S. (1992): Staatliche Genossenschaftspolitik in der Schweiz, in: Swoboda, W./Mändle E. (Hrsg.): Genossenschafts-Lexikon, Wiesbaden 1992, S. 607

Schwab, K. (Hrsg.) (2012): The Global Competitiveness Report 2012-2013, World Economic Forum (WEF), Genf 2012

Schwarz, P. (2005): Genossenschaftsmanagement im Dilemma zwischen Profit-, Nonprofit- und Gemeinwohlorientierung, in: Purtschert R. (Hrsg.): Das Genossenschaftswesen in der Schweiz, 1. Aufl., Haupt-Verlag, Bern / Stuttgart / Wien 2005, S. 195–217

Sonderegger, A. (Hrsg.) (2013): Folienpräsentation: Die Wohnbauförderung in Zürich, Zürich 2013

Stadtentwicklung Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): Knapper Wohnraum in der Stadt Zürich, Zürich 2012

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2009): Positionen zur städtischen Wohnpolitik, Zürich 2009

Stadtrat von Zürich (Hrsg.) (2010): Legislaturschwerpunkte 2010-2014, Ziele und Strategien für die laufende Legislatur, Zürich 2010

Stadtrat von Zürich (Hrsg.) (2011): Medienmitteilung zu den vier Stossrichtungen in der städtischen Wohnbaupolitik, Zürich 2011

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

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2012): Zürich in Zahlen 2012, Zürich 2012

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013a): Bau und Wohnungswesen, in: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013, Zürich 2013, S. 203-238

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013b): Bevölkerungsszenarien der Stadt Zürich 2013 – 2025, Zürich 2013

Statistisches Amt Kanton Zürich (Hrsg.) (2004): Genossenschaftlich wohnen, in: Statistik.info 20/2004, Zürich 2004

Töpfer, A. (2009): Erfolgreich forschen, ein Leitfaden für Bachelor-, Master-Studierende und Doktoranden, (Hrsg.): Springer, Berlin 2009

Trüb, L. (2007): Der Städtische Wohnungsbau und seine Erneuerung, in: 100 Jahre mehr als Wohnen, (Hrsg.): Stadt Zürich und Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Zürich 2007, S. 27–36

Vollenwyder, M. (2007): Stadzürcher Wohnbauförderung: ein Modell mit Zukunft, in: 100 Jahre mehr als Wohnen, (Hrsg.): Stadt Zürich und Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Zürich 2007, S. 8–9

Wohnbauförderung Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Zahlen und Fakten Subventionierte Wohnungen, Zürich 2011

Young, D. (1999): Vortrag, Economic Decisionmaking by Nonprofit Organisations in a Market Economie. Tensions between Mission and Markets. Spring Reseearch Forum Alexandria, Alexandria 1999

Internetquellen

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (2012): Überbauungsgrad 1991-2011, (Hrsg.): Kanton Zürich Baudirektion. Online verfügbar unter: http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/raumbeobachtung/gemeinde_statistiken.html#title-content-internet-baudirektion-are-de-raumplanung-raumbeobachtung-gemeinde_statistiken-jcr-content-contentPar-downloadlist_3 [abgerufen am 01.01.2013]

Bundesamt für Wohnungswesen (2013): Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Online verfügbar unter: http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00157/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,lnp6I0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdH19fGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--, zuletzt aktualisiert am 2013, zuletzt geprüft am 23.07.2013. [abgerufen am 01.07.2013]

Mercer LLC (2012): 2012 Quality of Living worldwide city rankings – Mercer survey. Weltweite Mercer-Vergleichsstudie zur Bewertung der Lebensqualität in 221 Grosstädten. Online verfügbar unter: http://www.mercer.com/qualityoflivingpr#city-rankings [abgerufen am 17.07.2013]

Schmid, P. (2005b): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz. Masterarbeit. Universität Freiburg. Online verfügbar unter: http://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/04/Die-Wohnbaugenossenschaften-der-Schweiz.pdf [abgerufen am 19.01.2013]

Statistik Stadt Zürich (2013c): Zu- & Wegzug Zürich. Online verfügbar unter: http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/bevoelkerung/zu_und_weg zug.html [abgerufen am 01.08.2013]

Wohnbauförderung Stadt Zürich (2013) Adressliste der Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereine. Online verfügbar unter: http://www.google.ch/#sclient=psy-ab&q=Stadt+Z%C3%BCrich+Wohnbaugenossenschaften&oq=Stadt+Z%C3%BCrich+Wohnbaugenossenschaften&gs_l=hp.3.0i30.2630914.2642737.2.2643491.38.18.1.19.19.0.401.3039.0j16j1j0j1.18.0…0…1c.1.19.hp._ajVi83xhQE&psj=1&bav=on.2,or.r_qf.&bvm=bv.48705608,d.bGE&fp=6f9c6291199a026f&biw=1035&bih=631 [abgerufen am 15.07.2013]

Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich (2013): Leitbild und Positionen. Forderungen an die Politik von Gemeinden und Kantonen. Online verfügbar unter: http://www.wbg-zh.ch/?page_id=110 [abgerufen am 04.08.2013]

Anhänge

Anhang I Rechnerische Herleitungen

Rechnerische Herleitung für die benötigte Anzahl zusätzlicher Genossenschaftswohnungen, zur Steigerung des Anteils von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 33.3% des gesamten Mietwohnungsbestandes bis zur Zwischenkontrolle im Jahr 2025.

Anzahl zusätzliche Wohnungen aufgrund Bevölkerungswachstum bis 2025 [1)]	23'925
Anteil Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum (8,1%) [2)]	-1'938
Bedarf Anzahl zusätzliche Mietwohnungen bis ins Jahr 2025	21'987
Anzahl gemeinnützige Wohnungen bei einem Anteil von 33.3% [3)]	7'256
Anzahl Genossenschaftswohnungen bei einem Anteil von 33.3% [4)]	5'514
2013-2025 zusätzlich jährlich 262 Genossenschaftwohnungen [5)]	3'144
Bedarf notwendiger Genossenschaftswohnungen bis ins Jahr 2025, zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels	**8'658**

1) Ermittelt anhand Bevölkerungswachstum 2013-2025, mittleres Szenario, zusätzliche 44´500 Personen und aktuell durchschnittlicher Wohnungsbelegung mit 1.86 Personen / Wohnung in der Stadt Zürich

2) Angabe gemässsStatistischem Jahrbuch Stadt Zürich für 2011, Seite 483

3) Ziel Wohnpolitischer Grundsatzartikel

4) Anteil der WBG am Gesamtbestand der gemeinützigen Wohnungen beträgt aktuell ca.76%

5) Um die bislang bei den WBG 9´700 fehlenden Wohnungen bis zur Erreichung des angestrebten Anteils von 1/3 im Eigentum gemeinnütziger zu kompensieren, müssen für den Zeitraum 2013-2050 jahrlich 262 Genossenschaftwohnungen zusätzlich erstellt werden.

Rechnerische Herleitung für benötigte Anzahl zusätzlicher Genossenschaftswohnungen, zur Beibehaltung des aktuellen Anteils von 27% Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger im Gesamt-Mietwohnungsbestandes bis 2025.

Anzahl zusätzliche Wohnungen aufgrund Bevölkerungswachstum bis 2025 [1)]	23'925
Anteil Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum (8,1%) [2)]	-1'938
Bedarf Anzahl zusätzliche Mietwohnungen bis ins Jahr 2025	21'964
Anzahl gemeinnütziger Wohnungen bei einem Anteil von 27%	5'930
Anzahl Genossenschaftswohnungen bei einem Anteil von 27% [3)]	4'507

1) Ermittelt anhand Bevölkerungswachstum 2013-2025, mittleres Szenario, zusätzliche 44´500 Personen und aktuell durchschnittlicher Wohnungsbelegung mit 1.86 Personen / Wohnung in der Stadt Zürich

2) Angabe gemässsStatistischem Jahrbuch Stadt Zürich für 2011, Seite 483

3) Anteil der WBG am Gesamtbestand der gemeinützigen Wohnungen beträgt aktuell ca.76%

Berechnung des mögliches Wachstums der gemeinützigen Zürcher WBG bis im Jahr 2025.

Wachstum WBG 2003 - 2012 Hochrechnung anhand Umfrage über 10 Jahre	3´494 WHG
Wachstum WBG 2013 - 2025 über 12 Jahre [1)]	4´192 WHG
Szenario 1 bei Wachstumsfaktor Ersatzneubau (12 Jahre x 52 WHG) [2)]	624 WHG
Total Wachstum WBG 2013 - 2025 inkl. Szenario 1	4´817 WHG

1) Annahme: Wachstum WBG aus der Periode 2003 - 2012 (Umfragezeitraum) setzt sich bis 2025 unverändert for

2) Annahme: Abweichend zur Ouote (2003 - 2012) der jährlich durch Ersatzneubauten ersetzten Altbauten von 0.85% wird für bis 2025 mit einer jährlichen Erneuerungsquote von 1.5% (Szenario 1) gerechnet. Dies hat zur zusätzlich 52 Wohnungen pro Jahr durch Ersatzneubautätigkeit zur Folge.

Anhang II Umfrage, ausgewertete Fragen

Antworten zu Frage 2 Wie gross ist Ihre Genossenschaft?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
> 20 Wohnungen	13%	7
20-99 Wohnungen	12%	6
100-399 Wohnungen	27%	14
400-999 Wohnungen	31%	16
> 1´000 Wohnungen	17%	9
	antwortende WBG	52
	Nicht antwortende WBG	0

Antworten zu Frage 3 Wie wird Ihre Genossenschaft verwaltet?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Selbstverwaltet ohne Angestellte	6%	3
selbstverwaltet mit nebenamtlichen Angestellten	10%	5
eigene Geschäftstelle und hauptamtliche Angestellte	71%	36
fremdverwaltet	8%	4
übrige	6%	3
	antwortende WBG	51
	Nicht antwortende WBG	1

Antworten zu Frage 7 Hat Ihre Genossenschaft in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) Liegenschaften gekauft?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja	29%	14
Nein	71%	35
	antwortende WBG	49
	Nicht antwortende WBG	3

Antworten zu Frage 7a Wo haben Sie in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) Liegenschaften gekauft?			
	Antwort-durchschnitt	Anzahl Wohnungen	Antwortzahl
In der Stadt Zürich	29	399	14
		antwortende WBG	14
		Nicht antwortende WBG	38

Antworten zu Frage 7b Sie haben in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) keine Liegenschaften gekauft, was sind die Gründe? (Mehrfachnennung möglich)		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Keine geeigneten Angebote	35%	17
Keine Akzeptanz innerhalb der Genossenschaft	2%	1
Angebote zu Teuer	27%	13
Keine Ressourcen innerhalb der Genossenschaft Vorhanden	19%	6
Weitere Gründe	24%	12
	Total beantwortete Frage	49
	antwortende WBG	32
	Nicht antwortende WBG	20

Antworten zu Frage 8a Möchte Ihre Genossenschaft zukünftig bestehende Liegenschaften oder Siedlungen Kaufen?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
In der Stadt Zürich	31%	16
Innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich	55%	28
Nein, warum nicht?	14%	7
	antwortende WBG	51
	Nicht antwortende WBG	1

Antworten zu Frage 8b Welche Bedingungen müssen für den Erwerb und die Übernahme von bestehenden Liegenschaften oder Siedlungen für Sie erfüllt sein? (Mehrfachnennung möglich)		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja, wenn der Preis stimmt	37%	38
Ja, ab einer Anzahl von 20 Wohnungen	15%	16
Ja, ab einer Anzahl von 50 Wohnungen	10%	10
Ja, ab einer Anzahl von 100 Wohnungen	4%	4
Ja, zur Ergänzung bestehnder Liegenschaften	29%	30
Ja, unter folgenden Bedingungen	6%	6
	Total beantwortete Frage	104
	antwortende WBG	45
	Nicht antwortende WBG	7

Antworten zu Frage 9 Hat Ihre Genossenschaft in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja, in der Stadt Zürich	23%	11
Ja, innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich	2%	1
Nein: Nennen Sie die Gründe	74%	35
	antwortende WBG	47
	Nicht antwortende WBG	5

Antworten zu Frage 10c Ihre Genossenschaft hat in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut. Bitte geben Sie die Anzahl der durch Neubauprojekte entstandenen Wohnungen innerhalb der Stadt Zürich an.			
	Antwort-durchschnitt	Anzahl Wohnhungen	Antwortzahl
Zusätzliche Wohnungen durch Neubau	93	1'117	12
		antwortende WBG	12
		Nicht antwortende WBG	40

Antworten zu Frage 12 Hat Ihre Genosschenschaft derzeit Neubauprojekte in Realisierung und/ oder in konkreter Planung?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja, in der Stadt Zürich	33%	16
Ja, innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich	6%	3
Ja, ausserhalb der Stadt Zürich	21%	10
Nein: Nennen Sie die Gründe	40%	19
	antwortende WBG	48
	Nicht antwortende WBG	4

Antworten zu Frage 13b Ihre Genossenschaft hat derzeit innerhalb der Stadt Zürich Neubauprojekte in Realisierung und in konkreter Planung.			
	Antwort-durchschnitt	Anzahl Wohnungen	Antwortzahl
Mit wieviel Wohnungen rechnet Ihre Genossenschaft	123	1'971	16
		antwortende WBG	16
		Nicht antwortende WBG	36

Antworten zu Frage 15a Möchte Ihre Genosschenschaft zukünftig Bauland erwerben um darauf Wohnungen zu erstellen?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja, in der Stadt Zürich	33%	16
Ja, innerhalb und/ oder ausserhalb der Stadt Zürich	59%	29
Nein: Nennen Sie die Gründe	8%	4
	antwortende WBG	49
	Nicht antwortende WBG	3

Antworten zu Frage 15b Welche Bedingungen müssen für den Erwerb von Bauland für Sie erfüllt sein? (Mehrfachnennung möglich)		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja, wenn das Land im Baurecht zu haben ist	23%	34
Ja, wenn das Land im Kauf zu haben ist	28%	40
Ja, zur Ergänzung bestehender Liegenschaften	23%	34
Ja, ab der Realisierungsmöglichkeit von min. 20 Wohnungen	8%	11
Ja, ab der Realiseirungsmöglichkeit von min. 50 Wohnungen	10%	14
Ja, ab der Realisierunsmöglichkeit von min. 100 Wohnungen	3%	4
Ja, unter anderen Bedingungen	6%	8
	Total beantwortete Frage	145
	antwortende WBG	49
	Nicht antwortende WBG	3

Antworten zu Frage 16 Hat Ihre Genossenschaft in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) bestehende Siedlungen verdichtet (durch Anbauten, Dachstockausbauten und Ergänzungsbauten - ohne Ersatzneubau) und damit mehr Wohnungen geschaffen?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja	21%	10
Nein	79%	38
	Antwortende WBG	48
	Nicht Antwortende WBG	4

Ihre Genossenschaft hat in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) bestehende Siedlungen verdichtet (durch Anbauten, Dachstockausbauten und Ergänzungsbauten - ohne Ersatzneubau). Bitte geben Sie die Anzahl der durch Neubauprojekte entstandenen Wohnungen innerhalb der Stadt Zürich an.			
	Antwort-durchschnitt	Anzahl Wohnhungen	Antwortzahl
Zusätzliche Wohnungen durch Neubau	16	156	10
		antwortende WBG	10
		Nicht antwortende WBG	42

Antworten zu Frage 17 Hat Ihre Genossenschaft eine oder mehrere ihrer bestehenden Siedlungen durch Ersatzneubauten* ersetzt?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja, in der Stadt Zürich	29%	14
Ja, innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich	8%	4
Nein	63%	30
	antwortende WBG	48
	Nicht antwortende WBG	4

*Info: Auswertung berücksichtigt nur Ersatzneubauten der letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003)

Antworten zu Frage 18b/c Ihre Genossenschaft hat in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) Ersatzneubauten erstellt, bitte geben Sie die zusätzliche Anzahl der durch Ersatzneubauten entstandenen Wohnungen innerhalb der Stadt Zürich an.			
	Antwort-durchschnitt	Anzahl Wohnhungen	Antwortzahl
Ersetzter Bestand	56	1'008	18
Ersatzneubau	104	1'873	18
zusätzliche Wohnungen	43	765	18
		antwortende WBG	18
		Nicht antwortende WBG	34

Antworten zu Frage 20 Am 27. November 2011 hat das Stadtzürcher Stimmvolk mit einer deutlichen Mehrheit von 75.9 % dem Ziel zugestimmt, den Anteil Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger bis 2050 auf 1/3 des Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich zu erhöhen. Wie schätzen Sie als Präsident/in einer Wohnbaugenosschaft die Chancen zur Erreichung dieses Ziels ein?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Ja, es besteht eine reelle Chance dieses Ziel zu erreichen	39%	19
Nein, dieses Ziel kann voraussichtlich nicht erreicht werden	61%	30
	antwortende WBG	49
	Nicht antwortende WBG	3

Antworten zu Frage 21a/b Hat Ihre Genossenschaft in folge der Abstimmung und der damit verbundenen Anpassung der Gemeindeordnung ihre Zukunftsplanung angepasst, beziehungsweise ist daran ihre Entwicklungsstragegie anzupassen?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
ja, wir verfolgen neu eine Wachstumsstrategie	9%	5
ja, wir haben unsere Wachstumsaktivitäten verstärkt	25%	13
nein, die Abstimmung betrifft unsere Genossenschaft nicht direkt und hat keine Auswirkungen auf unser Verhalten	23%	12
nein, die Abstimmung und Anpassung in der Gemeindeordnung ist appelativ, es fehlt die Einführung zusätzlicher Instrumente zur Umsetzung des Wohnpolitischen Grundsatzartikels	8%	4
weitere Auswirkungen	36%	19
	Total beantwortete Frage	53
	antwortende WBG	49
	Nicht antwortende WBG	3

Antworten zu Antworten zu Frage 22 Welche Rolle spielen nachfolgende, durch Sie beeinflussbare INNERE Faktoren für das Wachstum Ihrer Genossenschaft?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Keine, unsere Wohnbaugenossenschaft strebt kein Wachstum an	100%	4
	antwortende WBG	4
	Nicht antwortende WBG	48

INNERE Wachstumsfaktoren					
	sehr wichtig	wichtig	unwichtig	keine Angabe	Bewertungs-anzahl
Realisierung von Ersatzneubauten	61% (23)	26% (10)	13% (5)	14	38
Verdichtung durch Anbauten, Dachstockausbauten und Ergänzungsbauten	22% (8)	42% (15)	36% (13)	16	35
Finanzielle Handlungsspielräume	39% (15)	61% (23)	0	14	38
Ausschöpfen der Ausnützungs-ziffer bei Bauvorhaben	27% (11)	56% (23)	17% (7)	11	41
Akzeptanz der Mitglieder	60% (25)	38% (16)	2% (1)	10	42
Bereitschaft und/ oder Ressourcen des Vorstandes	32% (13)	58% (24)	10% (4)	11	41
				Total beantwortete Frage	235
				antwortende WBG	46
				Nicht antwortende WBG	6

Antworten zu Frage 23 Welche Rolle spielen nachfolgende, durch Sie nicht zu beeinflussende ÄUSSERE Faktoren für das Wachstum Ihrer Genossenschaft?		
	Prozentsatz der Antworten	Antwortzahl
Keine, unsere Wohnbaugenossenschaft strebt kein Wachstum an	100%	4
	antwortende WBG	4
	Nicht antwortende WBG	48

ÄUSSERE Wachstumsfaktoren					
	sehr wichtig	wichtig	unwichtig	keine Angabe	Bewertungs-anzahl
Vorgaben zur Ausnützungsziffer aus der Raum- und Zonenplanung	42% (17)	46% (19)	12% (5)	11	42
Vorgaben zu den Baustandards und aus der Bauordnung	17% (7)	56% (23)	27% (11)	11	41
Vorgaben aus dem Denkmalschutz	17% (6)	31% (11)	52% (18)	17	35
Verfügbarkeit von privatem Bauland	51% (22)	35% (15)	14% (6)	9	43
Städtische Landreserven für den gemeinnützigen Wohnungsbau	67% (28)	26% (11)	7% (3)	10	42
öffentliche Wohnbauförderung	30% (12)	35% (14)	35% (14)	12	40
Finanzierungsmöglichkeiten	34% (15)	61% (27)	5% (29	8	44
Zinsniveau	22% (9)	57% (24)	21% (9)	10	42
Allgemeine konjunkurelle Lage	11% (4)	68% (26)	21% (8)	14	38
Nachfragedruck	17% (7)	63% (26)	20% (8)	11	41
Preisenwicklung von Bauland und/ oder Liegenschaften	43% (19)	43% (19)	14% (6)	8	44
				Total beantwortete Frage	452
				antwortende WBG	46
				Nicht antwortende WBG	6

Antworten zu Frage 25 Bitte geben Sie Nachfolgend an, wie sinnvoll die Aufgeführten Anreize für ein zusätzliches Wachstum Ihrer Wohnbaugenossenschaft wären. (Anzahl WBG)					
	sehr sinnvoll	sinnvoll	bedingt sinnvoll	nicht sinnvoll	Bewertungs-anzahl
Höhere Ausnützung durch Aufzonung	56% (14)	28% (7)	12% (3)	4% (1)	25
Günstige Finanzierungsmöglichkeiten	50% (14)	32% (9)	18% (5)	0	28
Weniger einschränkende Bauvorschriften (z.B. Lärm, Energie, Brandschutz, etc.)	44% (11)	24% (6)	28% (7)	4% (1)	25
Weniger einschränken und erhalten durch die Denkmalpflege	43% (10)	22% (5)	22% (5)	13% (3)	23
zusätzliche Angebote zum Kauf von Liegenschaften zu tragbaren Konditionen	75% (21)	18% (5)	3.5% (1)	3.5% (1)	28
Wohnbaudarlehn zur vergünstigung von Wohnungen	20% (5)	24% (6)	48% (12)	8% (2)	25
Bürgschaften der öffentl. Hand	21% (5)	29% (7)	42% (10)	8% (2)	24
				Total beantwortete Frage	178
				antwortende WBG	30
				Nicht antwortende WBG	22

Anhang III Versendeter Fragebogen

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

Gliederung Fragebogen

FRAGE 1 bis 6 - Allgemeine Fragen
FRAGE 7 bis 15 - Fragen zu Kauf- und zur Neubautätigkeit
FRAGE 16 bis 19 - Fragen zur Verdichtung und zu Ersatzneubauten
FRAGE 20 bis 25 - Fragen zum möglichen Wachstum

ALLGEMEINE FRAGEN ZU IHRER GENOSSENSCHAFT (FRAGE 1-6)

1. Bitte geben Sie den Namen Ihrer Genossenschaft an:

2. Wie gross ist Ihre Genossenschaft?

- weniger als 20 Wohnungen
- 20 bis 99 Wohnungen
- 100 bis 399 Wohnungen
- 400 bis 999 Wohnungen
- mehr als 1'000 Wohnungen

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

3. Wie wird Ihre Genossenschaft verwaltet?

- selbstverwaltet ohne Angestellte
- selbstverwaltet mit nebenamtlichen Angestellten
- eigene Geschäftsstelle und hauptamtliche(r) Angestelle(r)
- fremdverwaltet
- übrige, bitte kurz erläutern:

4. Wo befinden sich die Liegenschaften Ihrer Genossenschaft?

- In der Stadt Zürich
- Ausserhalb der Stadt Zürich
- Innerhalb und Ausserhalb der Stadt Zürich

5. Sind die Wohnungen in Ihrer Genossenschaft aktuell angemessen belegt?

- Ja
- Nein
- Die Frage der Belegung interessiert uns nicht. (danach weiter bei Frage 7)

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

6. Wendet Ihre Genossenschaft Belegungsvorschriften an?

- ○ Nein, ist nicht geplant
- ○ Nein, aber wir denken über die Einführung von Belegungsvorschriften nach
- ○ Ja, Zimmeranzahl minus eins beim Einzug
- ○ Ja, Zimmeranzahl minus zwei beim Einzug
- ○ Ja, Zimmeranzahl minus eins über den ganzen Lebenszyklus des Wohnobjektes
- ○ Ja, Zimmeranzahl minus zwei über den ganzen Lebenszyklus des Wohnobjektes
- ○ Ja, andere Regelung, nämlich:

FRAGEN ZU KAUF- UND NEUBAUTÄTIGKEITEN DURCH IHRE GENOSSENSCHAFT (FRAGE 7-15)

7. Hat Ihre Genossenschaft in den letzen 10 Jahren (seit 1.1.2003) Liegenschaften gekauft?

7.a) Wo haben Sie in den letzten 10 Jahren Liegenschaften gekauft?

In der Stadt Zürich und zwar folgende Anzahl Wohnungen:

Ausserhalb der Stadt Zürich und zwar folgende Anzahl Wohnungen:

Innerhalb und Ausserhalb der Stadt Zürich und zwar folgende Anzahl Wohnungen:

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

7.b) Sie haben in den letzten 10 Jahren keine Liegenschaften gekauft, was sind die Gründe? (Mehrfachnennung

- ☐ Keine geeigneten Angebote
- ☐ Keine Akzeptanz innerhalb der Genossenschaft
- ☐ Angebote zu teuer
- ☐ Keine Ressourcen innerhlab Genossenschaft vorhanden
- ☐ Weitere Gründe, nämlich:

8.a) Möchte Ihre Genossenschaft zukünftig bestehende Liegenschaften oder Siedlungen kaufen?

- ☐ Ja, in der Stadt Zürich
- ☐ Ja, ausserhalb der Stadt Zürich
- ☐ Ja, innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich
- ☐ Nein. Warum nicht? (danach weiter bei Frage 9)

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

8.b) Welche Bedingungen müssen für den Erwerb und die Übernahme von bestehenden Liegenschaften oder Siedlungen für Sie erfüllt sein? (Mehrfachnennung möglich)

- [ ] Ja, wenn der Preis stimmt
- [ ] Ja, ab einer Anzahl von 20 Wohnungen
- [ ] Ja, ab einer Anzahl von 50 Wohnungen
- [ ] Ja, ab einer Anzahl von 100 Wohnungen
- [ ] Ja, zur Arrondierung, also zur Ergänzung bestehender Liegenschaften
- [ ] Ja, unter folgenden Bedingungen:

9. Hat Ihre Genossenschaft in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut?

- [ ] Ja, in der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 10 beantworten)
- [ ] Ja, ausserhalb der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 11 beantworten)
- [ ] Ja, innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 10 und 11 beantworten)
- [ ] Nein: Warum nicht? Bitte nennen Sie die Gründe. (Danach weiter bei Frage 12)

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

10. Ihre Genossenschaft hat in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) INNERHALB der Stadt Zürich auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut.

10.a) In welchem Jahr sind der Neubau / die Neubauten INNERHALB der Stadt Zürich bezogen worden? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau E	Neubau F	Neubau G
Bezugsjahr (letzte Etappe massgeblich)						

10.b) Bitte geben Sie zu den Neubauprojekten INNERHALB der Stadt Zürich nachfolgend den jeweiligen Wohnungsmix an.

	Neubau A Anzahl	Neubau B Anzahl	Neubau C Anzahl	Neubau D Anzahl	Neubau E Anzahl	Neubau F Anzahl
1-1.5 Zimmerwohnung						
2-2.5 Zimmerwohnung						
3-3.5 Zimmerwohnung						
4-4.5 Zimmerwohnung						
5-5.5 Zimmerwohnung						
6-6.5 Zimmerwohnung						
> 6.5 Zimmerwohnung						
EFH 3-3.5 Zimmer						
EFH 4-4.5 Zimmer						
EFH 5-5.5 Zimmer						
EFH 6-6.5 Zimmer						

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

10.c) Bitte geben Sie die Anzahl Wohnungen pro Neubauprojekt INNERHALB der Stadt Zürich an.

Projekt A, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt B, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt C, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt D, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt E, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt F, Anzahl Wohnungen Total:	

11. Ihre Genossenschaft hat in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) AUSSERHALB der Stadt Zürich auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut.

11.a) In welchem Jahr sind der Neubau / die Neubauten AUSSERHALB der Stadt Zürich bezogen worden? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau E	Neubau F	Neubau G
Bezugsjahr (letzte Etappe massgeblich)						

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

11.b) Bitte geben Sie zu den Neubauprojekten AUSSERHALB der Stadt Zürich nachfolgend den jeweiligen Wohnungsmix an.

	Neubau A Anzahl	Neubau B Anzahl	Neubau C Anzahl	Neubau D Anzahl	Neubau E Anzahl	Neubau F Anzahl
1-1.5 Zimmerwohnung						
2-2.5 Zimmerwohnung						
3-3.5 Zimmerwohnung						
4-4.5 Zimmerwohnung						
5-5.5 Zimmerwohnung						
6-6.5 Zimmerwohnung						
> 6.5 Zimmerwohnung						
EFH 3-3.5 Zimmer						
EFH 4-4.5 Zimmer						
EFH 5-5.5 Zimmer						
EFH 6-6.5 Zimmer						

11.c) Bitte geben Sie die Anzahl Wohnungen pro Neubauprojekt AUSSERHALB der Stadt Zürich an.

Projekt A, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt B, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt C, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt D, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt E, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt F, Anzahl Wohnungen Total:	

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

12. Hat Ihre Genossenschaft derzeit Neubauprojekte in Realisierung und/ oder in konkreter Planung?

- [ ] Ja, in der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 13 beantworten)
- [ ] Ja, ausserhalb der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 14 beantworten)
- [ ] Ja, innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 13 und 14 beantworten)
- [ ] Nein: Warum nicht? Bitte nennen Sie die Gründe. (Danach weiter bei Frage 15)

13. Ihre Genossenschaft hat derzeit INNERHALB der Stadt Zürich Neubauprojekte in Realisierung und/ oder in konkreter Planung.

13.a) Wann rechnet Ihre Genossenschaft mit Fertigstellung und Erstbezug des jeweiligen Neubauprojekts INNERHALB der Stadt Zürich? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Bezugsjahr (letzte Etappe massgeblich)						

13.b) Mit wieviel Wohnungen rechnet Ihre Genossenschaft im jeweiligen Neubauprojekt INNERHALB der Stadt Zürich? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Anzahl Wohnungen vorraussichtlich						

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

14. Ihre Genossenschaft hat derzeit AUSSERHALB der Stadt Zürich Neubauprojekte in Realisierung und/ oder in konkreter Planung.

14.a) Wann rechnet Ihre Genossenschaft mit Fertigstellung und Erstbezug des jeweiligen Neubauprojekts AUSSERHALB der Stadt Zürich? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau E	Neubau F	Neubau G
Bezugsjahr (letzte Etappe massgeblich)						

14.b) Mit wieviel Wohnungen rechnet Ihre Genossenschaft im jeweiligen Neubauprojekt AUSSERHALB der Stadt Zürich? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau E	Neubau F	Neubau G
Anzahl Wohnungen vorraussichtlich						

15.a) Möchte Ihre Genossenschaft zukünftig Bauland erwerben, um darauf Wohnungen zu erstellen?

- [ ] Ja, in der Stadt Zürich
- [ ] Ja, ausserhalb der Stadt Zürich
- [ ] Ja, innerhalb und/ oder ausserhalb der Stadt Zürich
- [ ] Nein. Warum nicht? (Danach weiter bei Frage 16)

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

15.b) Welche Bedingungen müssen für den Erwerb von Bauland für Sie erfüllt sein? (Mehrfachnennung möglich)

- ☐ Ja, wenn das Land im Baurecht zu haben ist
- ☐ Ja, wenn das Land im Kauf zu haben ist
- ☐ Ja, zur Arrondierung, also zur Ergänzung bestehender Liegenschaften
- ☐ Ja, ab der Realisierungsmöglichkeit von mindestens 20 Wohnungen
- ☐ Ja, ab der Realisierungsmöglichkeit von mindestens 50 Wohnungen
- ☐ Ja, ab der Realisierungsmöglichkeit von mindestens 100 Wohnungen
- ☐ Ja, unter folgenden anderen Bedingungen:

FRAGEN ZUR VERDICHTUNG UND ZU ERSATZNEUBAUTEN IN IHRER GENOSSENSCHAFT (FRAGE 16-19)

16. Hat Ihre Genossenschaft in den letzten 10 Jahren (seit 1.1.2003) bestehende Siedlungen verdichtet (durch Anbauten, Dachstockausbauten und Ergänzungsbauten - ohne Ersatzneubau) und damit mehr Wohnungen geschaffen?
(Bei Ja: Mehrfachnennung möglich)

Ja, in der Stadt Zürich, folgende Anzahl von zusätzlichen Wohnungen:	
Ja, ausserhalb der Stadt Zürich, folgende Anzahl von zusätzlichen Wohungen:	
Nein (Bitte schreiben Sie als Anzahl 0 in das Textfeld)	

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

17. Hat Ihre Genossenschaft eine oder mehrere ihrer bestehenden Siedlungen durch Ersatzneubauten ersetzt?

- ☐ Ja, in der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 18 beantworten)
- ☐ Ja, ausserhalb der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 19 beantworten)
- ☐ Ja, innerhalb und/ oder ausserhalb der Stadt Zürich (Bitte hierzu noch Frage 18 und 19 beantworten)
- ☐ Nein (Bitte weiter zu Frage 20)

18. Ihre Genossenschaft hat INNERHALB der Stadt Zürich eine oder mehrere ihrer Siedlungen durch Ersatzneubauten ersetzt.

18.a) Aus welchem Baujahr sind der ersetzte Bestand und der jeweilige Ersatzneubau INNERHALB der Stadt Zürich? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Bezugsjahr ersetzter Bestand						

-

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Bezugsjahr Ersatzneubau						

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

18.b) Bitte geben Sie zu den Ersatzneubauprojekten INNERHALB der Stadt Zürich nachfolgend den Wohnungsmix vom ersetzten Bestand und vom jeweiligen Ersatzneubau an. (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Projekt A / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt A / Anzahl Ersatzneubau	Projekt B / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt B / Anzahl Ersatzneubau	Projekt C / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt C / Anzahl Ersatzneubau
1-1.5 Zimmerwohnung						
2-2.5 Zimmerwohnung						
3-3.5 Zimmerwohnung						
4-4.5 Zimmerwohnung						
5-5.5 Zimmerwohnung						
6-6.5 Zimmerwohnung						
> 6.5 Zimmerwohnung						
EFH 3-3.5 Zimmer						
EFH 4-4.5 Zimmer						
EFH 5-5.5 Zimmer						
EFH 6-6.5 Zimmer						

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

–

	Projekt D / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt D / Anzahl Ersatzneubau	Projekt E /Anzahl ersetzter Bestand	Projekt E/ Anzahl Ersatzneubau	Projekt F /Anzahl ersetzter Bestand	Projekt F / Anzahl Ersatzneubau
1-1.5 Zimmerwohnung						
2-2.5 Zimmerwohnung						
3-3.5 Zimmerwohnung						
4-4.5 Zimmerwohnung						
5-5.5 Zimmerwohnung						
6-6.5 Zimmerwohnung						
> 6.5 Zimmerwohnung						
EFH 3-3.5 Zimmer						
EFH 4-4.5 Zimmer						
EFH 5-5.5 Zimmer						
EFH 6-6.5 Zimmer						

18.c) Bitte geben Sie die Anzahl Wohnungen pro Ersatzneubau INNERHALB der Stadt Zürich an.

Projekt A, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt B, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt C, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt D, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt E, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt F, Anzahl Wohnungen Total:	

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

18.d) Wurde bei der Erstellung der Ersatzneubauten INNERHALB der Stadt Zürich die Ausnützungsziffer konsequent ausgeschöpft?

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Ausnützungsziffer ausgeschöpft						

Bitte beantworten Sie nachfolgende Frage nur, wenn die Ausnützungsziffer nicht ausgeschöpft wurde. Sonst weiter mit Frage 19.

18.e) Ihre Genossenschaft hat bei der Erstellung von Ersatzneubauten INNERHALB der Stadt Zürich die Ausnützungsziffer nicht ausgeschöpft, bitte nennen Sie die Gründe. (Mehrfachnennung möglich)

Nein, aufgrund von Selbsteinschränkung (Bitte zutreffendes Projekt A/ B/ C/ D/ E/ F angeben)	
Nein, aufgrund von behördlicher Einwendungen (Bitte zutreffendes Projekt A/ B/ C/ D/ E/ F angeben)	
Nein, die Ausnützung wurde zu ca. xy% erreicht (Bitte angeben z.B. Projekt A=95%, C=85%)	

19. Ihre Genossenschaft hat AUSSERHALB der Stadt Zürich eine oder mehrere ihrer Siedlungen durch Ersatzneubauten ersetzt.

19.a) Aus welchem Baujahr sind der ersetzte Bestand und der jeweilige Ersatzneubau AUSSERHALB der Stadt Zürich? (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Bezugsjahr ersetzter Bestand						

-

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Bezugsjahr Ersatzneubau						

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

19.b) Bitte geben Sie zu den Ersatzneubauprojekten AUSSERHALB der Stadt Zürich nachfolgend den Wohnungsmix vom ersetzten Bestand und vom jeweiligen Ersatzneubau an. (Angaben zu 6 unterschiedlichen Projekten möglich)

	Projekt A / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt A / Anzahl Ersatzneubau	Projekt B / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt B / Anzahl Ersatzneubau	Projekt C / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt C / Anzahl Ersatzneubau
1-1.5 Zimmerwohnung						
2-2.5 Zimmerwohnung						
3-3.5 Zimmerwohnung						
4-4.5 Zimmerwohnung						
5-5.5 Zimmerwohnung						
6-6.5 Zimmerwohnung						
> 6.5 Zimmerwohnung						
EFH 3-3.5 Zimmer						
EFH 4-4.5 Zimmer						
EFH 5-5.5 Zimmer						
EFH 6-6.5 Zimmer						

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

–

	Projekt D / Anzahl ersetzter Bestand	Projekt D / Anzahl Ersatzneubau	Projekt E /Anzahl ersetzter Bestand	Projekt E/ Anzahl Ersatzneubau	Projekt F /Anzahl ersetzter Bestand	Projekt F / Anzahl Ersatzneubau
1-1.5 Zimmerwohnung						
2-2.5 Zimmerwohnung						
3-3.5 Zimmerwohnung						
4-4.5 Zimmerwohnung						
5-5.5 Zimmerwohnung						
6-6.5 Zimmerwohnung						
> 6.5 Zimmerwohnung						
EFH 3-3.5 Zimmer						
EFH 4-4.5 Zimmer						
EFH 5-5.5 Zimmer						
EFH 6-6.5 Zimmer						

19.c) Bitte geben Sie die Anzahl Wohnungen pro Ersatzneubau AUSSERHALB der Stadt Zürich an.

Projekt A, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt B, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt C, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt D, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt E, Anzahl Wohnungen Total:	
Projekt F, Anzahl Wohnungen Total:	

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

19.d) Wurde bei der Erstellung der Ersatzneubauten AUSSERHALB der Stadt Zürich die Ausnützungsziffer konsequent ausgeschöpft?

	Neubau A	Neubau B	Neubau C	Neubau D	Neubau E	Neubau F
Ausnützungsziffer ausgeschöpft						

Bitte beantworten Sie nachfolgende Frage nur, wenn die Ausnützungsziffer nicht ausgeschöpft wurde. Sonst weiter mit Frage 20.

19.e) Ihre Genossenschaft hat bei der Erstellung von Ersatzneubauten AUSSERHALB der Stadt Zürich die Ausnützungsziffer nicht ausgeschöpft, bitte nennen Sie die Gründe. (Mehrfachnennung möglich)

Nein, aufgrund von Selbsteinschränkung (Bitte zutreffendes Projekt A/ B/ C/ D/ E/ F angeben)	
Nein, aufgrund von behördlicher Einwendungen (Bitte zutreffendes Projekt A/ B/ C/ D/ E/ F angeben)	
Nein, die Ausnützung wurde zu ca. xy% erreicht (Bitte angeben z.B. Projekt A=95%, C=85%)	

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

FRAGEN ZUM MÖGLICHEN WACHSTUM IHERER GENOSSENSCHAFT (FRAGEN 20-25)

Am 27. November 2011 hat das Stadtzürcher Stimmvolk mit einer deutlichen Mehrheit von 75.9% dem Ziel zugestimmt, den Anteil Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger bis 2050 auf 1/3 des Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich zu erhöhen.

In Zahlen bedeutet dies, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Erreichung der Quote ausgehend vom aktuellen Mietwohnungsbestand zusätzlich rund 12´000 Wohnungen benötigen. Zudem müsste, aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit zur Erreichung einer Quote von 1/3 am laufenden Mietwohnungsbau die Bautätigkeit gemeinnütziger Wohnbauträger markant gesteigert werden.

20. Wie schätzen Sie als Präsident/in einer Wohnbaugenossenschaft die Chancen zur Erreichung dieses Ziels ein?

- ○ Ja, es besteht eine reelle Chance dieses Ziel zu erreichen
- ○ Nein, dieses Ziel kann voraussichtlich nicht erreicht werden

---

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

21. Hat Ihre Genossenschaft in Folge der Abstimmung und der damit verbundenen Anpassung der Gemeindeordnung ihre Zukunftsplanung angepasst, beziehungsweise ist daran ihre Entwicklungsstrategie anzupassen? (Mehrfachnennung möglich)

21.a) Ja, die Abstimmung hat folgende Auswirkungen auf unsere Entwicklungsstrategie:

- ○ wir verfolgen neu eine Wachstumsstrategie
- ○ wir haben unsere Bemühungen zum Land- und/oder Liegenschaftserwerb verstärkt
- ○ wir planen zusätzliche Ersatzneubauten
- ○ wir beabsichtigen neu bei anstehenden Realisierungen die Ausnützungsziffer max. Auszuschöpfen
- ○ wir planen zusätzlich bestehende Siedlungen zu verdichten
- ○ weitere Auswirkungen:

21.b) Nein, die Abstimmung hat aus folgenden Gründen keine Auswirkungen auf unsere Zukunftsplanung:

- ○ die Abstimmung betrifft unsere Genossenschaft nicht direkt und hat keine Auswirkungen auf unser Verhalten.
- ○ die Abstimmung und Anpassung in der Gemeindeordnung ist appelativ, es fehlt die Einführung zusätzlicher Instrumente zur Umsetzung des Wohnpolitischen Grundsatzartikels
- ○ weitere Gründe, warum keine Auswirkung:

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

22. Welchen Rolle spielen nachfolgende, durch Sie beeinflussbare INNERE Faktoren für das Wachstum Ihrer Genossenschaft?

○ Keine, unsere Wohnbaugenossenschaft strebt kein Wachstum an (Bitte weiter zu Frage 23)

INNERE Wachstumsfaktoren:

	sehr wichtig	wichtig	unwichtig	keine Angabe
Realisierung von Ersatzneubauten	○	○	○	○
Verdichtung durch Anbauten, Dachstockausbauten und Ergänzungsbauten	○	○	○	○
Finanzielle Handlungsspielräume	○	○	○	○
Ausschöpfen der Ausnützungsziffer bei Bauvorhaben	○	○	○	○
Akzeptanz der Mitglieder	○	○	○	○
Bereitschaft und/ oder Ressourcen des Vorstandes	○	○	○	○

Zusätzliche für Ihre Genossenschaft wichtige INNERE Wachstumsfaktoren:

23. Welchen Rolle spielen nachfolgende, durch Sie nicht zu beeinflussende ÄUSSERE Faktoren für das Wachstum Ihrer Genossenschaft?

○ Keine, unsere Wohnbaugenossenschaft strebt kein Wachstum an (Bitte weiter zu Frage 24)

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

ÄUSSERE Wachstumsfaktoren:

	sehr wichtig	wichtig	unwichtig	keine Angabe
Vorgaben zur Ausnützungsziffer aus der Raum- und Zonenplanung	○	○	○	○
Vorgaben zu den Baustandards und aus der Bauordnung	○	○	○	○
Vorgaben aus dem Denkmalschutz	○	○	○	○
Verfügbarkeit von privatem Bauland	○	○	○	○
Städtische Landreserven für den gemeinnützigen Wohnungsbau	○	○	○	○
Öffentliche Wohnbauförderung	○	○	○	○
Finanzierungsmöglichkeiten	○	○	○	○
Zinsniveau	○	○	○	○
Allgemeine konjunkturelle Lage	○	○	○	○
Nachfragedruck	○	○	○	○
Preisentwicklung von Bauland und/ oder Liegenschaften	○	○	○	○

Zusätzliche für Ihre Genossenschaft wichtige ÄUSSERE Wachstumsfaktoren:

24. Benötigt Ihre Genossenschaft zusätzliche Anreize, um eine Expansionsstrategie einzuschlagen?

Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

25. Bitte geben Sie nachfolgend an, wie sinnvoll die aufgeführten Anreize für ein zusätzliches Wachstum Ihrer Wohnbaugenossenschaft wären:

	Sehr sinnvoll	sinnvoll	bedingt sinnvoll	nicht sinnvoll
Höhere Ausnützung durch Aufzonung	○	○	○	○
Günstige Finanzierungsmöglichkeiten	○	○	○	○
Weniger einschränkende Bauvorschriften (z.B. Lärm, Energie, Brandschutz, etc.)	○	○	○	○
Weniger Einschränken und Erhalten durch die Denkmalpflege	○	○	○	○
zusätzliche Angebote zum Kauf von Land- und/oder Liegenschaften zu tragbaren Konditionen	○	○	○	○
Wohnbaudarlehn zur Vergünstigung von Wohnungen	○	○	○	○
Bürgschaften der öffentlichen Hand	○	○	○	○

Nennen Sie mögliche zusätzliche sinnvolle Anreize für Ihre Genossenschaft:

VIELEN DANK FÜR DIE BEANTWORTUNG DER UMFRAGE!

Haben Sie Anmerkungen oder Kritik zu der Befragung?

Anhang IV Leitfaden Gruppendiskussion

Grundlage der Angaben im Leitfaden ist eine Vorauswertung der Daten mit dem Auswertungsstand vom 21. Juni 2013.

Universität Zürich

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

Gruppendiskussion im Rahmen der Masterthesis

Thema: Ergebnisse der aktuellen Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften.

Teilnehmende:
Barbara Eckinger, Präsidentin Heimgenossenschaft Schweighof Zürich
Manuel Knuchel, Präsident Genossenschaft Kalkbreite
Markus Pfister, Präsident Baugenossenschaft Zürich 2
Peter Schmid, Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Alfons Sonderegger, Präsident Familienheim Genossenschaft Zürich
Rolf-Werner Wirtz, *Diskussionsleitung*

Termin:
25.6.2013 von 16.00 – 17.30, Gertrudstrasse 103, Zürich

25.06.2013 MAS Real Estate - CUREM: Masterthesis Rolf-Werner Wirtz 1

Universität Zürich

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

Agenda

1. Vorstellungsrunde / Gruppendiskussion
2. Ausgangssituation / Problemstellung
3. Hypothese
4. Umfrage: Informationen, Auswertung und Diskussion:
   - 4.1 Hatte die Anpassung der Gemeindeordnung Auswirkungen auf die Zukunftsplanung
   - 4.2 Umfragethema «Verdichtung und Ersatzneubau»
   - 4.3 Umfragethema «Landkauf und Baurecht»
   - 4.4 Umfragethema «Kauf von Liegenschaften»
5. Wachstumshebel / Überprüfung der Hypothese
6. Schlussrunde
7. Anhang

25.06.2013 MAS Real Estate - CUREM: Masterthesis Rolf-Werner Wirtz 2

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

1. Vorstellungsrunde / Gruppendiskussion

Kurze persönliche Vorstellung der Teilnehmenden

Gruppendiskussion:

Definition:

„Die Gruppendiskussion ist ein Gespräch mehrerer Teilnehmer zu einem Thema, das der Diskussionsleiter benennt und dazu dient, Informationen zu sammeln." (S. Lamnek 1998)

Ablauf:

- Vorstellen von Ausgangssituation, Problemstellung und Hypothese durch den Diskussionsleiter.
- Vorstellung der Umfrageergebnisse durch den Diskussionsleiter.
- *Diskussion der Umfrageergebnisse durch die Teilnehmer.*

Ziel:

Möglichst ohne Intervention des Diskussionsleiters diskutieren. Dabei steht die informelle Gruppenmeinung im Zentrum des Erkenntnisinteresses.

25.06.2013 MAS Real Estate - CUREM: Masterthesis Rolf-Werner Wirtz 3

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

2. Ausgangssituation / Problemstellung

Ausgangssituation

Am 27. November 2011 entscheidet das Zürcher Stimmvolk mit einer deutlichen Mehrheit von 75,9% , den Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger bis ins Jahr 2050 auf 1/3 zu erhöhen.

Problemstellung

Heute liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger bei ca. 50´000 Mietwohnungen und rund 27%. Um den Anteil auf 33,3% zu erhöhen, sind folgende zentrale Aspekte zu beachten:

1. Um den aktuellen „Rückstand" aufzuholen und den Anteil auf 1/3 des Mietwohnungsbestandes zu erhöhen, werden zusätzlich rund 13´500 Wohnungen benötigt.

2. Die Bautätigkeit muss Expandieren und sich von bislang durchschnittlich 27% auf 33,3% des gesamten künftigen Mietwohnungsbaus erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 20%.

25.06.2013 MAS Real Estate - CUREM: Masterthesis Rolf-Werner Wirtz 4

Universität Zürich

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

3. Hypothese

Wohnpolitischer Grundsatzartikel: Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Zürich bis 2050.

« Wenn alle Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften die ihnen aktuell zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, dann sind die WBG in der Lage, ihren – zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis im Jahre 2050 – notwendigen Beitrag zu leisten»

25.06.2013 MAS Real Estate - CUREM: Masterthesis Rolf-Werner Wirtz 5

Universität Zürich

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

4. Umfrage: Information

Allgemeine Informationen zur Umfrage:

Titel: «Umfrage zu Wachstum und Verdichtung der Zürcher Wohnbaugenossenschaften»

Verfasser: wbg Zürich, Marianne Duttli Derron in Zusammenarbeit mit Rolf-Werner Wirtz (Universität Zürich) und in Abstimmung mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich.

Adressaten: Mitglieder des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg-zh). Die Umfrage wurde an die Präsidentinnen und Präsidenten der Wohnbaugenossenschaften gesendet.

Befragungszeitraum: 15. Mai bis 21. Juni 2013

Versand an: 103 Wohnbaugenossenschaften (WBG) mit rund 39´300 Wohnungen (WHG).

Beteiligung: 54 WBG (entspricht 52%) mit einem Bestand von rund 29´800 Whg. (entspricht 76%)

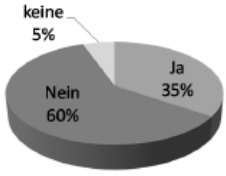
25.06.2013 MAS Real Estate - CUREM: Masterthesis Rolf-Werner Wirtz 6

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

4.1. Umfragethema: Auswirkung der Volksabstimmung 1/2

Umfrage: Wie schätzen sie als Präsidentin oder Präsident einer WBG die Chancen zur Erreichung des Ziels zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 der Mietwohnungen ein?



Auswertung:

19 (entspricht 35%) WBG sagen, reelle Chance zur Zielerreichung besteht .

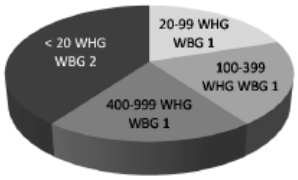
- 33 (entspricht 60%) der WBG sagen, das dieses Ziel voraussichtlich nicht erreicht wird.

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

4.1. Umfragethema: Auswirkung der Volksabstimmung 2/2

Umfrage: Hatten Abstimmung und die damit verbundene Anpassung der Gemeindeordnung Auswirkungen auf die Zukunftsplanung und Entwicklungsstrategie Ihrer WGB?



Auswertung:

- 5 (9%) der WBG streben kein Wachstum an, siehe Grafik.
- 6 (11%) der WBG verfolgen neu eine Wachstumsstrategie.
- 14 (25%) der WBG haben Ihre Aktivitäten erhöht.
- 16 (29%) der WBG betrifft die Abstimmung nicht direkt und sie hat keine Auswirkungen.
- 4 (7%) der WBG fehlen zusätzliche Instrumente zur Umsetzung.

Diskussion der Auswertungsergebnisse

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

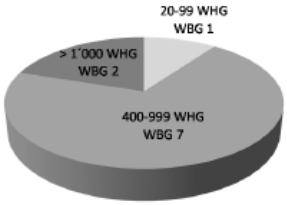
4.2. Umfragethema: Verdichtung und Ersatzneubau 1/2

Umfrage: Hat Ihre WBG in den letzten 10 Jahren bestehende Siedlungen verdichtet?

(Anbauten, Dachgeschossausbauten, Ergänzungsbauten – ohne Ersatzneubauten)

Auswertung:

- 10 (18%) der WBG haben verdichtet. Es entstanden zusätzlich 226 WHG.
- Beitrag der Verdichtung am gesamten Wohnungsbestand der WBG beträgt ca. 0,8 %.
- Grösse der WBG die Verdichtet haben, siehe Grafik rechts.
- Einschätzung der Verdichtung als Wachstumsfaktor :



Universität Zürich[UZH]

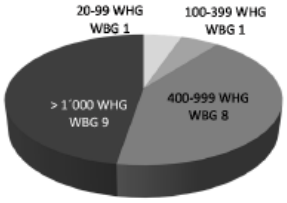
Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

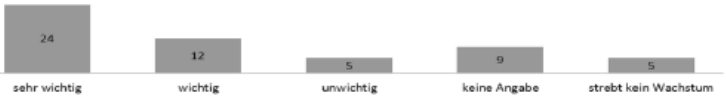
4.2. Umfragethema: Verdichtung und Ersatzneubau 2/2

Umfrage: Hat Ihre WBG bestehende Siedlungen durch Ersatzneubauten ersetzt?

Auswertung:

- 19 (35%) der WBG haben Ersatzneubauten erstellt. In ca. 34 Projekten entstanden 2´553 WHG.
- Bei Berücksichtigung des ersetzten Bestands entstanden zusätzlich* ca. 850 WHG.
- Beitrag der Ersatzneubauten am Wohnungsbestand der WBG ca. 2,8%.
- Grösse der WBG die Ersatzneubauten haben, siehe Grafik rechts.
- Baujahr ersetzter Bestand nach Projektanzahl und Perioden:
  2 x 1920-29 / 4 x 1930-39 / 15 x 1940-49 / 13 x 1950-59
- Einschätzung der Ersatzneubauten als Wachstumsfaktor:





Diskussion der Auswertungsergebnisse

Universität Zürich[UZH]

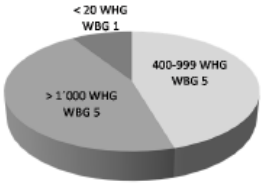
Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

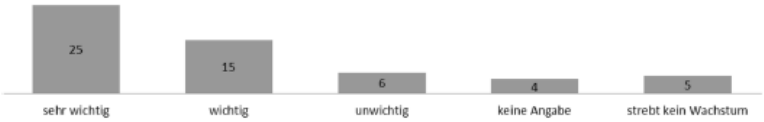
4.3. Umfragethema: Landkauf und Baurecht 1/2

Umfrage: Hat Ihre WBG in den letzten 10 Jahren auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut?

Auswertung:

- 11 (21%) der WBG haben auf einem neu erworbenen Grundstück gebaut.
- In ca. 16 Projekten entstanden ca. 1583 neue WHG.
- Beitrag von Landkauf + Neubautätigkeit am gesamten Wohnungsbestand der WBG beträgt ca. 5,2%.
- Grösse der WBG die Land erworben haben, siehe Grafik rechts.
- Einschätzung Verfügbarkeit von privatem Bauland als Wachstumsfaktor:





Universität Zürich[UZH]

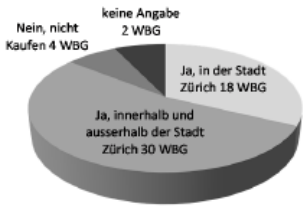
Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

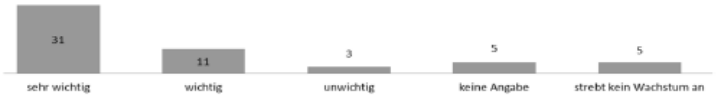
4.3. Umfragethema: Landkauf und Baurecht 2/2

Umfrage: Möchte Ihre WBG zukünftig Bauland erwerben um darauf Wohnungen zu erstellen, welche Bedingungen müssen erfüllt sein?

Auswertung:

- 48 (89%) der WBG möchten künftig Bauland erwerben um WHG darauf zu erstellen, siehe Grafik rechts.
- Ja, Land im Baurecht , 36 (67%) der WBG.
- Ja, Land zu Kaufen, 44 (80%) der WBG.
- Einschätzung von städtischen Landreserven als Wachstumsfaktor:





Diskussion der Auswertungsergebnisse

Universität Zürich[UZH]

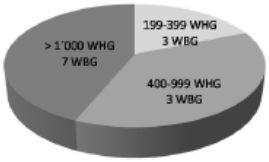
Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

4.4. Umfragethema: Kauf von Liegenschaften 1/2

Umfrage: Hat Ihre WBG in den Letzten 10 Jahren Liegenschaften gekauft?

Auswertung:

- 15 (27%) der WBG haben Liegenschaften mit zusätzlich 444 WHG gekauft .
- Beitrag Zukauf von Liegenschaften am Wachstum der WBG ca. 1.5% .
- Grösse der WBG die Liegenschaften gekauft haben, siehe Grafik.
- Nicht gekauft, weil Keine geeigneten Angebote, 20 (36%) der WBG.
- Nicht gekauft, weil Angebote zu Teuer, 13 (24%) der WBG.
- 6 (11%) haben nicht gekauft, weil keine zeitlichen Ressourcen innerhalb der WBG.
- Weitere Gründe, einzelne Nennungen: *Kerngeschäft Neubau, Focus auf der Erneuerung bestehender Siedlungen, Junge Genossenschaft mit dem ersten Projekt ausgelastet.*



Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

4.4. Umfragethema: Kauf von Liegenschaften 2/2

Umfrage: Möchte Ihre WBG künftig bestehende Liegenschaften oder Siedlungen kaufen? Welche Bedingungen müssen dazu erfüllt sein?

Auswertung:

- 47 (85%) der WBG möchten bestehende Liegenschaften oder Siedlungen erwerben, siehe Grafik rechts.
- Ja, wenn der Preis stimmt, 41 (75%) der WBG.
- Ja, abhängig von der Grösse der Liegenschaft, 32 (58%) der WBG.
- Einschätzung Preisentwicklung von Liegenschaften als Wachstumsfaktor:

Diskussion der Auswertungsergebnisse

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

5. Wachstumshebel / Überprüfung der Hypothese

Wachstumshebel:

1. «Verdichtung»
   Anteil am Wachstum der WBG ca. 0,8%, (226 WHG) in den letzten 10 Jahren.

2. «Ersatzneubau»
   Anteil am Wohnungsbestand der WBG ca. 2,8% (850 WHG).

3. «Landkauf, Baurecht und daraus resultierende Neubautätigkeit »
   Anteil am Wachstum der WBG ca. 5,2% (1´583 WHG) in den letzten 10 Jahren.

4. «Kauf von Liegenschaften»
   Anteil am Wachstum der WBG ca. 1.5% (444 WHG) in den letzten 10 Jahren.

Diskussion - Überprüfung der Hypothese

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

6. Schlussrunde

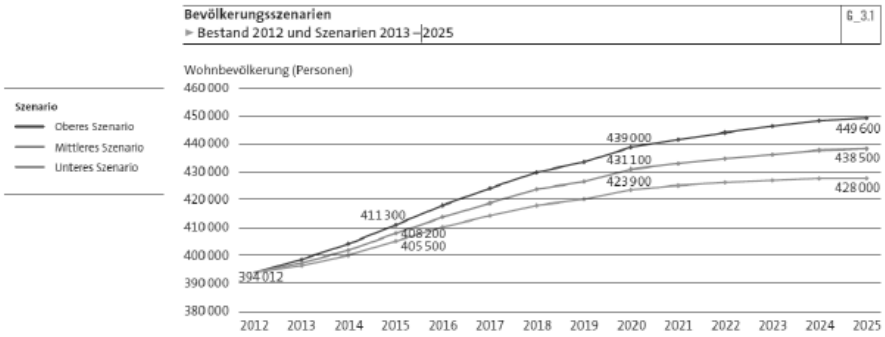
Offene Fragen / Unklarheiten aus der Diskussion?

Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

6. Anhang

Statistik Stadt Zürich vom 20.6.2013 - Bevölkerungsszenarien 2013 bis 2025:



Universität Zürich[UZH]

Datengrundlage, Vorauswertung vom 21.6.2013

Vielen Dank!

Diskussionsleitung / Moderation:
Rolf-Werner Wirtz
Sihlfeldstrasse 162
8004 Zürich
Tel. 078 862 27 28

Anhang V GIS Liste der Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften Zürich

Anzahl Wohnungen gemäss Meldungen für GIS-Karte 2012

	Genossenschaft	Anzahl Wohnungen Stadt	Gemeinden	Total
1	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	4'207	539	4'746
2	ASIG Wohnbaugenossenschaft	1'727	649	2'376
3	Familienheim Genossenschaft Zürich	2'285		2'285
4	Baugenossenschaft Glattal	1'856		1'856
5	Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG	1'274	472	1'746
6	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL	1'230	425	1'655
7	Baugenossenschaft Röntgenhof	1'026	572	1'598
8	Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals	1'229	85	1'314
9	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof	1'112	85	1'197
10	Baugenossenschaft Zurlinden	1'256	168	1'424
11	Baugenossenschaft Sonnengarten	1'028		1'028
12	Gemeinnützige Bau- + Mietergenossenschaft GBMZ	933		933
13	Baugenossenschaft Brunnenhof	814	180	994
14	Baugenossenschaft der Strassenbahner	811		811
15	Baugenossenschaft Hagenbrünneli	801		801
16	Baugenossenschaft Frohheim	752	86	838
17	Baugenossenschaft Zentralstrasse	737		737
18	Baugenossenschaft Rotach	666	325	991
19	Baugenossenschaft Freiblick	638		638
20	Baugenossenschaft Halde Zürich	632		632
21	Baugenossenschaft Süd-Ost	615	97	712
22	Baugenossenschaft Letten BGL	602		602
23	Baugenossenschaft Waidberg	596		596
24	Baugenossenschaft Waidmatt	594	117	711
25	Genossenschaft der Baufreunde	567		567
26	Wohnbaugenossenschaft BAHOGE	537	422	959
27	Baugenossenschaft Milchbuck	525	529	1'054
28	Baugenossenschaft St. Jakob	522		522
29	Baugenossenschaft Linth-Escher	513		513
30	Baugenossenschaft Im Gut	446		446
31	Bau- + Siedlungsgenossenschaft VITASANA	417	38	455
32	Siedlungsgenossenschaft Eigengrund	416	475	891
33	Wohn- + Siedlungsgenossenschaft Zürich	357	588	945
34	Baugenossenschaft Oberstrass	395		395
35	Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen	370		370
36	WOGENO Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften	316	47	363
37	Baugenossenschaft Turicum	309	50	359
38	Genossenschaft Hofgarten	288		288
39	Baugenossenschaft Schönau	282		282
40	Baugenossenschaft Graphika	252		252
41	Baugenossenschaft GISA	244		244
42	Mieter Baugenossenschaft Zürich	239		239
43	Eisenbahner Baugenossenschaft Zürich-Altstetten	225		225
44	Baugenossenschaft Denzlerstrasse	223		223
45	Baugenossenschaft BEROWISA	222		222
46	Genossenschaft Neubühl	222		222
47	Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich BFWZ	220	282	502
48	Baugenossenschaft Vrenelisgärtli	216		216
49	Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe	197		197
50	Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 2	187		187

		Genossenschaft	Anzahl Wohnungen Stadt	Gemeinden	Total
51		Baugenossenschaft Kleeweid	180		180
52		Genossenschaft zum Korn	163	26	189
53		Baugenossenschaft Wiedikon	151		151
54		Baugenossenschaft Luegisland	142		142
55		Baugenossenschaft Schönheim	141	467	608
56		Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz Zürich HB	134		134
57		Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7	122		122
58		Zürcher Bau-+Wohngenossenschaft	120		120
59		Baugenossenschaft Werdmühle BGW	120	101	221
60		Baugenossenschaft SUWITA	118		118
61		Gemeinnützige Baugenossenschaft Burgmatte	116		116
62	*	Baugenossenschaft Hochwacht Zürich	108	-	108
63		Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1	107		107
64		Gemeinnützige Baugenossenschaft Hirslanden	104		104
65		Baugenossenschaft Zürich 2	101		101
66		Baugenossenschaft Brunnenrain	96		96
67		Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg	95	99	194
68		Baugenossenschaft Alpenblick	90		90
69		Baugenossenschaft berufstätiger Frauen	88		88
70		Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig	84		84
71		Heimgenossenschaft Schweighof Zürich	69		69
72		Liberale Baugenossenschaft Höngg	67		67
73		LOGIS SUISSE SA (Zürich)	64	91	155
74		Baugenossenschaft Wiese	56		56
75		Baugenossenschaft Heimet	54		54
76		Baugenossenschaft des Kaufm. Verbandes ZH	51	114	165
77		Genossenschaft Dreieck	51		51
78		Baugenossenschaft Kyburg	45		45
79		Baugenossenschaft Im Michel	44	198	242
80		Baugenossenschaft Entlisberg	29		29
81	*	Genossenschaft BEZET	28		28
82		Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz	24		24
83		Baugenossenschaft Stadt und Land	24		24
84		Genossenschaft für Alterswohnungen Zürich-Schwamendingen	23		23
85		Gemeinnützige Baugenossenschaft Riesbach	19		19
86		Genossenschaft Karthago	10		10
87		Baugenossenschaft Maler und Bildhauer Zürich	8		8
88		homelab Baugenossenschaft	5		5
89		Baugenossenschaft SVEA	3	393	396
90		AHAGE Genossenschaft für Altershausgemeinschaft Zürich	3		3
91	*	bonlieu Genossenschaft für Wohnen und Kultur	-		-
92	*	Baugenossenschaft Neuland	13		13
93		Genossenschaft 31. März	15		15
94	*	Genossenschaft Iglu	6		6
95		Wohngenossenschaft Zeunerstrasse	13		13
96	*	Baugenossenschaft Ponsyrus	9		9
97	*	Wohngenossenschaft Nordpol	4		4
98	*	Genossenschaft DURCHBRUCH	4		4
99		Bau- und Wohngenossenschaft Hohlraum	14		14
100	*	Platten 64	1		1
101		Genossenschaft Kalkbreite	-		-
102		Baugenossenschaft mehr als wohnen	-		-
103		Gesundes Wohnen MCS	15		15
104	*	Wohnbaugenossenschaft Josephine	15		15
105		Genossenschaft Gräsli			-
106	*	Wohnbaugenossenschaft GAMPER	9		9
107	*	Genossenschaft Roter Tisch	3		3
			39'306	7'720	47'026

* Angaben zur Anzahl der Wohnungen fehlt. Anhand der aktuellen Angaben aus der Mitgliederliste des wbg-zh vervollständigt.

Total 105 Wohnbaugenossenschaften mit Liegenschaften oder Liegenschaften in konkreter Planung

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Beitrag gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften zur Steigerung ihres Marktanteils am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich, - eine Untersuchung zur Umsetzung des Volksentscheids vom 27. November 2011, den Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 1/3 des gesamten Mietwohnungsbestandes bis 2050 zu erhöhen“, 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 10.08.2013

_____

Rolf-Werner Wirtz