Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Nachhaltigkeit bei Wohnbaugenossenschaften in Zürich

Verfasserin: Berkholz
Melanie
Mutschellenstrasse 60, 8038 Zürich
mail@em-ber.de
078 841 53 35

Eingereicht bei: Dr. sc. nat. Corinna Heye

Abgabedatum: 29.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis II
Abkürzungsverzeichnis V
Abbildungsverzeichnis VI
Tabellenverzeichnis VII
Executive Summary VIII
1 Einleitung 1
1.1 Ausgangslage 1
1.2 Zielsetzung 2
1.3 Abgrenzung des Themas 2
1.4 Vorgehen 3
2 Strukturelle und theoretische Grundlagen 3
2.1 Nachhaltigkeit 3
2.1.1 Historie und Hintergrund 3
2.1.2 Grundidee nachhaltiger Entwicklung 6
2.1.3 Nachhaltigkeitsmodelle und Nachhaltigkeitsziele 6
2.1.4 Nachhaltigkeit in der Schweiz – ein Staatsziel 8
2.1.5 Beurteilungsinstrumente 9
2.2 Genossenschaften 11
2.2.1 Genossenschaftsbegriff 11
2.2.2 Gemeinnützigkeit bei Wohnbaugenossenschaften 12
2.3 Grundlagen im Kontext der Stadt Zürich 13
2.3.1 Nachhaltigkeitsprozesse 13
2.3.2 Entstehungsgeschichte der Wohnbaugenossenschaften 14
2.3.3 Wohnungsbestand 18
2.3.4 Aktuelle Wohnbaupolitik 18
2.4 Wohnraumförderung 20
2.5 Gesellschaftliche Grundlagen 22
2.5.1 Demografie 22
2.5.2 Soziale Aspekte 22
2.5.3 Aktuelle Wohnbedürfnisse 23
2.6 Stand der Forschung 24

3 Empirische Untersuchung 25
3.1 Forschungsfragen 25
3.2 Methodik der Auswertung der Statuten, Leitbilder und Reglemente 25
3.3 Auswahl des Sample 26
3.4 Methodik der Experteninterviews 27
3.4.1 Methodischer Ansatz 27
3.4.2 Auswahl der Interviewpartner 28
3.4.3 Planung und Durchführung 29
3.4.4 Methodik der Auswertung 31
3.5 Methodik der Fragebögen 32
3.5.1 Methodischer Ansatz 32
3.5.2 Auswahl der Stichprobe 32
3.5.3 Planung und Durchführung 32
3.5.4 Methodik der Auswertung 33
4 Auswertung 34
4.1 Inhaltsanalytische Auswertung der Statuten, Leitbilder und Reglemente 34
4.2 Auswertung Experteninterviews 35
4.2.1 Statuten, Leitbilder und Reglemente 35
4.2.2 Wohnbedürfnisse 35
4.2.3 Bausubstanz, Betrieb und Instandhaltung 37
4.2.4 Standort 38
4.2.5 Mobilität 39
4.2.6 Umweltbelastung und Betriebsenergie WBG 39
4.2.7 Betriebsenergie Genossenschafter/Mieter 40
4.2.8 Standards 40
4.2.9 Deckung Energiebedarf 41
4.2.10 Rückbau 41
4.2.11 Ressort Soziales 41
4.2.12 Siedlungsgruppen 42
4.2.13 Partizipation 42
4.2.14 Durchmischung und Integration 43
4.2.15 Gemeinschaftsanlagen – und Räume 44
4.2.16 Generalversammlung 45

4.3 Auswertung Fragebögen 46
5 Schlussbetrachtung 54
5.1 Fazit 54
5.2 Diskussion 58
5.3 Ausblick 59
Literaturverzeichnis 60
Anhang 66

Abkürzungsverzeichnis

AHB	Amt für Hochbauten der Stadt Zürich
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
IND	Integrierendes Nachhaltigkeitsdreieck
NNBS	Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
OR	Obligationenrecht
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architekten Verein
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
SNE	Strategie Nachhaltige Entwicklung
SSZ	Statistik Stadt Zürich
UNCHE	United Nations Conference on the Human Environment
UNCED	United Nations Conference on Environment and Development,
UNEP	United Nations Environment Programme
WBG	Wohnbaugenossenschaften
WCED	World Commission on Environment and Development
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
WFG	Wohnraumförderungsgesetz,
	Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
WFV	Wohnraumförderungsverordnung,
	Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Schnittmengenmodell, vgl. von Hauff (2014), S. 165 7
Abb. 2: Integrierendes Nachhaltigkeitsdreieck, vgl. von Hauff (2014), S. 170 7
Abb. 3: Erstellte Wohnungen, Stadt Zürich/Präsidialdepartement/SSZ (2006), S. 21 16
Abb. 4: Netzdiagramm mit Summe Zieldimensionen 34
Abb. 5: IND mit Positionierung, vgl. von Hauff (2014), S. 173 34
Abb. 6: Übersicht Alter der Teilnehmer 46
Abb. 7: Übersicht Haushaltsform der Teilnehmer 46
Abb. 8: Wohn- und Lebenssituation 47
Abb. 9: Bewertung Elemente / Umstände in Wohnumfeld 49
Abb. 10: Empfindung Elemente in Wohnumfeld 50
Abb. 11: Übersicht Wichtigkeit Massnahmen 51
Abb. 12: Prozentuale Antworthäufigkeit zu Partizipation in der Siedlung 51
Abb. 13: Auszugsgründe 52
Abb. 14: Gewichtete Wortwolke mit typischen Begriffen 53

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht Grundwerte und Prinzipien, vgl. Hanrath (2011), S. 126 12
Tab. 2: Arten der Wohnbauförderung, vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, o.S. 21
Tab. 3: Auswahlkriterien Kombinationsquadrat 26
Tab. 4: Übersicht Gruppierung Experteninterviews 29
Tab. 5: Umfragebeteiligung der WBG 33
Tab. 6: Auszug Begriffe in Bezug auf Wohnsituation 53

Executive Summary

Das Thema Nachhaltigkeit als Megatrend wird als Schlagwort von unterschiedlichsten Akteuren benutzt und ist in vielen Bereichen allgegenwärtig. Vor allem die ökologische Nachhaltigkeit stand über einen relativ grossen Zeitraum im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsdebatte. So wird die nachhaltige Entwicklung fälschlicherweise auch heute noch nur mit dem Schutz der Umwelt verglichen.

In der zu erstellenden Abschlussarbeit wird der Frage nachgegangen, welche Rolle das Thema Nachhaltigkeit für die Wohnbaugenossenschaften bei der Bereitstellung von Wohnraum spielt. Aufgezeigt wird dabei, ob Schlagwörter wie Nachhaltigkeit nur Worthülsen sind oder ob, wenn ja, und in welcher Form die Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten faktisch stattfindet. Wie repräsentativ die Nachhaltigkeitsziele in den Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind und ob diese divergieren wird ebenfalls erörtert. Des Weiteren wird die Rolle der Genossenschafterinnen und Genossenschafter und ihre Sichtweise untersucht. Im Bereich der Ökologie waren die WBG in den 1990er-Jahren die ersten, die nach Minergie-Standard bauten. Auch sonst waren und sind sie noch immer wegweisend für andere Eigentümerarten im ökologischen Bauen. In Bezug auf den Wohnflächenkonsum liegen die Wohnbaugenossenschaften unter dem Zürcher Durchschnitt. Bestandeserneuerungen, Instandsetzungen und Ersatzbauten werden langfristig geplant und sozialverträglich abgewickelt. Es zeigt sich, dass die Frage, welchen gesellschaftlichen Beitrag die WBG für ein gemeinschaftliches und solidarisches Zusammenleben leisten, dabei die grösste Bedeutung einnimmt. Eine grundlegende Mitwirkung wird durch das Angebot an erschwinglichem und sicheren Wohnraum für vor allem finanziell schwächere Bevölkerungsgruppen erzielt. Die wichtigsten sozialen Aufgaben werden durch die genossenschaftlichen Grundwerte und -prinzipien begründet. Die Genossenschaft als Rechtsform ist damit in hohem Masse dafür geeignet, neue Arten des Wohnens zu fördern. In Zürich, als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort, werden die Immobilienpreise in die Höhe getrieben. Verdrängungs- und Umschichtungsprozesse sind schon lange sichtbar und verstärken die Segregation. Auch ausserhalb der Grosszentren kann das Angebot der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment nicht gerecht werden. Im Hintergrund der Wohnpolitik bedarf es auf Seite der öffentlichen Hand mehr Instrumente.

Die Wohnbaugenossenschaften sind in vielerlei Hinsicht ein guter und verlässlicher Partner. Sie nehmen auch in Zukunft eine wichtige Position bei der nachhaltigen Entwicklung in der Stadt Zürich ein.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

In den letzten Jahren hat sich in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit viel getan. Vor allem im Bereich der Ökonomie und Ökologie lässt sich dies leicht identifizieren und auch quantitativ nachvollziehen. Im Bereich der Gesellschaft ist dies jedoch aufgrund der weichen Faktoren nur schwer messbar. *Nachhaltige Architektur* wird oft mit *nachhaltigen Immobilien* auf eine Stufe gestellt und bildet dabei jedoch nur eine Ebene ab ohne z.B. den Aussenraum zu berücksichtigen. Eine positive Resonanz und Akzeptanz gibt es aber nur, wenn alle Dimensionen der Nachhaltigkeit beachtet werden.

Die "Strategie Nachhaltige Entwicklung 2016-2019" ist die fünfte der seit 1997 publizierten Strategien des Bundesrates, in der die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung in möglichst viele Politikbereiche zusammengefasst werden. Zu diesem Zweck wird ein inhaltliches Arbeitsprogramm mit fünf Leitlinien und ein Aktionsplan mit neun Handlungsfeldern und jeweiligen Massnahmen definiert, wobei es auch auf der kantonalen und kommunalen Ebene ("Strategien 2035") entsprechende Steuerungsinstrumente gibt. Einen weiteren Beitrag zur Nachhaltigkeit leistete die Abstimmung vom 30.11.2008, in der die "Ergänzung der Gemeindeordnung, Verankerung der Nachhaltigkeit und der 2000-Watt-Gesellschaft" in der Stadt Zürich beschlossen wurde, welche eine Reduktion des Energieverbrauchs bis zum Jahre 2050 vorsieht.[1]

Zu den Wohnbaugenossenschaften gehörten 2015 15 Prozent aller Gebäude[2] resp. 39`465 Wohnungen in der Stadt Zürich, die damit in der Schweiz den grössten Anteil an Wohnungen von Baugenossenschaften aufweist.[3]

Mit der Genossenschaftsidee werden neben wirtschaftlichen auch soziale und soziokulturelle Werte und Prinzipien verbunden, so dass es kein Zufall ist, dass bereits 2006 gut 80 % der Wohnbaugenossenschaften Zürich ökologische Ansprüche realisiert haben. Auffallend ist, dass dies kaum statuarisch festgehalten wird, sondern spezifische Zielsysteme allenfalls in den Leitbildern Erwähnung finden.

---

[1] Vgl. Stadt Zürich 2016c, o.S.
[2] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 218
[3] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 231

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, eine Bestandsaufnahme der Nachhaltigkeitsaspekte in den Statuten und Leitbildern der Wohnbaugenossenschaften zu machen, die dann mithilfe von unterschiedlichen Methoden mit dem Status quo abgeglichen werden.
Erkenntnisse in Bezug auf die Wohn- und Lebensweise sind daher nicht nur von wissenschaftlichem Interesse, sondern auch für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt von grosser Bedeutung. Die Erkenntnisse sollen sowohl Basis für die Planung von zeitgemässem Wohnungsbau sein, als auch als Bausteine für eine zukunftsgerichtete Quartierplanung dienen.
Im Mittelpunkt der Evaluation stehen räumliche, soziale und nutzungsorientierte Aspekte:

- Inwiefern sind die in den Statuten und Leitbildern festgesetzten Reglemente umgesetzt worden?
- Werden die Erwartungen der Genossenschafter erfüllt?
- Wo müssen Abstriche gemacht werden?

1.3 Abgrenzung des Themas

Diese Arbeit setzt sich ausschliesslich mit Wohnbaugenossenschaften, die ihren Geschäftssitz innerhalb der Stadtgrenze von Zürich haben, auseinander. Die Liegenschaften können daher sowohl in der Stadt als auch in der Agglomeration liegen.
Bezüglich der Typisierung der Wohnbaugenossenschaften (gemeinnützige, nichtgemeinnützige, Handwerker- und Unternehmergenossenschaften, Eigentümergenossenschaften) gab es keine Eingrenzung. Der Begriff *Wohnbaugenossenschaft* (nachfolgend *WBG*) wird gemäss Schmid hier als Sammelbegriff für all jene benutzt.[4] Aufgrund der Rechtsform einer Genossenschaft nach Art. 828-926 des Obligationenrechts (OR) bleiben bei dieser Arbeit gemeinnützige Bauträgerschaften wie Vereine, öffentlich-rechtliche Stiftungen oder der gemeinnützige Wohnungsbau der öffentlichen Hand unberücksichtigt. Als Grundlage werden 105 WBG der Stadt Zürich aus der Liste der Baugenossenschaften des Sozialdepartements und aus der GIS-Karte unter der Kartenauswahl *Gemeinnütziger Wohnungsbau* zusammengetragen.

---

[4] Vgl. Schmid 2005, S. 303

1.4 Vorgehen

Die methodische Vorgehensweise ist in drei Phasen gegliedert. In der ersten Phase werden die Grundlagen zum Thema Genossenschaften und Nachhaltigkeit mittels Desk Research erhoben. Aufgrund der Auswertung der bestehenden Literatur- und Internetquellen erfolgt eine Abhandlung der zur Erfassung der Fragestellung relevanten Themen und unabdingbarer Begrifflichkeiten.
In der zweiten Phase werden die angewandten empirischen Forschungsmethoden und der Forschungsprozess zur Datenerhebung und Datenauswertung, sowie die Formulierung der forschungsleitenden Fragen im Teil 3 *Empirische Untersuchung* ausgearbeitet.
In der dritten Phase erfolgt die Überprüfung und Beurteilung der aufgestellten Forschungsfragen. Im Rahmen der Schlussfolgerung werden die Resultate noch einmal wiederholt, kompariert und kritisch diskutiert.
Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird bei der Abschlussarbeit die gleichzeitige Benutzung der männlichen und weiblichen Personenbezeichnung vermieden, z.B. Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Begriffe sind für beide Geschlechter gültig.

2 Strukturelle und theoretische Grundlagen

2.1 Nachhaltigkeit

2.1.1 *Historie und Hintergrund*

Der Historie nach geht der Nachhaltigkeitsbegriff auf Hans Carl von Carlowitz im Jahr 1713 zurück. Bezogen auf die Forstwirtschaft forderte der Oberberghauptmann, aufgrund schrumpfender Bestände, dass nur so viel Holz gefällt werden soll wie auch wieder nachwachsen kann. Seinen Anfang genommen hat der Begriff Nachhaltigkeit demnach in einem ressourcenökonomischen Prinzip, das dem Ziel der dauerhaften Ertrag bringenden Nutzung eines natürlich vorkommenden Bestands nachkam.[5] Die Determiniertheit des Menschen von den Ressourcen war erst 200 Jahre später ein Thema. Der Club of Rome und dessen Studie "Grenzen des Wachstums" von 1972 rüttelte die Menschheit auf. Kernaussage der Publikation war, dass es bei einer Unveränderlichkeit der Bevölkerungszunahme, der Umweltverschmutzung und Ausbeutung von natürlichen Ressourcen zu ei-

[5] Vgl. Pufé 2014, S. 34-36

nem ökologischen Zusammenbruch kommt, der wiederum auch ökonomische Konsequenzen nach sich ziehen wird. 1972 wird in Stockholm auf der ersten Weltumweltkonferenz, offiziell unter dem Namen "Konferenz der Vereinten Nationen über die Umwelt des Menschen" (UNCHE) bekannt, das Umweltprogramm der Vereinten Nationen (UNEP) ins Leben gerufen.[6]

Unter der Führung von Gro Harlem Brundtland, der Ministerpräsidentin von Norwegen, begann 1983 die Weltkommission für Umwelt und Entwicklung (WCED) mit der Ausarbeitung eines Berichtes, der Empfehlungen zur Erreichung einer stabilen und umweltverträglichen Entwicklung beinhalten sollte. Die WCED wurde von den Vereinten Nationen aufgrund stetig zunehmender Probleme sowohl im ökonomischen und ökologischen Bereich als auch im gesellschaftlichen Rahmen als unabhängige Expertenkommission gegründet. In dem unter dem Titel "Our Common Future", auch "Brundtland-Berichte", veröffentlichten Report, wird 1987 erstmals der Begriff der nachhaltigen Entwicklung wie folgt definiert:[7] "Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs."[8] Die inzwischen unzählige Male zitierte und auch einer nicht szientifischen Allgemeinheit bekannten Begriffsbestimmung brachte damit eine moralische Betrachtungsweise in das Thema Nachhaltigkeit. Kernaussage ist die Sicherung der Erfüllung aller Grundbedürfnisse – sowohl der heutigen als auch in Zukunft lebenden Generation.

1989 wird dem Bericht in der UNO-Vollversammlung mehr Beachtung geschenkt. Man war entschlossen, etwas zu leisten, die Empfehlungen und Aufgaben schriftlich in Abkommen und Verträgen verbindlich festzuhalten und schliesslich auch einmal in die Tat umzusetzen.[9] 1992 fand in Rio de Janeiro die Nachfolgekonferenz des ersten Umweltgipfels von Stockholm im Jahre 1972 und damit auch die erste grössere Konferenz, in der es um Umweltfragen ging, statt.

In der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED), die auch unter dem Namen Rio-Konferenz oder Erdgipfel geläufig ist, werden fünf Schriftstücke unterzeichnet:

1. In der Erklärung von Rio werden in 27 Grundsätzen Prinzipien zur Entwicklungshilfe und Umweltpolitik genannt. Die völkerrechtlich nicht verbindliche

---

[6] Vgl. Grunwald/Kopfmüller 2006, S.17-18
[7] Vgl. Pufé 2014, S. 41
[8] United Nations, S. 54
[9] Vgl. Pufé 2014, S. 48

Deklaration soll auf die Staaten, die unterzeichnet haben, moralischen Druck ausüben und die Voraussetzungen für ein umweltverträgliches Wachstum schaffen. Das Vorsorge- und Verursacherprinzip, die Verpflichtung der Staaten, eine Umweltschutzgesetzgebung zu schaffen, die Zusammenarbeit bei Naturkatastrophen sind Prinzipien dieser Deklaration.

2. Nach dem Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen (Klimarahmenkonvention) soll der Ausstoss von Kohlendioxid (CO_2) soweit reduziert werden, dass der Treibhauseffekt stabilisiert und kontrolliert werden kann.
3. Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Biodiversitätskonvention) beschreibt die Intention, die biologische Mannigfaltigkeit zu bewahren.
4. Die Walddeklaration führt Grundprinzipien zur Bewirtschaftung, Erhaltung und nachhaltigen Nutzung der Wälder auf.[10]
5. Das wichtigste Abkommen ist die Agenda 21, in der in einem nicht völkerrechtlich verbindlichen Programm zur Verwirklichung des Nachhaltigkeitsleitbildes auf nationaler Ebene das Vorgehen, unterteilt in vier Bereiche, definiert wird: Soziale und wirtschaftliche Stärkung, Erhaltung und Bewirtschaftung der Ressourcen für die Entwicklung, Stärkung der Rolle wichtiger Gruppen und die Möglichkeiten der Umsetzung.[11]

Aus der UNCED werden somit erstmals spezifische Weisungen unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten gegeben. Die Ziele wurden 1997 im Rahmen der Rio+5 Konferenz, die in New York stattfand, auf den Prüfstand gestellt. Die Bilanz war ernüchternd. Weitere Konferenzen folgten 2002 mit dem Weltgipfel Rio+10 in Johannesburg und 2012 mit dem Weltgipfel Rio+20 als Konferenz der Vereinten Nationen über nachhaltige Entwicklung (UNCSD) abermals in Rio de Janeiro.
Bei der seit 1995 jährlich stattfindenden Weltklimakonferenz wird im Jahr 1997 das sogenannte Kyoto-Protokoll verabschiedet. Es verpflichten sich dabei 38 Industriestaaten, ihre Emission der sechs wichtigsten für den Treibhauseffekt verantwortlichen Gase für den Zeitraum 2008 bis 2012 zu senken. Doch auch dieses wird wie alle Bestimmungen in der Konklusion als zu wenig konkret und verpflichtend beschrieben.[12]

---

[10] Vgl. Pufé 2014, S. 48-51
[11] Vgl. Grunwald/Kopfmüller 2006, S.22-24
[12] Vgl. Pufé 2014, S. 61-65

2.1.2 *Grundidee nachhaltiger Entwicklung*

Nachhaltigkeit oder nachhaltige Entwicklung sind nicht nur akademisch definierte Begrifflichkeiten, sondern werden auch zum Leitbild in Bezug auf die politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse einer Gesellschaft. Zu beachten ist dabei die im Kapitel zuvor beschriebene Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen sowie die damit zusammenhängende gerechte Verteilung der Ressourcen.

Dies führt zu unterschiedlicher Auslegung der einzelnen Zieldimensionen. Nach Grunwald und Kopfmüller geht die schwache Nachhaltigkeit, die vor allem in der neoklassischen Ökonomie zu finden ist, davon aus, dass natürliche Ressourcen durch Sach- oder Humankapital kompensiert werden können.

Diese Substitution ist bei der starken Nachhaltigkeit nicht erlaubt. Künstliche und natürliche Ressourcen müssen per se bewahrt oder evolviert werden. Beide Extremmodelle werden aus diversen Gründen als nicht umsetzbar erachtet. Bei einer ausgeglichenen, mittleren Variante gilt ein beschränkter und vereinzelter Austausch als möglich. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Natur in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird oder eine Vernichtung einzelner natürlicher Ressourcen ausgeschlossen werden kann. Dies bedingt die Festlegung von Höchstgrenzen.[13]

2.1.3 *Nachhaltigkeitsmodelle und Nachhaltigkeitsziele*

Die ökologische Nachhaltigkeit umschreibt den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen und dem damit verbundenen Erhalt eines Systems für die kommenden Generationen. Die ökonomische Nachhaltigkeit beschreibt eine Wirtschaftsweise, die stets eine tragfähige Basis für eine ökonomische Kontinuität ermöglicht. Die soziale Nachhaltigkeit umfasst Aspekte der Verteilung und Partizipation, um eine dauerhafte, zukunftsfähige und lebenswerte Gesellschaft zu erlangen.[14] Dabei wird die Nachhaltigkeit als ein Zustand der Dauerhaftigkeit verstanden und der Begriff nachhaltige Entwicklung impliziert Dynamik und Bewegung.[15]

Zur Veranschaulichung der Wechselwirkung zwischen den drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Soziales gibt es unterschiedliche Modelle.

---

[13] Vgl. Grunwald/Kopfmüller 2006, S.37-39
[14] Vgl. Pufé 2014, S. 105-107
[15] Vgl. Grundwald/Kopfmüller 2006, S. 7

Im Ein-Säulen-Modell wird der ökologischen Dimension der Vorrang zugesprochen. Dies beinhaltet, dass die Forderungen der Generation von heute und morgen nur dann erfüllt werden, wenn die Natur als Basis erhalten bleibt. Oft wird dieser Sachverhalt auch in Form einer Pyramide dargestellt.[16] Das Drei-Säulen-Konzept sieht dagegen die Gleichberechtigung der einzelnen Dimensionen vor, wobei zwischen den Zielen der drei Säulen abzuwägen ist.

Seit dem UNCED-Erdgipfel 1992 in Rio beschreibt die Nachhaltigkeit eine Betrachtungsweise durch ein Schnittmengenmodell, auch als *Triple Bottom Line* bekannt, bei der die drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft durch übereinanderliegende Kreise dargestellt werden (Abb. 1). Die Zieldimensionen werden gleichzeitig und gleichwertig in Entscheide miteinbezogen. Durch die Überlagerung der Kreise ergeben sich unterschiedliche Kombinationen: (a) ökologisch-ökonomisch, (b) sozial-ökologisch, (c) sozial-ökonomisch und (d) sozial-ökologisch-ökonomisch. Weiterentwickelt wurden die Modelle mit dem Nachhaltigkeitsdreieck. Die drei Bereiche ergeben dabei eine Ganzheit und sind durch identische Seitenlängen des Dreiecks gleichbedeutend.[17] Eine tiefergehende Differenzierung zwischen den Dimensionen ist in Anlehnung an das Gibbsche Dreieck durch das Integrierende Nachhaltigkeitsdreieck (Abb. 2) mit einzelnen Feldern möglich. Auch hier bildet das Zentrum die Schnittstelle aller drei Zieldimension.[18]

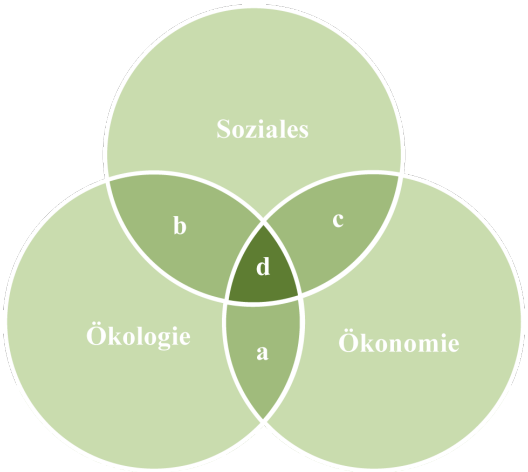


Abb. 1: Schnittmengenmodell, vgl. von Hauff (2014), S. 165

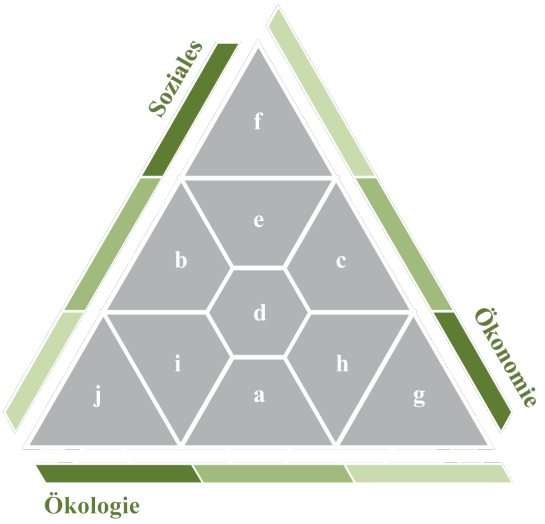


Abb. 2: Integrierendes Nachhaltigkeitsdreieck, vgl. von Hauff (2014), S. 170

[16] Vgl. Grunwald/Kopfmüller 2006, S.41
[17] Vgl. von Hauff 2014, S. 164-166
[18] Vgl. von Hauff 2014, S. 169

2.1.4 *Nachhaltigkeit in der Schweiz – ein Staatsziel*

Nachhaltigkeit ist seit 1999 in der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft fixiert. Im Artikel 2 wird diese als Zweck auf die gleiche Rangebene wie der Schutz der Freiheit und die Rechte des Volkes und die Bewahrung der Unabhängigkeit und der Sicherheit des Landes erhoben.[19]

Im Artikel 73, zur Nachhaltigkeit des Abschnitts der Umwelt und Raumplanung, verpflichtet sich der Staat aufgrund der entsprechenden Bestimmung ebenjene als Ziel zu verfolgen: "Bund und Kantone streben ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit einerseits und ihrer Beanspruchung durch den Menschen anderseits an."[20] Spezifischer werden die Ziele in weiteren Artikeln der Verfassung benannt. Auf kantonaler Ebene ist dies ebenfalls in der Verfassung verankert. Bezuggenommen wird dabei immer auf die aus der 1992 stattgefundenen Rio-Konferenz resultierenden drei Zieldimensionen. In der periodisch verabschiedeten "Strategie Nachhaltige Entwicklung" (SNE) werden vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Schwerpunkte in der Nachhaltigkeitspolitik festgelegt. Die "Strategie Nachhaltige Entwicklung 2016-2019" ist die fünfte der seit 1997 publizierten Strategien des Bundesrates, in der die Grundsätze der Nachhaltigen Entwicklung in möglichst viele Politikbereiche (u.a. Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) integriert werden.

Die Massnahmen sind wie folgt festgelegt:

"Zur zielgerichteten Unterstützung der vielfältigen Aktivitäten im Bereich des nachhaltigen Bauens fördert der Bund die Vernetzung und Koordination der Akteure. Dazu unterstützt er das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) sowie dessen Standard für nachhaltiges Bauen im Hochbau (SNBS) und ein entsprechendes Label. Weiter stärkt er die Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Bauherren und fördert damit ein einheitliches Verständnis der Nachhaltigkeit im Baubereich. Neben den bestehenden Anreizen für energieeffizientes Bauen wird auch die Schaffung von Anreizen für weitere Aspekte der nachhaltigen Entwicklung geprüft."[21] Dazu gehört auch der Aktionsplan, der laufende Bestimmungen zu Erreichung der Ziele der SNE benennt.

---

[19] Vgl. Meins/Burkhard 2014, S. 23

[20] Art. 73 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18.04.1999 (Stand am 18.05.2014), SR 101

[21] Schweizerischer Bundesrat 2016, S. 19-20

Im Sommer 2013 wurde das "Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz" (NNBS) eingeführt. Zur gleichen Zeit wurde auch der neue "Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz" (SNBS) zur Erprobung freigegeben.[22] Die Schweiz orientiert sich nach dem Prinzip der "Schwachen Nachhaltigkeit plus" (vgl. Kapitel 2.1.2). Es ist eine Substitution zwischen den einzelnen Dimensionen möglich, wobei die Ergänzung *plus* für Einschränkungen z.B. Grenzwerte steht, die eingehalten werden müssen. Die Überprüfung erfolgt mittels Zielsystemen und Checklisten.[23] Auf dem Gebiet des Bauens ist sich grundsätzlich nach den Leitlinien der Nachhaltigkeitsstrategie zu richten.

2.1.5 *Beurteilungsinstrumente*

Eine uniforme und weitgehend ausgewiesene Methode, etwas zu produzieren oder auszuführen, wird als Standard bezeichnet. Es wird dabei eine bestimmte Qualität oder ein Ziel definiert. Die Bezeichnung Richtlinie besteht, bis sich etwas als Standard gegenüber anderen durchgesetzt hat.

Zertifikate und Label sind Gütesiegel, woran sich mögliche Nutzniesser bezüglich Eigenschaft eines Produktes (eines Gebäudes) oder einer Dienstleistung zuverlässig orientieren können und hilft als eingetragene Marke auch der Wahrung des Standards.[24]

In der Schweiz am meisten verbreitet, und damit auch bei den Genossenschaften häufig angewandt, ist das 1998 gegründete MINERGIE-Label, welches nur ein Energiezertifikat und kein ganzheitliches Nachhaltigkeitslabel für Neu- und Umbauten darstellt.

Minergie differenziert hinsichtlich der drei Anforderungsstufen. Es wird unterschieden zwischen Minergie (Niedrigenergiehaus), Minergie-P (Niedrigstenergiehaus) und Minergie-A (Null- oder Plusenergiehaus). Zusätzlich kann noch ein Eco-Label, welches gesunde und ökologische Bauten ausweist, zertifiziert werden. Laut Anfrage bei Minergie gibt es in der Stadt Zürich zum Stichtag der Anfrage 1`626 total eingereichte Projekte (unabhängig davon, ob abgebrochen oder wirklich zertifiziert). Mit Genossenschaftsbeteiligung sind 370 Projekte von denen 292 Projekte von 23 unterschiedlichen Baugenossen eingereicht wurden, was ungefähr 18 Prozent aller eingereichten Projekte ausmacht.[25]

Der 2013 lancierte und sich noch in einer Pilotphase befindende Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) stützt sich hingegen gleichermassen auf die drei Zieldimensionen

---

[22] Meins/Burkhard 2014, S. 24
[23] Vgl. Rütter-Fischbacher/Caspar/Leu/Konferenz der Bauorgane des Bundes 2010, S. 13-14
[24] Vgl. Meins/Burkhard 2014, S. 25
[25] Angaben aus Email-Verkehr mit Minergie-Support zwischen 24.06.16 und 13.07.16

der Nachhaltigkeit ab.
Betrachtet werden dabei die Bauten und der Standort im Kontext der Umgebung für die Nutzungen *Wohnen* und *Verwaltung*. Folgende Ziele werden festgesetzt:[26]

- "die ganzheitliche, aber auf die wesentlichen Punkte fokussierte Abdeckung des nachhaltigen Bauens
- der Einbezug der Schweizer Planungs- und Baukultur
- die Integration von bewährten Instrumenten und Labels der Schweiz
- ein dem Planungsprozess angepasster Aufwand für die objektspezifische Anwendung"[27]

Als weitere Standards sind zu nennen: LEED, BREEAM oder der SGNI-Standard, bei dem das deutsche Zertifizierungssystem DGNB die Basis bildet und durch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, die Einhaltung der SIA-Normen und den Energieeffizienzpfad ergänzt wurde.

Das Thema der Nachhaltigkeit ist eines der übergeordneten weitsichtigen Themen für Architektur, Stadtplanung und Wohnwirtschaft. 2004 werden vom schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Leitlinien zum Thema "Nachhaltiges Bauen – Hochbau" in der SIA-Empfehlung 112/1 publiziert, welche sich derzeit in Revision befindet. Inhalt ist der Bezug auf die Gesamtheit des planerischen Handels und Betreibens von Gebäuden, wobei ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Begehren aufgeführt werden. Die Empfehlung bildet für ein nachhaltiges Bauen in den drei Zieldimensionen die Basis zur Verständigung zwischen Auftraggebern und den Planenden beim Beauftragen und Liefern spezieller Planerleistungen.[28]
Als Ziel wird folgendes definiert: "Die Empfehlung dient dem Planungsprozess und hilft, die relevanten, objektspezifischen Kriterien der drei Bereiche zu bestimmen und deren Umsetzung zu vereinbaren. Dabei sollen die Kriterien nicht einzeln für sich, sondern immer im Kontext mit den Kriterien der anderen Bereiche betrachtet werden."[29]

---

[26] Vgl. NNBS, o.S.
[27] NNBS, o.S.
[28] Vgl. Meins/Burkhard 2014, S. 27
[29] SIA 2005, S. 5

Die Kriterien unterteilt nach den drei Bereichen und den jeweiligen Themen werden in der Tabelle im Anhang aufgezeigt. Ergänzt wird die SIA 112/1 durch die noch nicht publizierte SIA 112/2 *Nachhaltiges Bauen – Tiefbau und Infrastrukturen*.
Des Weiteren gibt es das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie SIA 2040, eine zugehörige Dokumentation SIA D0236 und eine Rechenhilfe. Zusammen bilden diese die Grundlage für die Umsetzung des Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft im Bereich von Bauwerken. Der SIA 2040 ist ein Leitfaden für die gesamtenergetische Betrachtung. So werden die Betriebsenergie, die Graue Energie und die Energie für standortabhängige Mobilität betrachtet.[30]
Diverse Merkblätter, z.B. *SIA 2032 Graue Energie von Gebäuden* oder *SIA 02039 Mobilität – Energiebedarf in Abhängigkeit vom Gebäudestandort*, ergänzen das Angebot.

Als ein für die WBG relevantes Rating sei an dieser Stelle der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erwähnt, der schweizweit einheitlich ausgestaltet ist. Untersucht wird der gegenwärtige Zustand einer Immobilie, wobei spezifische Massnahmen zur Effizienz in Bezug auf die Energie aufgezeigt werden.[31]

2.2 Genossenschaften

2.2.1 *Genossenschaftsbegriff*

Im schweizerischen Obligationenrecht sind die Genossenschaften allgemein im Art. 828 ff. definiert, wobei diese "eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt." zu verstehen sind.[32]
Typisch für diese Art der Organisation ist das Identitätsprinzip und die sogenannten S-Prinzipien in Form von Selbsthilfe, Selbstbestimmung (Demokratieprinzip), Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Solidarität.[33]
Gemäss der Tab. 1 werden bei den WBG diese Grundwerte und Prinzipien für die Mitglieder wir folgt umgesetzt:

---

[30] Vgl. Meins/Burkhard 2014, S. 27
[31] Vgl. Meins/Burkhard 2014, S. 26
[32] Art. 828 des Obligationenrechts (OR) vom 30.03.1911 (Stand am 01.01. 2016), SR 220
[33] Vgl. Hanrath 2011, S. 126

Identitätsprinzip	Gleichzeitig (Mit-)Eigentum und Mieterschaft
Selbsthilfe	Gemeinsames Eigentum wird entwickelt oder erworben
Selbstbestimmung	i.d.R. gilt, dass jedes Mitglied eine Stimme hat - unabhängig von der finanziellen Beteiligung
Selbstverantwortung	Anteilige Haftung am Geschäftsguthaben der WBG
Selbstverwaltung	Beteiligung an Willensbildung und Kontrolle durch Versammlungen
Solidarität	z.B. in Bezug auf die Gemeinschaft: man kennt und hilft sich, Unterstützung von finanziell benachteiligten Personen

Tab. 1: Übersicht Grundwerte und Prinzipien, vgl. Hanrath (2011), S. 126

Es entstehen durch den Zusammenschluss mehrerer Mitglieder Grössenvorteile, die wiederum eine wirtschaftliche Effizienz, beispielsweise bei der Bewirtschaftung, erwirken. Als weiterer Vorzug sei hier hinsichtlich des Identitätsprinzips die Beziehung der Mitglieder zur WBG zu nennen, da als Miteigentümer bestimmte Interessen, die einem reinen Mieter und Eigentümer-Verhältnis entstehen würden, aufgeweicht werden.[34]
Die Genossenschaft als Rechtsform gewährt jedem Mitglied eine Stimme. Der Hauptteil der Genossenschaften sind sogenannte Mietergenossenschaften. Jeder, der in dieser Genossenschaft wohnt, ist ein Mitglied und hat das Recht mitzuentscheiden. Ausserdem geniessen die Mitglieder einer WBG durch das Förderprinzip Mietsicherheit von preiswertem Wohnraum.[35]

2.2.2 *Gemeinnützigkeit bei Wohnbaugenossenschaften*

Die Gemeinnützigkeit, die sich so gut wie alle WBG als Aufgabe gestellt haben, ist im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, auf welches im Kapitel 2.4 näher eingegangen wird, als "[...] eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient" beschrieben.[36]
Weitere gemeinnützige Wohnbauträger sind neben den gemeinnützigen Genossenschaften Stiftungen, der gemeinnützige Wohnungsbau der öffentlichen Hand (Gemeinden und Städte), Vereine sowie gemeinnützige Aktiengesellschaften.[37]

---

[34] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2004, S. 21
[35] Vgl. Hanrath 2011, S. 126
[36] Art. 4 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21.03.2003 (Stand 01.01.2013), SR 842
[37] Vgl. Wohnbund 2007, S. 4

In Bezug auf den Wohnungsbau wird dies vom WFG folgendermassen definiert: "Als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen."[38] Eindeutige und genauere Angaben sind dazu in der dazugehörigen Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) festgehalten. Eine gemeinnützige Organisation ist dann gegeben, wenn sie statutarisch "den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken; die Dividende [...] über die Stempelabgabe beschränkt" und "die Ausrichtung von Tantiemen verbietet".[39] Des Weiteren wird bei Auflösung der Trägerschaft ein eventueller Liquidationsüberschuss wieder gemeinnützigen Zwecken zugewiesen.[40]

In der Schweiz gelten die WBG als gemeinnützige Organisationen, deren Intention es ist, die Gesamtheit der Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.[41] Das wichtigste Kriterium ist dabei die auf Dauer angelegte Preisgünstigkeit auf Basis der Kostenmiete. Neben dem Offerieren von preisgünstigem Wohnraum geht es darum, den Genossenschaftsgedanken zu unterstützen und zu verstärken. Tiefe Mietzinsen, und daher auch für die Bevölkerungsschicht mit weniger Haushaltseinkommen bezahlbar, minimieren die Zuschüsse von allenfalls nötiger Sozialhilfe.[42]

2.3 Grundlagen im Kontext der Stadt Zürich

2.3.1 *Nachhaltigkeitsprozesse*

Der Ursprung der Nachhaltigkeitspolitik in der Stadt Zürich war zwischen 1998 und 2004 das Lokale Agenda-21-Projekt *Zukunftsfähiges Zürich*.[43] Am 30. November 2008, das Thema 2000-Watt stand seit zwei Jahren auf der politischen Agenda, stimmten mehr als 76 Prozent der Stadtzürcher Bevölkerung der Verankerung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft in der Gemeindeverordnung zu. Gemäss den städtischen Vorgaben haben alle kommunalen Bauten bis 2050 die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen. Diese

---

[38] Art. 4 Abs. 2 WFG
[39] Art. 37 Abs. 1a-c der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26.11.2003 (Stand 1.1.2004), SR 842.1
[40] Vgl. Art. 37 Abs. 1d WFV
[41] Vgl. Schmid 2005, S. 303
[42] Vgl. Wohnbund 2007, S. 4
[43] Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung o.S.

sehen die Senkung des Energieverbrauchs auf 2000 Watt pro Person, Reduzierung des CO_2-Ausstoss bis 2050 auf eine Tonne pro Person und Jahr, die Förderung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz sowie die Nicht-Erneuerung der Beteiligungen an Atomkraftwerken vor.[44] Zürich gehört neben Basel und Genf zu den ersten Städten, die sich dem Ziel der 2000-Watt angenommen haben und wird bereits seit 2000 mit dem Label Energiestadt im Rahmen des Bundesprogramms EnergieSchweiz ausgezeichnet, welches Gemeinden zertifiziert, die eine nachhaltige Umwelt- und Energiepolitik verwirklichen.[45] Im Masterplan Energie 2016 der Stadt Zürich werden die fünf Sektoren Siedlung, Energieversorgung, Gebäude, Mobilität und Konsum als Aufgaben und Ziele beschrieben.[46]

Mit der Arbeitshilfe "Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen" werden Themen aus der Zieldimension Gesellschaft, die sich ausschliesslich mit der sozialen Entwicklung der Stadt im Kontext der räumlichen Planung befassen, von der Stadt Zürich berücksichtigt. Dem übergeordnet sind die "Strategien Zürich 2035".[47]

2.3.2 *Entstehungsgeschichte der Wohnbaugenossenschaften*

Erwartungsgemäss ist die grösste baugenossenschaftliche Entwicklung auch in der grössten Industrie- und Handelsstadt der Schweiz vorzufinden. In der Stadt Zürich wird dies durch die Anzahl an gebauten Wohnungen verdeutlicht. Diese sind dabei in mehreren Bauetappen erstellt worden, im Gegensatz zu z.B. Städten wie Basel.[48] Die Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus geht dabei in Zürich bis in das Jahr 1860 zurück. Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse wird die Aktiengesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen und 1872 der Aktienbauverein Zürich gegründet. Angetrieben durch den heute als Mieterverband bekannten Verein Zürcher Wohnungsmieter wird 1892 die erste Mietergenossenschaft Zürcher Bau-und Spargenossenschaft, die als Vorgänger der heute noch bestehenden Zürcher Bau- und Wohnungsbaugenossenschaft (ZBWG) gilt, unter dem Leitgedanken der Selbsthilfe gegründet. Ziel war die Bereitstellung von preis-

---

[44] Vgl. Stadt Zürich 2016c
[45] Vgl. Energiestadt, o.S.
[46] Vgl. Stadt Zürich 2016a, S. 13
[47] Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2016, S. 5
[48] Vgl. Ruf 1930, S. 50

günstigem und gesunden Wohnraum und der dauerhafte Entzug des Bodens und der Häuser gegenüber Spekulationen.[49] Die Gründungen weiterer Baugenossenschaften folgten; diese scheiterten jedoch und lösten sich auf.

Das Jahr 1907 war ein Jahr, das von grosser Wohnungsnot, aufgrund der zuziehenden Bevölkerung und Mietpreissteigerungen infolge des starken Wirtschaftsaufschwungs, gekennzeichnet war. Diese konnte von der Stadt alleine nicht bewältigt werden, da nicht genügend finanzielle Mittel vorhanden waren, um dies allein mit dem kommunalen Wohnungsbau auszugleichen. Dazu kam, dass sich Bürger gruppierten, um sich gegen die spekulative Ausnutzung aufgrund der damals vorherrschenden Umstände zu wehren. Der genossenschaftliche Wohnungsbau wird als Gegenlösung aufgezeigt.[50] Bereits damals zeigte sich, dass die Realisierung des Baus von günstigen Wohnungen ohne Unterstützung durch Behörden oder entsprechender Gesetzgebungen nicht möglich ist.[51] In die Gemeindeverordnung wird im selben Jahr ein entsprechender Passus, der die Förderung und Erstellung gesunder und billiger Wohnungen sowie die Errichtung von Logishäusern und Asylen für Obdachlose zusicherte, aufgenommen. Seit jener Zeit unterstützt die Stadt private Baugenossenschaften und ist auch selbst als Bauherrin aktiv.[52]

Ab 1910 vereinigten sich auch Arbeiter, wie z.B. Eisenbahner oder Postboten. Damit verbunden sind Gründungen der grössten Baugenossenschaften.[53] Die soziale und wirtschaftliche Lage spitzte sich während des Ersten Weltkrieges zu. Baustoffe unterlagen auch der kriegsbedingten Teuerung, was eine Lahmlegung des privaten Wohnungsbaus nach sich zog. Aufgrund der katastrophalen Wohnungslage in den Nachkriegsjahren ab 1918 musste mit der Erstellung von kommunalen Siedlungen und grossen Bautätigkeiten der Genossenschaften reagiert werden.[54]

Seit der Gemeindeabstimmung im Jahre 1924 und den dabei verabschiedeten Richtlinien für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus war der Weg für eine Ausweitung der gemeinnützigen Bautätigkeit geebnet.[55] Als Beispiel für die seitdem geltenden Bestimmungen sind zu nennen: die Veräußerung oder die Abgabe von Grundstücken

---

[49] Vgl. Ruf 1930, S, 32-34
[50] Vgl. Schmid 2008, S. 6
[51] Vgl. Ruf 1930, S. 76
[52] Vgl. Schnüriger 1990, S. 10
[53] Vgl. Kurz 2000, S. 10
[54] Vgl. Koch/Kurz 2007, S. 20
[55] Vgl. Ruf 1930 S. 51

im Baurecht, die Erhöhung der Belehnungsgrenze der Anlagekosten oder ab 1925 à fonds perdu-Beiträge für schwache Mietergruppen, d.h. Subventionen in Form von Objekthilfe. Daraus resultieren eine Vielzahl von Genossenschaftsgründungen und Bauprojekten.[56] Die zweite grosse Welle der Bautätigkeit war zwischen 1942 und 1956 mit einem Höhepunkt im Jahr 1948. Die folgende Abb. 3 zeigt die zwischen 1920 und 2004 erstellten Wohnungen in der Stadt Zürich und verdeutlicht die grössten Bautätigkeiten.

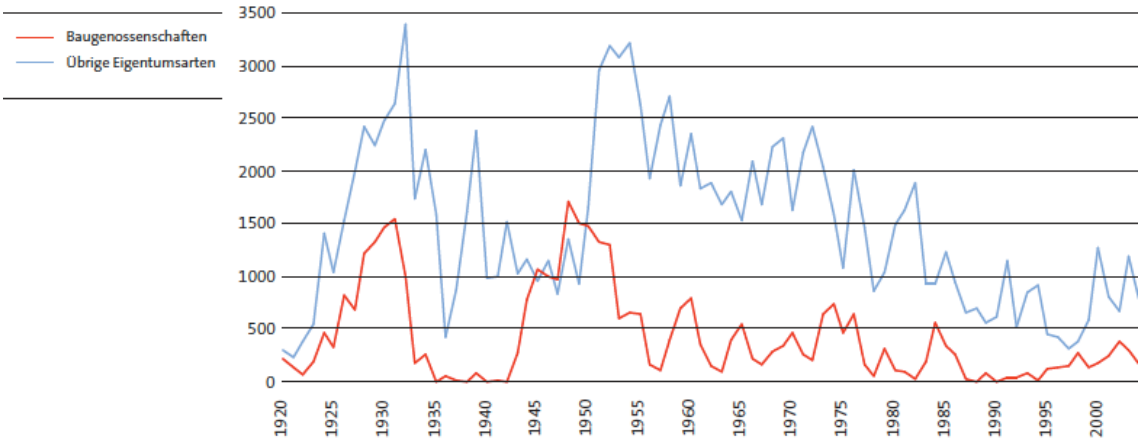


Abb. 3: Erstellte Wohnungen, Stadt Zürich/Präsidialdepartement/SSZ (2006), S. 21

Die Förderung inmitten des Zweiten Weltkrieges kompensierte nicht nur das Wohnungsangebot aus dem privaten Sektor und beugte damit einer Wohnungsnot, ähnlich der von 1918, vor, sondern fundierte auch als Arbeitsbeschaffungsmassnahme.[57] Die Nachkriegswohnungen (1918 und 1940er) sind aus Kostengründen bescheiden und sehr klein realisiert worden.[58] Ausserdem werden in der Literatur die Vorgaben aus den Subventionen als Begründung genannt.[59]

Eine grundlegende Umstrukturierung seit dem Ende der 1950er-Jahre gab es bedingt durch den wirtschaftlichen Aufschwung und durch technische Fortschritte. Die soziale Durchmischung, die bis dato durch die starren Grundrisstypen und der damit vorgegebenen Mieterschaft nicht vorhanden war, wird durch Offerieren von differenzierten Wohnungstypen gefördert.

Die Bautätigkeiten begannen sich auch auf die Agglomeration auszuweiten, da es in der Stadt aufgrund der Bodenknappheit zunehmend teurer wurde. Durch die Motorisierung wurde dies noch begünstigt.[60] Grosse stillgelegte, industrielle Flächen konnten aufgrund

[56] Vgl. Koch/Kurz 2007, S. 21
[57] Vgl. Fritzsche 2008, S. 19
[58] Vgl. Kurz 2000, S. 15
[59] Vgl. Kurz 2000, S. 18
[60] Vgl. Kurz 2000, S. 19

des wirtschaftlichen Strukturwandels anderweitig genutzt werden. In den 1980er-Jahren wurden diese vor allem von Bürobauten absorbiert. Im Verlauf der Rezession und der Immobilienkrise in den 1990er-Jahren ging die Nachfrage zurück und die Möglichkeiten, Land zu erwerben waren gut.[61]

Ein gesellschaftlicher Umbruch machte zudem die Innenstadt als Wohnort wieder attraktiv. Besonders beliebt und erhaltenswert waren Altbauwohnungen, so dass zur Rettung ebenjener kleine Genossenschaften (z.B. Genossenschaft Dreieck) entstanden. Die Wohnungen wurden sanft instandgesetzt und boten einen billigen Wohnraum.[62]

In den 1990er-Jahren gibt es auch einen Trend zur Rückkehr in die Stadt zu verzeichnen. Junge Genossenschaften sind Pioniere und geben den Impuls auch bei traditionellen Genossenschaften Veränderungen vorzunehmen. Während die jüngeren Wohnprojekte für Behindertengruppen und Ältere oder Ateliers zur Belebung des Quartiers unter Berücksichtigung aktueller Bauökologiestandards realisierten, wurde dieses Wohnungsangebot durch ältere Genossenschaften mit ihren Kernkompetenzen ergänzt.[63] Der Trend ging dabei zur Individualisierung mit Innovationsfreude und einer grossen Mannigfaltigkeit an Wohnungstypen.

Als Beispiel sei hier die 1995 gegründete *Bau- und Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1* zu nennen. Diese realisierte 1998-2001 ihr erstes Projekt Hardturm in Zürich West mit dem Wunsch, unkonventionelle Lebens- und Wohnformen zu schaffen. Die Details stecken dabei z.B. in den gemeinschaftlichen Räumen oder in den unterschiedlichen ökologischen Massnahmen. Die Beurteilung der potenziellen Bewohner erfolgte mithilfe des ETH Wohnforums und der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz. Eine Umfrage zeigte, dass die Gründe in diese Siedlung zu ziehen mannigfaltig waren. Die Zufriedenheit wurde zusammenfassend nicht an der Bausubstanz oder am Infrastrukturangebot festgemacht, sondern orientierte sich an den sozialen Prozessen und demokratischen Organisationsstrukturen.[64]

Die 2007 gegründeten WBG *Baugenossenschaft mehr als wohnen* und *Genossenschaft Kalkbreite* verpflichten im Rahmen von differenten Wohnformen der 2000-Watt-Gesellschaft und brachten damit Leuchtturmprojekte hervor. In der Geschichte des Genossenschaftswesens werden Themen wie der soziale Auftrag, die städtebauliche Integration

---

[61] Vgl. Hofer 2009, S. 154
[62] Vgl. Koch/Kurz 2007, S. 30
[63] Vgl. Hofer/Schmid/Zulliger 2008, S. 184-185
[64] Vgl. van Wezemael/Huber 2004, S. 24-28

und die langfristige Sichtweise einen hohen Stellenwert zugeschrieben. Die Genossenschaften waren schon dazumal Vorreiter in Bezug auf neue Entwicklungen.[65] Zumal diese aufgrund eines gewissen Handlungsdrucks innovativ sein mussten.

2.3.3 *Wohnungsbestand*

18.1 Prozent oder 39`465 der 218`057 Wohnungen in der Stadt Zürich gehören bis Ende 2015 den WBG. In den 8`149 Gebäuden machen den Grossteil davon, bezogen auf die Wohnungsgrösse, 17`337 3-Zimmer-Wohnungen aus, gefolgt von 11`085 4-Zimmer-Wohnungen und 6`910 2-Zimmer-Wohnungen. Den geringsten Anteil bilden 2`132 5-Zimmer-Wohnungen, 1`694 1-Zimmer-Wohnungen und 307 Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern ab.[66] 2015 wurden in der Stadt Zürich fast ein Drittel der Gebäude von den WBG gebaut. Mit insgesamt 1`203 Wohnungen in 99 Häusern wurden vorwiegend 3- und 4-Zimmer-Wohnungen realisiert.[67]

Die hauptsächlich aus der Phase des Baubooms der Nachkriegszeit stammenden Häuser haben oft eine mangelhafte Bausubstanz mit schlechtem Schallschutz und mit ungenügenden energetischen Werten. Als Vorbild für all jene Wohnungen zu Beginn der Gründung der Genossenschaften am Anfang des 20. Jahrhundert, diente die Schweizer Familie mit Kind, so dass in jener Zeit auffallend viele 3-Zimmer-Wohnungen erstellt worden sind.[68] Die älteren, bestehenden Liegenschaften werden den Bedürfnissen der Bewohner immer weniger gerecht und haben vielerorts auch das Ende ihres Lebenszyklus erreicht.

Nach Peter Schmid werden die WBG nach Anzahl der Wohnungen folgendermassen kategorisiert:

> 400 Wohnungen:	Grosse WBG
100-399 Wohnungen:	Mittlere WBG
20-99 Wohnungen:	Kleine WBG
< 20 Wohnungen:	Kleinstgenossenschaften[69]

2.3.4 *Aktuelle Wohnbaupolitik*

Das im Jahre 1998 vom Stadtrat definierte Ziel *10`000 Wohnungen in 10 Jahren* wird bereits im Frühjahr 2007 erreicht. Von den total 13`352 Wohnungen, die zwischen 1998

---

[65] Vgl. Caduff/Kuster 2000, S. 7
[66] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 222-233
[67] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 208
[68] Vgl. Kurz 2000, S. 16
[69] Vgl. Schmid 2005, S. 307

und 2008 in der Stadt Zürich erstellt werden, wurden 2`832 Wohnungen (21.2 %) von WBG gebaut. Im Jahr 2015 wurde ein Rekordniveau erreicht. Von den 3`210 neuen Wohnungen wurden gar 1`203 in 99 Gebäuden von den Baugenossenschaften gebaut, was 37 Prozent aller Wohnungen entspricht.[70]

Die jährliche Erneuerungsquote ist, gemäss einer Auswertung zwischen 2000 und 2015, mit 1.99 Prozent höher als bei Wohnungen im Stockwerkeigentum oder von Privatpersonen. Nur Gebäude der öffentlichen Hand wurden öfter revidiert. Die Regel geht hier von einer Quote von einem Prozent pro Jahr aus und umfasst sowohl Abbrüche als auch Erneuerungen vom Bestand.[71] Die Stadt hält fest, dass "in Anbetracht des hohen Nutzungsdrucks in der Stadt Zürich kann davon ausgegangen werden, dass fast alle abgebrochenen Gebäude durch neue ersetzt werden".[72]

Es hat sich eine gute Zusammenarbeit zwischen den WBG und mit dem Amt für Hochbauten (AHB) der Stadt Zürich ergeben. Die Projektentwicklung über Architekturwettbewerbe hat sich im genossenschaftlichen Wohnungsbau weitgehend durchgesetzt. So werden über das AHB seit 1998 Wettbewerbe für Wohnungsbauten durchgeführt. Diese Tradition, auf der Grundlage eines Wettbewerbs zu bauen, gibt es seit 1916.[73] Seit Ende der 1990er wird dies von der Stadt für kommunale Bauten und für Liegenschaften im Baurecht verlangt. Es geht den Genossenschaften dabei neben preiswerten und ökologisch nachhaltigen Aspekten auch um Projekte von architektonischer Qualität.[74]

Das Stimmvolk hat sich in der Abstimmung vom 27.11.2011 für die Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung unter dem Titel *Bezahlbare Wohnungen für alle* entschieden. Der Beitrag der gemeinnützigen Wohnbauträger, zu denen sowohl die WBG als auch die Stadt Zürich als öffentlich-rechtliche Körperschaft und Stiftungen zählen, soll den Anteil an preisgünstigen Wohnungen auf ein Drittel aller Wohnungen auf dem Mietmarkt bis zum Jahr 2050 erhöhen.[75] So sind viele Neubauprojekte aus Wettbewerben hervorgegangen. Fast ausnahmslos gilt dabei in neueren Siedlungen der Grundsatz der Durchmischung und grösstmöglichen Flexibilität durch Offerieren von Wohnraum für alle Lebensphasen und für jedes Budget, durch die Bereitstellung von subventionierten oder freitragenden Wohnungen.

---

[70] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 207-208
[71] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2016, S. 18
[72] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2016, S. 15
[73] Vgl. Trüb 2008, S. 30
[74] Vgl. Koch/Kurz 2007, S. 31
[75] Vgl. Stadt Zürich 2016b, o.S.

2.4 Wohnraumförderung

Seit 1907, wie im Kapitel 2.3.2 beschrieben zu Zeiten grosser Wohnungsnot und eng mit der Geschichte des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus verbunden, fördert und hält die Stadt Zürich gemeinnützigen und erschwinglichen Wohnraum aufrecht. Die Förderung wird immer dann angewandt, wenn der Bestand an leeren Wohnungen unter einem Prozent sinkt.[76] Seit 1931 ist die Wohnbauförderung gesetzlich verankert.[77] Das Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) bildete die Grundlage der Wohnbau- und Eigentumsförderung bis zur Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, Wohnraumförderungsgesetz (WFG) am 01. Oktober 2003.[78] Darin geregelt wird nur die Subventionierung von Wohnungen zum Vorteil finanziell schwacher Haushalte, indem zinslose Darlehen durch Kanton und Gemeinden deren Zinsdifferenz zur Vergünstigung von Wohnungen an Haushalte mit begrenztem Einkommen gewährt werden. In den Förderungsgrundsätzen ist folgendes festgehalten: "Bei der Förderung ist darauf zu achten, dass:

a. mit Ressourcen wie Boden und Energie haushälterisch umgegangen wird;
b. die bauliche Qualität und der Gebrauchswert des Wohnraums hoch sind;
c. der Wohnraum und die unmittelbare Umgebung den Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen entsprechen;
d. eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht wird." [79]

Mit dem WFG steht dem Bund ein Hilfsmittel zu Verfügung, um neuartige Wohnmodelle gezielt zu unterstützen und diese in Bezug auf die Wohnforschung zu begleiten und zu dokumentieren. Ergänzt wird das Gesetz durch die entsprechende Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV).
Beim Fonds de Roulement werden zinsgünstige Darlehen vergeben, die mit Mitteln vom Bund angesammelt und von der Dachorganisation *Wohnbaugenossenschaften Schweiz-Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger* (früher *Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW*) verwaltet werden.[80]

---

[76] Vgl. Schnüriger 1990, S. 15
[77] Vgl. Kurz 2000, S. 12
[78] Vgl. Art. 5 WFG
[79] Art. 5 WFG
[80] Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, o.S.

Die Instrumente der Wohnraumförderung haben nicht nur einen Einfluss auf die effektiven Mietzinsen, sondern wirken z.B. auf die Wohnfläche (Vorschrift der minimalen Gesamtnettowohnfläche) oder Baukosten ein. WEG und WFG sind an Belegungs-, Einkommens und Vermögensvorschriften gekoppelt. Untenstehende Tabelle zeigt eine Übersicht möglicher Wohnraumförderungen am Beispiel von Zürich auf.

Bund	
Zusatzverbilligungen gemäss WEG	Es werden keine neuen mehr ausgelöst. Weiterführung für laufende WEG-Geschäfte bis Auslauf.
Zinsgünstige Darlehen gemäss neuem Gesetz zur Wohnraumförderung WFG	Die Direktdarlehen sind sistiert.
Bürgschaften	Rückbürgschaften an EGW und HBG
Unterstützung von Modellprozessen und -projekten	Ausgewiesene Modellvorhaben werden stärker unterstützt als „normale“. Individuelle Konditionen.
Kanton Zürich	
Zinsgünstige Darlehen	Gleichwertige Gemeinde- oder Eigenleistung wird vorausgesetzt
Gründungsdarlehen für neue gemeinnützige Bauträger	Verbunden mit erstem Bauprojekt
Gemeinde, Stadt Zürich	
Bauland, evtl. vergünstigt	Baurecht oder Verkauf, Baurecht: jährliche Entschädigung an Baurechtsgeberin, oft mit Auflagen z.B. Durchführung eines Wettbewerbs verbunden oder Bereitstellung von quartierorientierten Nutzungen
Zinsgünstige Darlehen; Darlehen kommunaler Vorsorgeeinrichtungen	
Übernahme von Anteilkapital	0.6 % des Anlagewertes
Fonds de Roulement (FdR) (*Wohnbaugenossenschaft Schweiz)*	
Zinsgünstige Restfinanzierung von Neubauten, Renovationen und Erwerb von Liegenschaften + Baugrundstücken	Ist abhängig vom geplantem Energiestandard. Der FdR wird im Auftrag des Bundes treuhänderisch von *Wohnbaugenossenschaften Schweiz* verwaltet.

Tab. 2: Arten der Wohnbauförderung, vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, o.S.

2.5 Gesellschaftliche Grundlagen

2.5.1 *Demografie*

Die Einwohnerzahl in der Stadt Zürich hat sich 2015 auf 410`404 erhöht. Der Ausländeranteil beträgt 32.0 %.[81] Prognostiziert wird bis 2030, je nach Szenario, eine Zunahme von 59`000-109`000 Personen.[82] Aus der Bevölkerungsumfrage von 2015 geht hervor, dass 23 % der Befragten Bewohner einer Genossenschaft sind.[83]
Der Anteil der Generation 60+ und der der Kinder liegt dabei über dem der Nicht-Genossenschafter. Die Altersverteilung lag 2009 bei den Genossenschaftern bei den 60 bis 64-Jährigen bei 4.8 %, bei der Altersgruppe 65 bis 80 Jahre bei 12.8 % und der Anteil der über 80-Jährigen bei 6.5 %. Der Anteil der unter 18-jährigen ist besonders ausgeprägt und lag 2009 bei 19.4 %.[84] Statistik Stadt Zürich (SSZ) geht insgesamt von einer quotenmässigen Erhöhung der über 65-jährigen bis 2040 bzw. 2050 aus.[85]

2.5.2 *Soziale Aspekte*

Es überwiegen Familien in grösstenteils traditioneller Ausprägung und Einelternfamilien, während neuere Wohnformen wenig vertreten und nur bei den jüngeren Wohnbauprojekten zu finden sind. Der demografische Wandel der Stadt bedingt eine umsichtige Planung in Bezug auf die ältere Generation.
Es ist von Jahr zu Jahr ein Schrumpfen der Haushaltsgrössen zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu wächst der Anteil an Paar- und Singlehaushalten sowie von kollektiven Haushaltsformen.
Die sich ändernden Wohnverhältnisse werden vor allem an der Wohndichte gemessen. Aus den statistischen Jahrbüchern der Stadt Zürich geht hervor, dass die Anzahl der Bewohner je Wohnung deutlich gesunken ist. So lebten beispielsweise im Jahre 1907 4.92 Personen in einer Wohnung während es 2007 1.85 Personen waren.[86] Diese Vereinzelung bedingt, dass der Wohnflächenbedarf pro Person steigt.[87] Dieser liegt in der Stadt Zürich

---

[81] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 29
[82] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 12
[83] Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2015, S. 36
[84] Vgl. Stadtentwicklung Zürich/Wohnbaugenossenschaften Zürich 2011, S. 9
[85] Vgl. Stadt Zürich 2012, S. 6
[86] Vgl. Böniger/Statistik Stadt Zürich 2009, S. 32
[87] Vgl. Koch/Kurz 2007, S. 28

2015 im Durchschnitt bei ungefähr 39 m2/Person.[88] Der Wohnflächenverbrauch ist bei den Genossenschaftern prinzipiell geringer.[89]
Deutliche Unterschiede gibt es auch bei den Mietpreisen. Während Genossenschafter kostengünstige Mieten von ca. 15.6 CHF/m2 bezahlen, liegt der Mietpreis auf dem freien Markt bei ca. 21.5 CHF/m2.[90] Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts werden vor allem Wohnungen im unteren Preissegment weiterhin gefragt sein.

2.5.3 Aktuelle Wohnbedürfnisse

Wohnen gilt als existenzielles Bedürfnis, wobei die Wohnung selbst als Forderung nach Luxus- oder als ein gewisses Geltungsbedürfnis deklariert wird. Davon ausgehend gibt es Veränderungen, die die politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse der Gesellschaft betreffen und sich auf den Wohnungsmarkt auswirken. Je nach Einkommen gibt es Unterschiede in Bezug auf die Anforderungen, die eine Wohnung leisten muss bzw. die Prioritäten ändern sich. So hat qualitativ befriedigender Wohnraum in vielen Fällen noch den Vorrang.
Der Grossteil der Wohnbauten ist im Bauboom der 1930er und ab 1945 entstanden und brachte vor allem Wohnungen für Kleinfamilien in Form von kleinen 3-Zimmer-Wohnungen hervor. Seit den 1960er Jahren gibt es den Wunsch nach neuartigen Wohnformen. Im Kreise von Künstler und Studierenden formierten sich die ersten Wohngemeinschaften in billigen Mietskasernen.[91] Die Satelliten- oder Clusterwohnungen, die in den letzten Jahren entstanden sind, wurden aus den klassischen Wohngemeinschaften (WG) weiterentwickelt. Im Gegensatz zu den WGs gibt es bei dieser Wohnform zusätzlich zu der gemeinschaftlichen Infrastruktur private sanitäre Einrichtungen. Weiterhin seien an dieser Stelle intergenerationelle Wohnformen genannt.[92]
Durch subjektive Biografien ergeben sich individualisierende Lebensstile und Wohnformen, wodurch mehr spezifische Wohnsituationen gefragt sein werden. Die Befriedigung der sich ändernden Bedürfnisse wird mit baulichen Massnahmen und flexiblen Grundrisslösungen gewährleistet. Die WBG kann in Bezug auf die Wohnung den Ansprüchen der Genossenschafter und Mieter nur soweit entsprechen wie Wohnungen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Bestandesliegenschaften und dem damit zusammenhängenden

---

[88] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 48
[89] Vgl. Stadtentwicklung Zürich/Wohnbaugenossenschaften Zürich 2011, S. 26
[90] Vgl. Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich 2016, S. 239
[91] Vgl. Kurz 2016, S. 38
[92] Vgl. Höpflinger/van Wezemael 2014, S. 54

Wohnungsmix sind viele Genossenschaft hinsichtlich einer Diversifikation der Bewohnerschaft eingeschränkt. Durch die Angebotserweiterung mit subventionierten Wohnungen kann eine Durchmischung der Bewohnerschaft nach wirtschaftlichen Kriterien erreicht werden. Darüber hinaus werden durch weitere Vermietungsrichtlinien die Wohnungen, entsprechend ihrer Grösse und Auslegung, mit einer vorgegebenen Mindestbelegung vergeben.

Aus demografischen Gründen bedarf es in Zukunft einer höheren Anzahl an Wohnungen, welche sich für Personen in der zweiten Lebenshälfte eignen. Diese Wohnungen sind begründet durch einen begrenzten Aktionsradius der Personen nicht nur kleiner, sondern müssen altersgerecht, z.B. durch das Vorhandensein eines Lifts, gestaltet sein. Kleinstwohnungen werden immer weniger angefragt, die Tendenz geht hier zu 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen.[93] Ergänzt wird das Wohnangebot durch gemeinschaftliche Einrichtungen und entsprechende Dienstleistungsangebote.

Darüber hinaus benötigt es vonseiten der WBG Unterstützung, indem durch die Mitgliederförderung bestehende Kontakte für gegenseitige Hilfe und Unterstützung aktiviert werden.[94] Ferner ist die Integration von Menschen, deren der Zugang zu Wohnraum erschwert wird, durch die Bereitstellung von behindertengerechten Wohnungen nötig.

2.6 Stand der Forschung

In dem Forschungsprojekt *Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen - Ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit* der Hochschule Luzern wird anhand qualitativer Daten Aufschluss zu Themen wie Verdichtung oder der Interaktion innerhalb der Nachbarschaft gegeben.[95] Der Schlussbericht für diese Studie wird nach Rücksprache mit der Projektleiterin erst Ende 2016 vorliegen.

Zu den Themen *nachbarschaftliche Versorgung* und *Älterwerden im Quartier* ist in den letzten Jahren viel erforscht und publiziert (z.B. Sigrid Kallfaß, Monika Alisch) worden.

---

[93] Vgl. Höpflinger/van Wezemael 2014, S. 107
[94] Vgl. Kallfaß 2016, S. 88
[95] Vgl. Hochschule Luzern, o.S.

3 Empirische Untersuchung

3.1 Forschungsfragen

Grundlage dazu bildet die Frage, welchen Beitrag die WBG der Stadt Zürich zur Erreichung des politischen Ziels leisten können. Folgende Fragen sind dabei für die Verfasserin forschungsleitend:

I. Inwieweit sind die Wohnbaugenossenschaften in Zürich ökonomisch nachhaltig geführt bzw. zukunftsfähig aufgestellt?
II. Wenn die soziale Nachhaltigkeit beachtet wird, rechnet sich dies für die Genossenschaft?
III. Wie wirkt sich die soziale Nachhaltigkeit auf das soziale Wohnumfeld aus?
IV. Spiegeln die Statuten und Leitbilder die Wirklichkeit wider?
V. Welche Aspekte der Nachhaltigkeit werden in der Realität umgesetzt?

Die formulierten Fragen werden durch die im Folgenden beschriebene empirische Forschung durch qualitative Interviews in Form von Experteninterviews und Fragebögen reflektiert und beantwortet werden.

3.2 Methodik der Auswertung der Statuten, Leitbilder und Reglemente

In dieser Phase der Vorbereitung werden die WBG in Bezug auf die Kriterien der Nachhaltigkeit in ihren Statuten und die dazugehörigen, wenn vorhanden, Leitbilder und Reglemente untersucht und dadurch vorab selektiert. Das OR hält dies wie folgt fest:
"Die Statuten müssen Bestimmungen enthalten über:

1. den Namen (die Firma) und den Sitz der Genossenschaft;
2. den Zweck der Genossenschaft;
3. eine allfällige Verpflichtung der Genossenschafter zu Geld- oder andern Leistungen sowie deren Art und Höhe;
4. die Organe für die Verwaltung und für die Revision und die Art der Ausübung der Vertretung;
5. die Form der von der Genossenschaft ausgehenden Bekanntmachungen."[96]

Als Grundlage dienen die Dokumente, die auf der Internetpräsenz der 105 WBG veröffentlicht sind. Die erste Filtrierung erfolgt durch eine Such-Auswahl, die sich auf die

[96] Art. 832 OR

Wortlaute *nachhaltig* und *Nachhaltigkeit* beschränkt. In einem zweiten Schritt werden die Unterlagen hinsichtlich der drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit genauer untersucht und textlich einer Übersichtstabelle zusammengestellt.
Die faktische Analyse erfolgt computergestützt mit der MAXQDA-Software. Die Auszüge aus den Statuten und Leitbildern werden mit Codes entsprechend der drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit versehen. Diese Operationalisierung erlaubt die rechnerische Herleitung der Verhältnismässigkeiten der drei Zieldimensionen. Die Ergebnisse werden als Excel-Tabelle ausgegeben und als Diagramm und Integrierendes Nachhaltigkeitsdreieck grafisch aufbereitet.

3.3 Auswahl des Sample

Eine Vorauswahl der 105 selektierten WBG erfolgte durch die Untersuchung der Statuten, Leitbilder und sonstigen Reglemente und damit auf ein an der Thematik schliessendes Interesse. Wie im Kombinationsquadrat in der Tab. 3 ersichtlich wird die dadurch bereits sehr eng gefasste Gruppe auf 37 WBG wird durch drei Hauptkriterien mit jeweils zwei Unterkategorien nochmals auf acht Gruppen unterteilt:

a. Bei der räumlichen Situierung wird unterschieden zwischen Liegenschaften in der Stadt Zürich und zusätzlich in der Agglomeration (Agglo).
b. Bezogen auf die Grösse wird differenziert zwischen den kleinen WBG mit bis zu 399 Wohnungen, zu der auch Kleinstgenossenschaften und die mittelgrossen WBG dazugezählt werden, und den grossen WBG mit mindestens 400 Wohnungen.
c. Hinsichtlich des Alters gibt es eine Abgrenzung zwischen alten WBG, die vor 1990 und den jungen WBG, die ab 1990 gegründet worden.

	Gruppe	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
Räumliche Situierung	Stadt Zürich								
	Stadt + Agglo								
Grösse	Gross								
	Klein								
Alter	Alt								
	Jung								

Tab. 3: Auswahlkriterien Kombinationsquadrat

Angestrebt wird eine mittlere Stichprobenauswahl mit 5 bis 10 Interviews, wodurch zwar jede Gruppe für sich abgedeckt werden kann, jedoch nicht alle Kombinationen möglich sind. So gibt es junge, grosse Genossenschaften weder in der Stadt noch in der Agglomeration (Gruppe G2 und G6).

Mit den WBG, mit denen ein Experteninterview durchgeführt wird, werden in einem zweiten Teil die Fragebögen ausgegeben. Es gibt daher keinen Fragebogen einer WBG, bei der kein Experteninterview durchgeführt wird.

"Qualitative Forschung zielt auf das Besondere. Hier - und insbesondere bei Einzelfallanalysen - stellt sich die Frage, ob und wie das Allgemeine im Besonderen zu fassen ist. [...] Auch wenn die Positionen zur Aussagekraft von Einzelfallstudien strittig sind, so ist doch allgemein anerkannt, dass Verallgemeinerungen von Interpretationen qualitativer Interview auf die Rekonstruktion typischer Muster und nicht auf Verteilungsaussagen wie in der standardisierten Forschung zielen."[97]

Mehr als die Hälfte der WBG, die für das Experteninterview zur Verfügung standen, gehören der Gruppe G5 an. Die Gruppen G1 und G7 sind aufgrund der Rückmeldung nicht in der Stichprobe enthalten.

3.4 Methodik der Experteninterviews

3.4.1 *Methodischer Ansatz*

Als Methode der Forschung wird bei diesem ersten Hauptteil der Arbeit das qualitative Interview gewählt. Das informatorische Interview, als Unterform des ermittelnden Interviews, dient zur Lieferung von Hintergrundinformationen durch den zu Interviewenden, der hier als Experte ausgewiesen wird.[98]

"Experten lassen sich als Personen verstehen, die sich – ausgehend von einem spezifischen Praxis- oder Erfahrungswissen, das sich auf einen klar begrenzbaren Problemkreis bezieht – die Möglichkeit geschaffen haben, mit ihren Deutungen das konkrete Handlungsfeld sinnhaft und handlungsleitend für Andere zu strukturieren."[99]

---

[97] Helfferich 2009, S. 173
[98] Vgl. Lamnek 2010, S. 304-305
[99] Bogner/Littig/Menz 2014, S. 13

Die Form ist hier eine Verbindung von systematisierenden und theoriegenerierenden Experteninterviews, wobei sich sowohl auf Handlungs- und Erfahrungswissen als auch auf Handlungsstrategien des Experten konzentriert wird.[100]

Als Datenbasis dieser Abschlussarbeit dienen Einzel- und Mehrpersoneninterviews, die als Leitfadeninterviews bestenfalls mit dem Präsidenten des Vorstands, der eher auf strategischer Ebene arbeitet oder dem Geschäftsführer der Genossenschaft, der die Strategien und Ziele operativ umsetzt, durchgeführt werden. Als Interviewform wird die mündliche Befragung gewählt, wobei die akustische Aufnahme schriftlich durch ein Transkript protokolliert ist.

Nach Mayring wird die Technik qualitativer Inhaltsanalyse in 9 Phasen unterteilt:

1. *Festlegung des Materials*
2. *Analyse der Entstehungssituation*
3. *Formale Charakteristika des Materials*
4. *Richtung der Analyse*
5. *Theoriegeleitete Differenzierung der Fragestellung*
6. *Bestimmung der Analysetechnik*
7. *Definition der Analyseeinheit*
8. *Analyse des Materials*
9. *Interpretation* [101]

3.4.2 *Auswahl der Interviewpartner*

Ausgehend davon, dass die Befragtengruppe der Experten über ein Sonderwissen zu den WBG verfügt, wird der Kreis bezogen auf das Thema auf die Personengruppe Geschäftsführer und Vorstand, vorzugsweise der Präsident, der Genossenschaften eingeschränkt. Bei einem der sieben Interviews wird davon abgewichen und das Gespräch wird mit der Leiterin Kommunikation als Mitglied der Geschäftsstelle geführt in der Annahme, dass auch diese Person aufgrund des organisationalen Funktionskontexts über das benötigte Wissen verfügt und daher als Experte ausgewiesen werden kann.

Die Interviewpartner und deren Funktion sind in alphabetischer Reihenfolge nach den Genossenschaften aufgelistet:

---

[100] Vgl. Lamnek 2010, S. 656
[101] Vgl. Lamnek 2010, S. 471-472

- Baugenossenschaft Glattal Zürich:
  Albert Deubelbeiss (Präsident) und
  Kurt Williner (Leiter Bau und Unterhalt)
- Baugenossenschaft Vitasana:
  Roland Lütolf (Geschäftsführer)
- Baugenossenschaft Zurlinden:
  Rolf Hefti (Geschäftsführer, Leiter Projekte Um- und Neubauten)
- Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1:
  Julia Hofstetter (Kommunikation)
- Genossenschaft Dreieck:
  Alexandra Wymann (Geschäftsführerin, Mitglied Finanz- / Verwaltungskomm.)
  Désirée Cuttat (Co-Präsidentin)
- Genossenschaft Hofgarten:
  Boris Deister (Geschäftsführer)
- Siedlungsgenossenschaft Eigengrund:
  Jérôme Gaberell (Geschäftsführer)

In der Auswertung werden die WBG anonymisiert und per Zufallsprinzip durchnummeriert.

	WBG 1	WBG 2	WBG 3	WBG 4	WBG 5	WBG 6	WBG 7
Gruppe	G5	G3	G5	G5	G4	G8	G5

Tab. 4: Übersicht Gruppierung Experteninterviews

3.4.3 *Planung und Durchführung*

Die Interviewpartner werden von Ende April bis Juni rekrutiert. Die Erstanfrage erfolgt per Email mit einem Anschreiben mit den Angaben zum Thema, Ablauf und zeitlichem Umfang, sowie der Beilage der Fragen als Anhang. Sowohl bei einer Rückmeldung als auch bei keiner Meldung, erfolgt die persönliche Kontaktaufnahme mittels Telefon, um nachzufragen, ob Fragen entstanden sind und ob Sie bereit sind, an dem Interview teilzunehmen. Wenn bereits in dem Emailverlauf eine Zusage erfolgt, wird der Interviewtermin noch fixiert. Die Interviews werden im Zeitraum zwischen Juni und Juli durchgeführt. Insgesamt werden von den vorausselektierten WBG 26 angefragt, von denen sieben zu einem Interview zugesagt haben. Weitere drei WBG wären diesbezüglich auch bereit gewesen, werden von der Verfasserin aufgrund der zu speziellen Hintergründe (keine oder

nur eine Liegenschaft) nicht für eine weitere Bearbeitung in Betracht gezogen, da die vorbereiteten Unterlagen in keiner Art und Weise greifen würden. Des Weiteren werden im Vornherein WBG mit neusten Leuchtturmprojekten oder Pionieren auf ihrem Gebiet, über die in letzter Zeit sehr viel zu lesen und zu hören war, ausgeschlossen. Namentlich: Baugenossenschaft mehr als wohnen und Genossenschaft Kalkbreite.

Die Interviews werden mittels einem Leitfaden vorbereitet. Als Vorteil ist hier das eingeschränkte Interesse an dem Wissen des Experten und die Anpassung an den Stand des Interviewten zu nennen. Durch die Vorbereitung des Leitfadens ist es möglich, das Gespräch weniger starr zu gestalten und flexibler auf die Antworten des Experten zu reagieren. Strukturell wird der Leitfaden in vier thematische Teile gegliedert, um der Nachfrage nach Fakten zu entsprechen.[102] Durch den Leitfaden ist es auch möglich, eine gewisse Standardisierung in das Interview zu bringen. Eine spätere Verarbeitung der Antworten wird durch die Strukturierung erleichtert.[103]

Der erste Teil ist als Einleitung und allgemeiner Part zum Einstieg in das Gespräch und in die Thematik konzipiert. Die Teile zwei, drei und vier springen thematisch und in Anlehnung an die Empfehlung SIA 112/1 zu den einzelnen Zieldimensionen der Nachhaltigkeit: Gesellschaft, Ökologie und Wirtschaft. Eine Übersicht aus der SIA 112/1 ist im Anhang zu finden. Die Anzahl der Haupt- oder Leitfragen wird auf 16 Fragen beschränkt, um das Interview nicht zu überladen bzw. der offerierten Zeit der Erzählperson gerecht zu werden. Die Leitfragen werden mit möglichen Aufrechterhaltungs- oder Steuerungsfragen ergänzt.

Der Einstieg in das Interview beginnt mit einer offenen Frage zum Inhalt der Statuten oder des Leitbildes. Da davon ausgegangen wird, dass durch diesen narrativen Part die längste Antwort hervorgebracht wird, wird sie an den Anfang gestellt. Alle danach kommenden Fragen sind zwar auch offen gestellt, werden aber eine deutlich kürzere Ausführung der Antworten produzieren. Von einer reinen Narration wird hier abgesehen.

Die Reihenfolge der aufgeführten Fragen wird im Interview bis auf die Einstiegsfrage teilweise übergangen und orientiert sich an dem Gesprächsverlauf. Damit bedeutsame Aspekte nicht im Verlauf des Interviews vergessen gehen, liegt der Leitfaden während des gesamten Interviews zur Seite. Es ergeben sich Differenzen in den Interviews, da die Befragten verschieden detailliert und explizit auf die einzelnen Fragen eingehen.

---

[102] Vgl. Helfferich 2009, S. 164-165
[103] Vgl. Helfferich 2009, S. 180

Die Gespräche, bei denen die Dauer zwischen 27 und 58 Minuten beträgt, werden mit vorherigem Einverständnis der zu interviewenden Personen mit einem Aufnahmegerät digital festgehalten. Vorher und danach gibt es noch ein off-the-record-Gespräch.
In der Nachbearbeitung werden die Interviews mit dem Programm F5 transkribiert, d.h. das gesprochene Wort wird wörtlich niedergeschrieben. Die Interviews werden vom Interviewpartner in Schweizer Mundart oder Hochdeutsch geführt und von der Verfasserin ins Hochdeutsche wortwörtlich transkribiert. Die Satzform wird nicht verändert und nur leicht geglättet. Die Transkripte liegen in vereinfachter Form vor und werden kein zweites Mal durchgelesen oder korrigiert. Betonungen, Sprechpausen und nonverbale Äusserungen werden transkribiert. Die Teilnehmer und allfällige Besonderheiten des Interviews sind auf dem Deckblatt der Transkripte notiert. Die Interviews werden bis auf eine Ausnahme in den Räumlichkeiten der Genossenschaften durchgeführt, damit die Personen in ihrer gewohnten Umgebung interviewt werden und der Interviewer selbst auch einen Eindruck erhält. Die Ausnahme bildet die Durchführung eines Interviews in einem Bistro auf Vorschlag des zu Interviewenden. Zwei der sieben Unterredungen werden zudem zu dritt geführt, da auf Seiten WBG eine zweite Person anwesend war. In den Transkripten wird dieser Aspekt entsprechend unterschieden. Sechs der insgesamt neun Teilnehmer waren männlich.
Es gibt während des Verfassens der Arbeit keine Überschneidungen zwischen dem Prozess der Datenerhebung und dem der Auswertung, da die eigentliche Inhaltsanalyse erst nach Abschluss der Transkription aller sieben Interviews erfolgt. Zudem sind die Grundlagen der teilstandardisierten Fragen zur Durchführung des ersten Interviews gegeben, so dass eine Reflexion nur im eigentlichen Interview stattfinden kann.
Der Leitfaden ist dem Anhang beigefügt. Die Transkripte und die Audiodateien sind aus datenschutztechnischen Gründen nur im Anhang als CD beigelegt.

3.4.4 *Methodik der Auswertung*

Gemäss Lamnek wird die allgemeine Evaluation in vier Abschnitte unterteilt: die erste Phase bildet die Transkription, gefolgt von der Einzelanalyse und der generalisierenden Analyse und als viertes die Kontrollphase.[104]
Bei der vorliegenden Arbeit werden alle Transkripte analysiert, jedoch nur soweit wie dies forschungsrelevant ist. Die Analyse richtet sich dabei allein auf das Thema. Es wird

[104] Vgl. Lamnek 2010, S. 367

auf die Technik der strukturierenden Inhaltsanalyse zurückgegriffen, wobei das Ziel dabei ist, dass bestimmte Punkte aus dem Material herausgefiltert werden. Hinsichtlich der formalen Strukturierung werden die vorher festgelegten spezifischen inhaltlichen Themen bzw. Kategorien herausgearbeitet, gefiltert und über alle Interviews zusammengefasst.[105]
Die Material-Analyse selbst wird computergestützt mit der MAXQDA12-Software durchgeführt, wobei die Transkripte mit sogenannten Codes, die den Oberthemen der einzelnen Fragen entsprechen, versehen werden. Die Ergebnisse werden als Excel-Tabelle ausgegeben. Diese Übersicht erlaubt es, die einzelnen Interviews vergleichen zu können, zu reflektieren und Theorien zu entwickeln.
Die Auswertungen werden mit Textpassagen aus den Transkripten mit entsprechender Nummer und Zeile belegt.

3.5 Methodik der Fragebögen

3.5.1 *Methodischer Ansatz*

Der Fragebogen ist mit neun Hauptfragen überschaubar und kurzgehalten. Er ist eine Kombination aus systematisierten Frage-Antworten-Einheiten und offenen Fragen. Die ersten fünf Frageblöcke werden als kombinierte Frage-Antwort-Zusammenstellung ausgearbeitet, die auch als (Fragebogen-) Item bezeichnet wird. Bei der Frage 4 und 5 werden die Antwortmöglichkeiten als gebundene Variable (ja/nein/vielleicht) angegeben.[106]
Ergänzend dazu werden quantitative Daten zum Alter und qualitative Angaben zur Haushaltsform erhoben.

3.5.2 *Auswahl der Stichprobe*

Die Zielpopulation wird mit der Definition der Genossenschafter sehr breit gefasst. Es gibt keinerlei Einschränkungen.

3.5.3 *Planung und Durchführung*

Die Fragebögen werden sowohl in Papierform als auch als internetgestützte Befragung (vgl. Anhang) vorbereitet. Alle drei teilnehmenden WBG entscheiden sich für die Beantwortung des Fragebogens in Papierform. Die Verteilung der Bögen wird nach Absprache

---

[105] Vgl. Mayring 1995, S. 213
[106] Vgl. Kallus 2010, S. 18-20

mit den WBG von diesen selbst übernommen. So werden die Fragebögen auf drei unterschiedliche Arten an die Genossenschafter verteilt: im Treppenhaus, an der Generalversammlung und durch persönliche Ansprache von Personen, bei denen man eine Rückmeldung erwartet. Auch die Vorbereitung fällt unterschiedlich aus. Für die Generalversammlung werden die Bögen samt einem Anschreiben von der Verfasserin in einem Briefumschlag verpackt. Bei den anderen beiden Fällen werden diese lose verteilt und in einem Fall durch ein Schreiben der WBG ergänzt. Das Anschreiben der Verfasserin informiert über die unterschiedlichen Unterthemen, einen vertraulichen Umgang mit personenbezogenen Daten und Hinweise, wann und an wen der Fragebogen zu retournieren ist. Insgesamt werden so 300 Bögen verteilt. Die Grundgesamtheit der Auswertung bilden alle retournierten 112 Fragebögen. Die Rücklaufquote fällt mit 37.3 % von total 300 Fragebögen im Durchschnitt trotz direktem Kontakt von Seite WBG relativ gering aus. Jedoch gab es zwischen den einzelnen WBG auch grosse Unterschiede in Bezug auf die Rücklaufquote.

	WBG 1	WBG 2	WBG 5	Total
N Fragebögen Ausgabe	120	90	90	300
N Rücklauf	71	29	12	112
Rücklaufquote	59.2 %	32.2 %	13.3 %	37.3 %

Tab. 5: Umfragebeteiligung der WBG

3.5.4 *Methodik der Auswertung*

Die Auswertung der Fragebögen erfolgt in drei Schritten:

1. Verkoden des Fragebogens
2. Datenmaske erstellen und
3. Dateneingabe.[107]

Die Grundauswertung der Fragebögen erfolgt deskriptiv durch Übertragen der Daten in Excel-Tabellen. Die Umfrageergebnisse werden mit statistischen Vertiefungen in bestimmten Bereichen grafisch dargestellt und beschrieben. Der kodierte Fragebogen ist dem Anhang beigefügt.

[107] Vgl. Kirchhoff et al. 2008, S. 37

4 Auswertung

4.1 Inhaltsanalytische Auswertung der Statuten, Leitbilder und Reglemente

Das Netzdiagramm in der Abb. 4 zeigt das Ergebnis der computergestützten Auswertung der 37 WBG. Grafisch dargestellt wird die Häufigkeit, mit der bestimmte Aspekte der drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit genannt werden. Auffallend ist, dass in den Statuten und Leitbildern die Gesellschaft, mit Ausnahme einer WBG, weniger Erwähnung findet als die anderen zwei Zieldimensionen. Die Dimension Umwelt liegt zahlenmässig im Mittelfeld. Es wurden am häufigsten Themen aus der Dimension Wirtschaft genannt. Ein sehr oft verwendeter Wortlaut in 14 Statuten ist: *"Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude [...]"*. Eine Adaption kann dabei *"an den Stand der Technik/technischen Möglichkeiten"* oder *"an den Stand der zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse"* erfolgen. Wenn man, unabhängig von der Anzahl der Nennungen, nur die einmalige Angabe der Dimensionen betrachtet, ergibt sich ein ausgewogener Wert zwischen Umwelt und Wirtschaft (je 41 %). Die gesellschaftliche Dimension bildet hier ebenfalls das Schlusslicht (18 %). Im Integrierenden Nachhaltigkeitsdreieck (IND) kann damit die Position berechnet werden. Wie an der Abb. 4 ersichtlich ergibt dies eine Schnittstelle zwischen der Ökologie und der Ökonomie und verfehlt nur knapp das zentrale Feld mit einer sozial-ökologisch-ökonomischen Ausrichtung.[108] Die rechnerische Herleitung ist dem Anhang beigefügt.

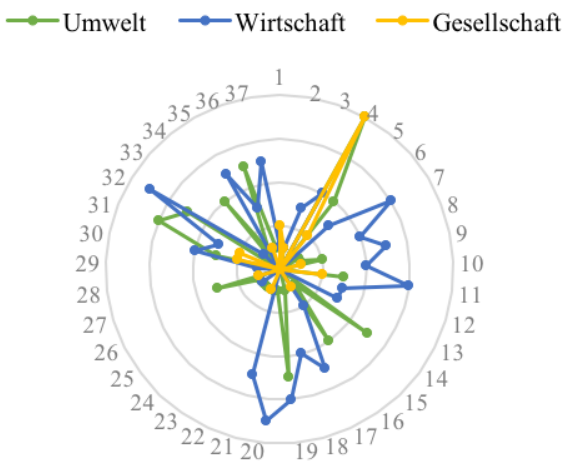


Abb. 4: Netzdiagramm mit Summe Zieldimensionen

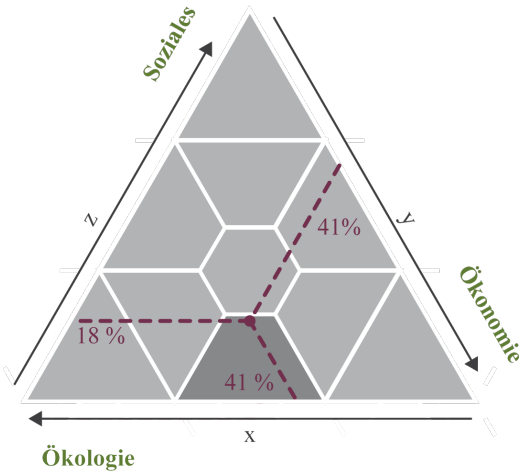


Abb. 5: IND mit Positionierung, vgl. von Hauff (2014), S. 173

[108] Vgl. von Hauff 2014, S. 169-174

4.2 Auswertung Experteninterviews

4.2.1 *Statuten, Leitbilder und Reglemente*

Frage 1: In Ihren Statuten/Leitbild steht: "..." – beschreiben Sie doch einmal, was Sie als Vorstand/Geschäftsführer der Genossenschaft darunter verstehen.

Ein grosser Teil der teilnehmenden WBG konnte sehr genau zu den formulierten Bestimmungen Auskunft geben. Es zeigte sich jedoch auch, dass in den Statuten meist nur strategische Grundlagen genannt werden, während in den Leitbildern der Rahmen des operativen Handelns formuliert wird. Davon ausgehend gibt es Differenzierungen in den Präzisierungen. Auch werden die Leitbilder öfter überarbeitet und aktueller gehalten als dies bei den Statuten der Fall ist. Wie im Kapitel 4.1 beschrieben gibt es Textpassagen, die in sehr vielen Statuten integriert sind. In den Interviews zeigte sich, dass die WBG sich mit diesen weniger identifizieren konnten. Von einer WBG wird genannt, dass diese auf Basis von Musterstatuten entstanden sei. Von der Verfasserin kann dies weder belegt noch bestätigt werden, da in den publizierten Musterstatuten z.B. vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz diesbezüglich keine Angaben gemacht werden.

- "Ich wusste gar nicht, dass das da steht. [...] Nachhaltigkeit steht da?" (WBG 2, Z. 8)
- "Und die Statuten [...] sind im Wesentlichen Normstatuten vom Verband. [...] Und wir haben für uns nur wenige Anpassungen gemacht und solche Passagen, wie Sie jetzt vorgelesen haben, haben wir natürlich einfach übernommen. [...] das ist halt einfach in den Normstatuten." (WBG 1, Z. 20-28)

4.2.2 *Wohnbedürfnisse*

Frage 2: Inwieweit können Sie auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Genossenschafter reagieren?

In den Interviews zeigte sich, dass die Frage nicht hinreichend präzise formuliert worden ist und es daher immer noch einer Erläuterung im Interview bedarf.

Ein Grossteil der WBG kann Wohnraum für die unterschiedlichen Bedürfnisse in den verschiedenen Lebensphasen offerieren. Es zeigte sich auch, dass es den WBG bewusst ist, wie die Wohnbedürfnisse der Genossenschafter und Mieter heute und in Zukunft aussehen. So werden speziell auf die Wohnbedürfnisse in unterschiedlichen Lebensphasen differenzierte Wohnräume angeboten. Dies reicht von grossen Wohnungen für Familien

über altersgerechten Wohnraum, der schwellenlos gestaltet und mit einem Lift ausgestattet ist, bis hin zu kleinen Wohnungen, die vor allem für Einzelpersonen oder Paare angedacht sind. Klassische Wohngemeinschaften oder Clusterwohnungen mit sechs oder mehr Zimmern bilden in der Stichprobe eine Ausnahme und wurden nur von den zwei jungen WBG explizit genannt. Bei der Ausgestaltung der Siedlungen mit einem oder verschiedenen Wohntypen gab es keine einheitliche Richtung. So gibt es Familiensiedlungen bis hin zu generationsübergreifenden Überbauungen, wobei gerade die Neubauten in Bezug auf den Wohnungsmix die grösste Heterogenität aufweisen und so die Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht. Bei allen WBG zeigte sich jedoch auch, dass eine spezialisierte Ausrichtung nur bei Neubauten möglich ist und eine strukturelle Anpassungen der Bestandsliegenschaften mit grossen Aufwendungen und finanziellen Mitteln verbunden sind. Bei den älteren Bestandsliegenschaften gibt es grossen Nachholbedarf, da diese nicht den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Als Beispiel seien hier altersgerechte und eher kleinere Wohnungen oder Familienwohnungen mit genügend grossen Zimmern zu nennen.

Die grösseren Genossenschaften können dem Begehren innerhalb des Immobilienportfolios, je nach Standort innerhalb der Siedlung, entgegenkommen und so den Genossenschaftern den gewünschten Wohnraum offerieren. Bei kleinen Genossenschaften oder siedlungsübergreifenden Massnahmen gestaltet sich diese Möglichkeit jedoch als schwierig, da entweder nicht genügend Wohnungen zur Rochade vorhanden sind oder ein Umzug in andere Quartiere oder von der Stadt in die Agglomeration vom Genossenschafter/Mieter als problematisch angesehen wird.

Ergänzt wird das Wohnangebot der WBG durch zumietbare Zimmer oder "Joker-Räume", sodass dem Bedarf nach z.B. einem zusätzlichen Kinderzimmer oder Büro entsprochen werden kann, ohne aus der Wohnung zu ziehen, was für beide Seiten mit Kosten verbunden ist. Von drei WBG werden genossenschaftsinterne Gästewohnungen oder -zimmer angeboten. Bei einer WBG gibt es die Möglichkeit, sich in dem siedlungsinternen Hotel extern einzumieten.

Erweitert wird das reine Wohnangebot durch Kooperationen mit externen Dienstleistungen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Spitex oder Ärzten (vgl. Kapitel 4.2.5). Durch diese bedarfsgerechte Infrastruktur ist es möglich, die spezifischen Anforderungen der Bewohnergruppen zu befriedigen.

Dem gegenüber stehen die geltenden Belegungsvorschriften, die eine Mehrausnützung fördern und den Wohnflächenverbrauch reduzieren.

- "Unsere Bauten sind alle eigentlich aus den 50er Jahren. Jetzt müssen wir entweder ganz massive Renovation machen - allenfalls mit Grundrissveränderungen. Oder man reisst ab und baut neu." (WBG 1, Z. 46-48)
- "[...] neben dem Aspekt, dass es bei einem Altbau sehr schwierig ist, die Grundrisse zu verändern und ein grösseres Wohnzimmer zu machen und ein zweites Badezimmer [...]" (WBG 1, Z. 68-70)
- "[...] dass wir Wohnungen zusammenlegen, weil wir feststellen, dass 1-Zimmer-Wohnungen nicht mehr gefragt sind [...]" (WBG 3, Z. 21-23)
- "[...] ist jetzt das die Herausforderung, die kommen wird. [...] Gibt es genügend kleine Wohnungen?" (WBG 6, Z. 420-423)

4.2.3 *Bausubstanz, Betrieb und Instandhaltung*

Frage 3: Wie gewährleisten Sie auf eine bestimmte Lebensdauer die Wert- und Qualitätsbeständigkeit der Immobilie?

Aus den Interviews lässt sich erkennen, dass die WBG grossen Wert auf die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften legen, die somit einen langfristigen Werterhalt der Immobilien garantiert. Die Erneuerungsplanung wird dabei als Managementtool eingesetzt. Aus der Strategie heraus wird frühzeitig beurteilt, wann welche Massnahmen anstehen. Diesbezüglich sind Unterschiede in Bezug auf die qualitative Untersuchung und Bereinigung des Portfolios identifizierbar. Je grösser die WBG ist, desto mehr zeigte sich eine aktive Führung, z.B. mithilfe Reportings. Die genaue Kenntnis über die Liegenschaften ermöglicht die rechtzeitige Informierung der Bewohnenden und die Realisierung der Bauaktivitäten von grossen Vorhaben in mehrere Etappen. Ausserdem wird darauf geachtet, dass qualitativ hochwertige Materialien eingesetzt werden, die entsprechend dem Lebenszyklus ausgewählt werden. Es zeigte sich auch, dass unter Einbezug von vielen anderen Kriterien oftmals eine Sanierung nicht mehr rentabel ist und man sich für einen Ersatzneubau entscheidet. Dies entweder aus energetischer Sicht, in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewohner oder zur Verdichtung.

Ein weiterer Aspekt ist, dass gewisse Liegenschaften nur den werterhaltenden, nötigsten Unterhaltsmassnahmen unterzogen werden. Eine Wertsteigerungsstrategie wird bei den WBG allgemein nicht verfolgt und Unterhalts- und Erstellungskosten werden so gering wie möglich gehalten. Damit kann die Kostenmiete entsprechend tief angesetzt werden. Dies ermöglicht das Offerieren von günstigen Wohnraum. Rückstellungen für etwaige

Erneuerungen oder Ersatzneubauten werden durch Einlagen in einen Erneuerungsfond getätigt.

Im bautechnischen Bereich hat die Unternehmergenossenschaft einen fachlichen Vorteil und kann innovative Projekte mit direkter Unterstützung der Genossenschafter umsetzen.

- "[...] dass wir eine Schallisolation brauchen, die funktioniert. Und das ist bei Altbauten sehr aufwendig [...]" (WBG 1, Z. 72-73)
- "[...] hält es so lange wie es halten muss [...]. Und mit dieser strategischen Planung im Hinterkopf [...]. [...] Und so ist dieser Unterhalt schon auf diesen Lebenszyklus ausgerichtet, den wir einmal festgelegt haben." (WBG 2, Z. 11-16)
- "[...] jedes Jahr mache ich ein sogenanntes Siedlungsprofil. Da bewerte ich einfach jede Siedlung jedes Jahr und sehe eigentlich, wann sie dran sind, dass ich frühzeitig auch zu planen anfangen kann. [...] Und dann mache ich immer den technischen Zustand [...]." (WBG 7, Z. 468-475)

4.2.4 *Standort*

Frage 4: Welche Rolle spielt der Standort einer Immobilie bei Ihnen?

Prägnant ist, dass bei allen WBG der Standort der bestehenden Liegenschaften prioritär keine Rolle spielt. In Bezug auf die Mobilität oder neue Liegenschaften ist die Standortwahl jedoch äusserst wichtig.

Die WBG sind in der Ausgangslage, dass die Liegenschaften nicht veräussert werden. Ein weiterer Aspekt ist, dass die Chance für den Neuerwerb eines Grundstücks für die WBG - aufgrund der finanziellen Aspekte auch hinsichtlich der Kostenmiete - recht klein ist. Die WBG versuchen daher über Beziehungen, Wohnraumförderungsprogramme oder mit dem Service der *Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger* neue Liegenschaften zu akquirieren. Alle WBG gaben an, aktiv nach neuen Liegenschaften zu suchen. Diese sollten bei den meisten WBG bestmöglich in der Nähe von bestehenden Liegenschaften sein, um gewisse Synergien zu erzielen.

- "Das ist das Wichtigste. Das ist absolut das Wichtigste. In Zürich haben sie da überhaupt kein Problem, wenn sie eine Tram haben." (WBG 7, Z. 299-300)
- "[...] Liegenschaft, die man sich nicht ausgesucht hätte. [...]als Genossenschaft kann man nicht mitspekulieren." (WBG 6, Z. 142-144)

- "[...] also über den Preis können wir das nicht mehr machen. Da geht es über das Netzwerk und das Netzwerk kommt nur, wenn man sich irgendwo positioniert hat." (WBG 4, Z. 528-529)

4.2.5 *Mobilität*

Frage 5: Gibt es Kooperationen mit dem öffentlichen Nahverkehr oder Carsharing-Unternehmen?

Alle teilnehmenden WBG haben Liegenschaften in der Stadt Zürich, die mehr oder weniger zentral liegen und mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen sind. Mithilfe eines Mobilitätskonzeptes ist es zum Beispiel möglich, die Parkplätze zu reduzieren. Sharing ist bei dem Thema Mobilität ein wichtiger Punkt gewesen. Alle Genossenschaften haben diesbezüglich ein Angebot offeriert. Entweder durch den Verweis auf naheliegende externe Unternehmen, wie beispielsweise *Mobility* oder eigene Fahrzeuge in Form von Elektroautos und Fahrrädern mit entsprechenden Ladestationen.

Einige WBG haben zudem erkannt, dass für eine umweltschonende Mobilität auch die Infrastruktur vor Ort, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten oder medizinische Versorgung, angeboten werden sollte.

- "In Zürich haben sie da überhaupt kein Problem, wenn sie eine Tram haben. Aber wenn sie in der Pampa sind, hat Mobilität eine ganz andere Rolle." (WBG 7, Z. 299-301)
- "Wenn keine Parkplätze zur Verfügung stehen, dann ist auch der Anreiz sehr klein, ein Auto zu besitzen." (WBG 5, Z. 213-215)
- "Also man möchte ja eigentlich auch eine Stadt der kurzen Wege entwickeln." (WBG 6, Z. 57-58)

4.2.6 *Umweltbelastung und Betriebsenergie WBG*

Frage 6: Wie optimieren Sie Ihren Ressourcenverbrauch als Genossenschaft?

Viele der WBG gaben bei dieser Frage an, dass sie schon bei der Auswahl der Materialien darauf achten. Für die Phase der Erstellung nannte eine WBG die Verwendung von Holz als nachwachsenden Primärrohstoff. Das Thema Graue Energie wurde nur von einer WBG angesprochen. Im Betrieb wird auf eine gut funktionierende Anlagentechnik geachtet, die sich auf das Betriebsergebnis auch positiv auswirkt.

- "Ja gut, es beinhaltet eigentlich fast alle Baumaterialien. Mindestens das, was man jetzt macht. Dass die halt möglichst nach ökologischen Kriterien ausgewählt werden." (WBG 5, Z. 8-9)
- "[...] ich denke, es fängt immer bei den Materialien an." (WBG 7, Z. 412-413)
- "Und ein wichtiger Grund ist, denke ich auch, wir beschäftigen eigene Haustechnikfachleute [...], die technische Anlagen betreuen. Die beste Anlage nützt nichts, wenn sie nicht optimal läuft." (WBG3, Z. 307-310)

4.2.7 *Betriebsenergie Genossenschafter/Mieter*

Frage 7: Wie kann jeder einzelne Genossenschafter seinen Ressourcenverbrauch optimieren?

Von einigen WBG wurde im Interview die individuelle und verbrauchsabhängige Energiekostenabrechnung genannt. Diese dient nicht nur der WBG als Kontrollinstrument, sondern auch als Kommunikationsmittel. Zusätzlich zu dieser "sanften" Motivation gibt es Mitteilungen, Veranstaltungen oder Workshops und Publikationen seitens der WBG, um die Leute zu informieren und zu sensibilisieren. Drei WBG nannten das Thema Abfallkonzept von Bioabfall als einfachen, aber dennoch wichtigen Punkt. Von zwei WBG wurden nachträglich Geräte zum Wassersparen in Form einer Brause und einer Verbrauchsanzeige offeriert, um bewusster mit den Ressourcen umzugehen und Wasser einzusparen.

- "[...] man sagt immer so zum Beispiel beim CO_2 ist es ein Drittel das Wohnen, ein Drittel der Konsum und ein Drittel die Mobilität. Da kann sicher jeder einzelne noch beim Konsum sehr viel machen." (WBG 6, Z. 256-258)
- "Eben, so das Thema 2000-Watt-Gesellschaft, das geht gar nicht ohne Bewohnende. Die müssen mitziehen, sonst geht das nicht." (WBG 4, Z. 471-472)

4.2.8 *Standards*

Frage 8: Wie wichtig sind Ihnen Qualitätslabels wie z.B. Minergie?

Alle WBG geben an, dass ihre Immobilien entweder im Minergie oder Minergie-P-Standard, teilweise mit dem Eco-Zusatz, gebaut werden oder wurden. Minergie-A wird von keiner WBG genannt. Der Zertifizierungsaufwand ist verbunden mit den Kosten bei der Gegenüberstellung mit dem Nutzen bei der Minergie-Zertifizierung für die meisten WBG

nicht gerechtfertigt, so dass sie nur nach dem Standard bauen. Die, die ihre Gebäude zertifizieren lassen, sehen dies als Aushängeschild. Nur eine WBG hat SNBS genannt, bei dem alle drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit betrachtet werden.

- " Wir wollen uns committen dazu, ja." (WBG 4, Z. 514)

4.2.9 *Deckung Energiebedarf*

Frage 9: Inwieweit treffen Sie bauliche und haustechnische Vorkehrungen für einen geringen Energiebedarf?

Alle sieben WBG haben Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung in Betrieb genommen. Unterschieden wird bei den Photovoltaik-Anlagen zwischen den Netzverbundanlagen, die ans öffentliche Elektrizitätsnetz angeschlossen werden, und den Inselanlagen, die Strom für den Eigenbedarf produzieren. Durch die Nutzung von erneuerbarer Energie werden die CO_2-Emissionen reduziert. Um den Bedarf an Heizwärme abzudecken, sind die WBG an das Fernwärmenetz angeschlossen. Weiter wurden von drei WBG Wärmepumpen als Energieträger genannt.

4.2.10 *Rückbau*

Frage 10: Inwieweit achten Sie bei der Sanierung oder Erstellung der Gebäude auf recyclebare Materialien?

Die Wiederverwendbarkeit war keines der prägenden Themen bei den Interviews, so dass diese Frage nur angeschnitten wurde und entweder gar nicht oder nur knapp beantwortet wurde. Als Themen wurden die graue Energie und die Abkehr von Kompaktfassaden genannt.

4.2.11 *Ressort Soziales*

Frage 11: Haben Sie einen Verantwortlichen für den Bereich Soziales?

Vier WBG gaben an, eine Person für das Ressort Soziales oder soziokulturelle Aktivitäten angestellt zu haben. Die WBG, die diese Position nicht besetzt haben, begründeten dies damit, dass sie die Schnittstelle entweder komplett vermeiden wollen und daher von der Verwaltung mit übernommen wird oder dass diese Funktionen die Siedlungs- bzw. Kulturkommissionen innehaben. Die Aufgaben umfassen die Organisation von Festen bis hin zur Begleitung der Entstehung einer Siedlungsorganisation in einem neu gebauten Quartier.

- "Für mich ist es wichtig, am Puls zu bleiben." (WBG 7, Z. 258-259)

4.2.12 *Siedlungsgruppen*

Frage 12: Gibt es eine Siedlungskommission oder Eigenorganisationen?

Bei der Unternehmergenossenschaft gibt es keine derartigen Gruppierungen. Hier gibt es jedoch technische Gimmicks in Form einer Social-App, durch die die Mieter untereinander kommunizieren können. Bei den anderen WBG sind die Siedlungsgruppen in Form von Kolonievertretungen, Siedlungsorganisationen, Siedlungs- oder Koloniekommissionen oder Kontaktgruppen ausgebildet.

Die Mitglieder dieser Gruppen dienen als Kontaktpersonen in der Siedlung oder im Quartier für die Integration neuer Mieter oder teils als Erstkontakt für Anliegen bestehender Mieter. Je nach Strategie der WBG sind diese selbstorganisiert oder mit einem Mitglied des Vorstands besetzt. Dadurch ist es möglich, eine gewisse Nähe zu den Siedlungen herzustellen und zu spüren, wo es Probleme gibt. Kernaufgaben sind das Organisieren von Anlässen für Jung (Kinderchlaus) bis Alt (Senioren-Forum) sowie Ausflügen oder die Unterstützung der älteren Bewohnerschaft.

Diese den Zusammenhalt fördernden Massnahmen tragen zu einem ausgeglichenen Miteinander bei. Die Gemeinschaftsförderung trägt dazu bei, dass sich die Mieter wohl fühlen und zufrieden sind. Es kann so eher eine genossenschaftliche Identität entwickelt werden.

- "Ja, da investieren wir relativ viel Geld in diese Organisationsformen und erhoffen uns eine erhöhte Identifikation mit der Siedlung, in denen die Genossenschafter wohnen." (WBG 4, Z. 49-50)
- "Also alteingesessene Siedlungen mit überalterten Leuten, die sind sehr lethargisch. Da muss man wirklich sehr viel bieten bis die sich bewegen. Siedlungen, welche neu bezogen werden mit jüngeren Familien, dort gibt es sehr bald eine Eigendynamik." (WBG 3, Z. 457-459)

4.2.13 *Partizipation*

Frage 13: Inwiefern werden die Mieter in die Planung von kleinen und grossen Projekten miteinbezogen?

Bei dieser Frage gab es grosse Unterschiede zwischen den einzelnen WBG. Zusätzlich zu dem ehrenamtlich tätigen Vorstand bringen sich die Genossenschafter unterschiedlich stark mit ein. Hier gab es vor allem eine starke Abhängigkeit zur Grösse der WBG. Je

grösser diese ist, desto weniger können oder vielleicht auch wollen, sich die Genossenschafter einbringen. Ein weiterer Aspekt, der hier hineinspielt, ist die soziale Ausrichtung der WBG und welche Interessen jeder einzelne Genossenschafter hat. Dies zeigte sich vor allem bei den jungen WBG und jüngeren Genossenschaftern, bei denen das Engagement als sehr hoch beschrieben wird. Alle WBG versuchen die Genossenschafter bzw. Bewohner bei grösseren Projekten wie Um- und Neubauten bestmöglich, vor allem vor Abstimmungen in den Generalversammlungen, zu informieren. Der Beisitz in den Baukommissionen ist nur vereinzelt möglich.

- "Einerseits muss ja unsere Generalversammlung sowieso alles absegnen über zwei Millionen. Also kann man nicht sagen, sie sind nicht einbezogen worden." (WBG 1, Z. 451-452)
- "Und viele denken, dass es gut läuft. Die möchten dann gar nicht gross partizipieren." (WBG 4, Z. 57-58)
- "Bei all den Um- und Neubauten, die gemacht worden sind, sind die Bewohner stark involviert gewesen. Wenn das Haus umgebaut wurde, ist immer ein Bewohner von der Hausgemeinschaft auch in der Baukommission gewesen." (WBG 5, Z. 367-370)

4.2.14 *Durchmischung und Integration*

Frage 14: Inwieweit achten Sie darauf, wer in eine Liegenschaft einzieht, um eine gute Durchmischung zu haben z.B. zwischen jung und alt, reich und arm oder Ausländer und Schweizer?

Alle WBG versuchen den Mietermix mehr oder weniger aktiv zu steuern. Teilweise ist dies durch die Makrolage schon gegeben. Der grösste Teil versucht, bei ihren Siedlungen die Heterogenität der Gesellschaft bzw. den Metropolitanraum Zürich abzubilden. Eine WBG gab an, die Bewohnerschaft mit einem "Controlling-Cockpit" zu analysieren. Bei der kleinsten WBG hat die Bewohnerschaft sogar ein Veto-Recht bei potenziellen Neumietern. Bei drei WBG wurde der Aspekt der Belegungsvorschriften in Verbindung mit der Durchmischung genannt. Bei den Neubauten wird versucht vereinzelte alters- oder behindertengerechte Wohnungen zu realisieren. Ältere Liegenschaften oder vergünstige Wohnungen werden geschaffen, um auch Wohnraum im unteren Preissegment anbieten zu können.

Wie bereits erwähnt gibt es auch Siedlungen, die für eine spezifische Bewohnergruppe (Familien- oder Alterssiedlungen) definiert wurden, bei denen eine nachbarschaftliche

Beziehung durch Gemeinsamkeiten schneller zustande kommen. Eine andere WBG sah gerade in diesem Dualismus einen Vorteil und begrüsste die Durchmischung von Jung und Alt.

Bei allen WBG kristallisierte sich heraus, dass Wohnen nicht nur die Wohnnutzung im engeren Sinne bedeutet. Es bedeutet bisweilen auch das Leben im Haus und nachbarschaftliche Kontakte sowie Unterstützung und Rücksicht.

- "Hier jetzt so in der Agglomeration ist es ohnehin durchmischter als ganz in der Stadt. Also da haben wir sicher eine gute Durchmischung und in den anderen Siedlungen versuchen wir auch das anzustreben." (WBG 6, Z. 238-241)
- "[...] junge Mütter, die miteinander Kinder hüten, die kochen zusammen, die organisieren Kindernachmittage. Da braucht es nur einen Impuls und dann läuft das." (WBG 3, Z. 462-464)
- "Wenn zwei Nachbarn ganz unterschiedliche Erwartungen haben, entsteht da ein gewisser Gedankenaustausch oder Bedarf." (WBG 3, Z.361-362)
- "Also wir sehen, dass alte Leute dann auf dem Kinderspielplatz sind [...] kleine Kinder spielen und die sind am Lesen, Stricken oder eben mit den Kindern am Kommunizieren. Und das ist einfach eine tolle Sache. Das sind manchmal ganz kleine Sachen, die es wirklich braucht und dann zum Erfolg führt." (WBG 7, Z. 161-165)
- "[...] das Gleichgewicht muss bestehen bleiben [...] sind dann die günstigsten Wohnungen. [...] Und die braucht es eben in Zürich." (WBG 8, Z. 464-467)

4.2.15 *Gemeinschaftsanlagen – und Räume*

Frage 15: Was halten Sie von gemeinschaftlich genutzten Räumen wie z.B. Gemeinschaftsräumen?

Kommunikations- oder gemeinschaftsfördernde Orte, sowohl im Innen- als auch im Aussenraum, kann jede WBG anbieten. Es wird sich bemüht, eine attraktive Aussenraumgestaltung für alle Generationen zu schaffen: für die Kinder gibt es Rasenflächen und Spielplätze, für die Erwachsenen Sitzgelegenheiten. Von einer WBG wurde auf ein fehlendes Angebot für Jugendliche hingewiesen.

Einen klassischen Gemeinschaftsraum haben alle WBG, je nach Konzept oder Grösse der WBG gibt es mehrere. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume fällt unterschiedlich aktiv aus. Gebraucht werden diese vor allem für private Feierlichkeiten oder für Veranstaltun-

gen innerhalb der Genossenschaft. Die Räumlichkeiten können sowohl von den Genossenschaftern als auch von Externen angemietet werden und bilden so einen Begegnungsort innerhalb der Siedlung.
Die Mietzinse sind im besten Falle kostendeckend gestaltet und werden teilweise von den Siedlungsgruppen weiterverwendet.
Als ein wichtiger Gemeinschaftsraum wurde von einer WBG die Waschküche genannt. Durch die Verlegung ins Parterre wird das Waschen als Tätigkeit aufgewertet und ein Treffpunkt geschaffen. Bei den jungen WBG ergänzen gemeinschaftliche Dachterrassen das Angebot der privaten Balkone. Durch Räume, die zusätzlich kostengünstig angemietet werden können, wird die Begründung von gemeinsamen Aktivitäten oder die Durchmischung aufgrund von verschiedenen Funktionen gefördert.
Bezogen auf den Umweltbereich haben drei WBG Aspekte der Biodiversität genannt. Bei den jungen WBG werden bei der Gestaltung der Umgebung einheimische Pflanzen verwendet. Zwei WBG thematisieren die Schaffung von Lebensräumen für Tiere in Form von "Insektenhotels" oder Nistkästen.

- "[...] rein wirtschaftlich lohnt sich das natürlich überhaupt nicht. [...] mit gut 500 Wohnungen sollte man das nach Möglichkeit anbieten können."
  (WBG 1, Z. 501-504)
- "[...] sonst steht der Raum einfach rum. Und mit der Kostenmiete ist es halt wirklich so, ich schaue lieber, dass die Leute für fünf Franken weniger Mietzins haben [...]" (WBG 7, Z. 316-318)
- "Man soll rausschauen können und kann so miteinander sprechen [...]. Also die Waschküche ist ein Ort." (WBG 6, Z. 375-376)

4.2.16 *Generalversammlung*

Frage 16: Wie läuft eine typische Generalversammlung bei Ihnen ab?
Bei dem Hauptteil der WBG wird die GV im klassischen Stil abgehandelt. Doch alle sehen darin auch einen gemeinschaftskulturellen Aspekt, so dass die Veranstaltung mit entsprechenden Programmpunkten wie einem Abendessen oder einem Fest ergänzt wird.

- "Wir versuchen auch wirklich Leute an die GV zu bringen [...]"
  (WBG 4, Z. 53-54)
- "Man muss die ja machen, man muss ja den Jahresbericht und die Jahresrechnung abnehmen [...]. Das ist nicht wirklich das Geschäft." (WBG 1, Z. 534-536)

4.3 Auswertung Fragebögen

Wie an der Abb. 6 ersichtlich, ist von den 112 eingegangenen Fragebögen der grösste Teil der Teilnehmer zwischen 35-54 Jahre alt. Dieser findet sich in allen Haushaltsformen ausser der Wohngemeinschaft wieder. Die über 80-jährigen werden von der WBG 5 in der Umfrage nicht vertreten. Von allen Teilnehmern gehören 36.6 % zu einem Paarhaushalt, 33.0 % zur Familie und 25.0 % zum Einzelhaushalt. Nur jeweils 2.7 % der Befragten sind alleinerziehend oder wohnen in einer Wohngemeinschaft. Nach den WBG getrennt, ist der grösste Teil bei der WBG 1 und 5 von Paarhaushalten repräsentiert. Bei der WBG 2 lebt über die Hälfte in einer Familie. Die Wohngemeinschaft wird nur in der WBG 5 durch 3 Teilnehmer vertreten (Abb. 7).

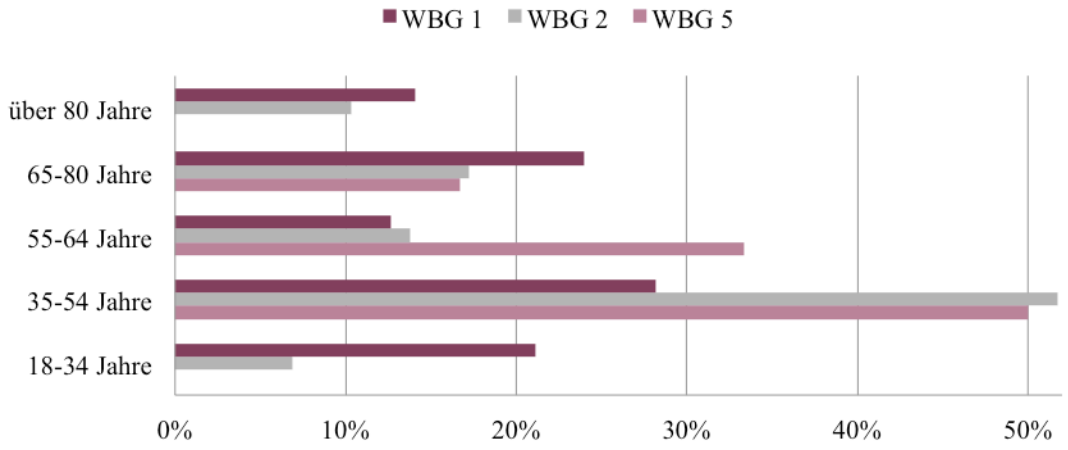


Abb. 6: Übersicht Alter der Teilnehmer

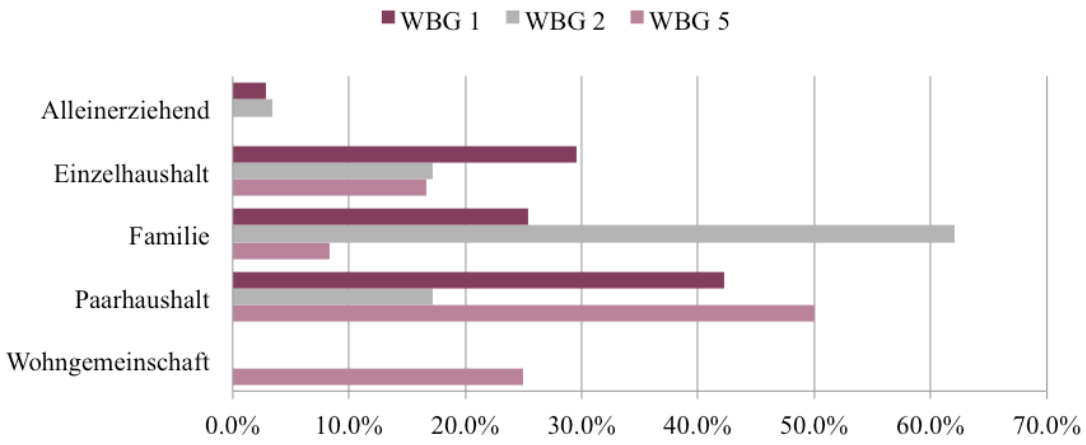


Abb. 7: Übersicht Haushaltsform der Teilnehmer

Frage 1: Wie bewerten Sie Ihre Wohn- und Lebenssituation in Ihrer Genossenschaft?

Auf die Frage haben insgesamt 109 der 112 Personen geantwortet. 59 % der befragten Personen bewerten ihre Wohn- und Lebenssituation mit *sehr gut*. Bei der WBG 5 wurde dies bei 11/12 Fragebögen (92 %) als Antworten angegeben. Die Antwortgruppen *schlecht* und *sehr schlecht* wurden bei allen WBG nicht gewählt.

Die Antworten *eher schlecht* und *eher gut* wurden jeweils nur von einer Person angekreuzt, die im ersteren Fall eigentlich durchweg positiv begründet wurde, so dass dies nicht nachvollzogen werden kann. Als Begründung für die positive Bewertung wurden neben der Wohnung per se folgende Themen genannt:

- Mikrolage: Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Erholungsgebiete in Form von Grünflächen, die Nähe zu Dienstleistungseinrichtungen, Erschliessung
- Familien- und Kinderfreundlichkeit
- Günstige Mietzinse
- Gute Nachbarschaft, gutes Miteinander/Zusammenleben/Gemeinschaft, Durchmischung
- Demokratie, Mitsprache
- Mietsicherheit
- Verwaltung, Unterhalt

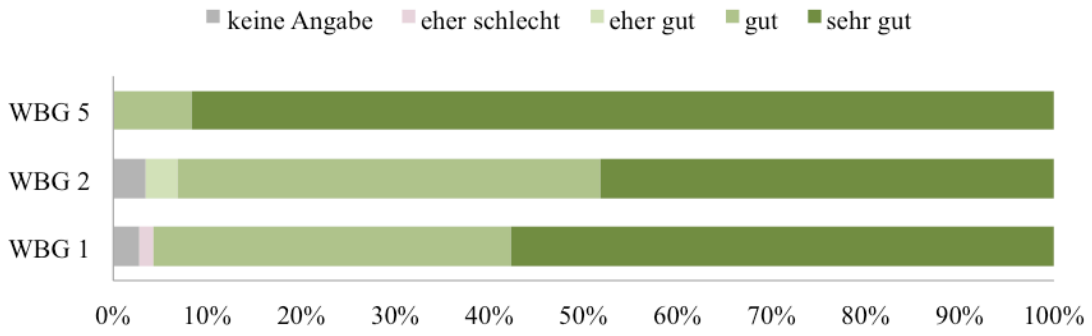


Abb. 8: Wohn- und Lebenssituation

Frage 2: Wie bewerten Sie folgende Elemente/Umstände in Ihrem Wohnumfeld?

Wie die Abb. 9 verdeutlicht wurden nicht alle Einzelvariablen angekreuzt. Grosse Abweichungen hinsichtlich einer Antwortzahl <100 gibt es bei den Einzelvariablen Gemeinschaftsraum (n=81), Spielplätze/Spielmöglichkeiten (n=93), Leben mit Kindern (n=93) und Wohnen für Ältere (n=99).

Grössere Abweichungen innerhalb der prozentualen Antworthäufigkeit gab es bei den folgenden Teilfragen:

- Die Mehrheit der WBG 5 bewertet die Gestaltung des Eingangsbereiches nur als *eher gut*, während bei den anderen zwei WBG der Schwerpunkt auf *gut* liegt.
- WBG 5: die Parkierungsmöglichkeiten an sich werden als schlecht bis sehr schlecht ausgewiesen. Bei einem Fragebogen wurde handschriftlich noch vermerkt, dass diese Reduzierung gut sei. Bei 3 Fragebögen der WBG (25 %) wurde keine Auswahl getroffen.
- WBG 1: Bei der Frage nach dem Gemeinschaftsraum ist auffallend, dass 31 Personen (43.7 %) keine Angaben gemacht haben. Bei dem Interview stellte sich heraus, dass der einzige Gemeinschaftsraum als Provisorium für einen benachbarten Kindergarten genutzt wurde. Bei der WBG 2 wird der Gemeinschaftsraum überdurchschnittlich positiv bewertet. 86.2 % beurteilen dieses Angebot mit gut bis sehr gut.
- Das Spielplatzangebot wird bei der WBG 2 mit 93.1 % als gut bis sehr gut ausgewiesen und fällt damit deutlich höher aus als bei der WBG 1 mit 47.9 % und WBG 5 mit 58.3 %.
- Die WBG 1 liegt mit der Einzelvariable generelles Erscheinungsbild mit 80.3 % bei den Antwortmöglichkeiten *gut* und *sehr gut* hinter den anderen zwei Genossenschaften, die hier 100 % ausweisen.
- Bei der WBG 5 werden die Einkaufsmöglichkeiten ausnahmslos als gut bis sehr gut deklariert und liegt damit ca. 10 % über den WBG 1 und 2.
- Die Gestaltung der Grünflächen bewerten bei der WBG 1 mit 43.7 % deutlich mehr mit *sehr gut*. In der Summe liegen die drei WBG diesbezüglich jedoch alle im Bereich zwischen gut bis sehr gut.
- Bei der Frage nach dem Leben mit Kindern allgemein schneidet die WBG 2 mit 89.7 % bei den Antworten *gut* bis *sehr gut* am besten ab. Deutlich dahinter liegt die WBG 1 mit 67.6 % und die WBG 5 mit 58.4 %, bei der der Schwerpunkt im Bereich eher gut bis gut liegt.
- Bei der Thematik Wohnen für Ältere ist die WBG 5 mit 50.0 % bei den Antworten *eher schlecht* bis *eher gut* das Schlusslicht und erreicht im Bereich gut bis sehr gut nur 33.3 %, wobei die WBG 1 und WBG 2 mit 66.2 % bzw. 58.6 % liegen.

Wenige Unterschiede oder Abweichungen gab es bei den anderen Variablen. Als sehr gut bewertet wurde bei allen Mitgliedern am häufigsten die Höhe der Nettomiete und die der Nebenkosten. Gut beurteilt wurden der Zustand der Wohnung, die Raumaufteilung, der Zustand des Wohnhauses sowie die Sicherheit und Ordnung.

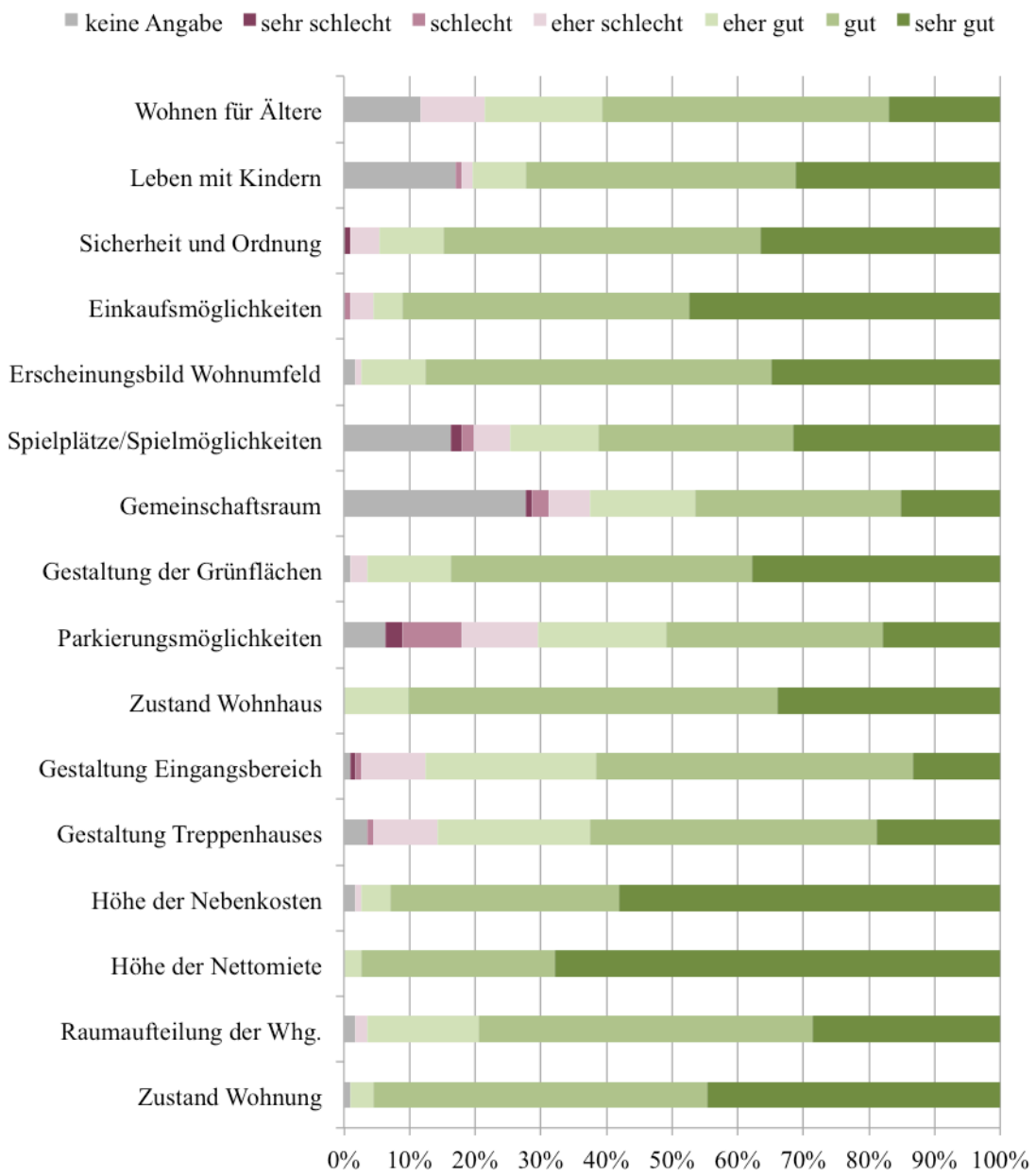


Abb. 9: Bewertung Elemente / Umstände in Wohnumfeld

Frage 3: Wie empfinden Sie folgende Elemente in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?

Der Zustand der Wohnung und Leerstände werden bei allen drei Genossenschaften als gar nicht störend ausgewiesen. Bei der Teilfrage nach dem Leerstand wurde von total 20 Personen kein Kreuz gesetzt. Aus 10 Anmerkungen geht hervor, dass es keine Leerstände gibt, sodass dies mit *gar nicht störend* oder überhaupt nicht bewertet wurde. Als *störend* bis *sehr störend* wurden bei der WBG 5 mit mehr prozentualen Antworthäufigkeiten der Verkehrslärm genannt, der in der Gesamtheit mehrheitlich als *ein wenig störend* ausgewiesen wird.

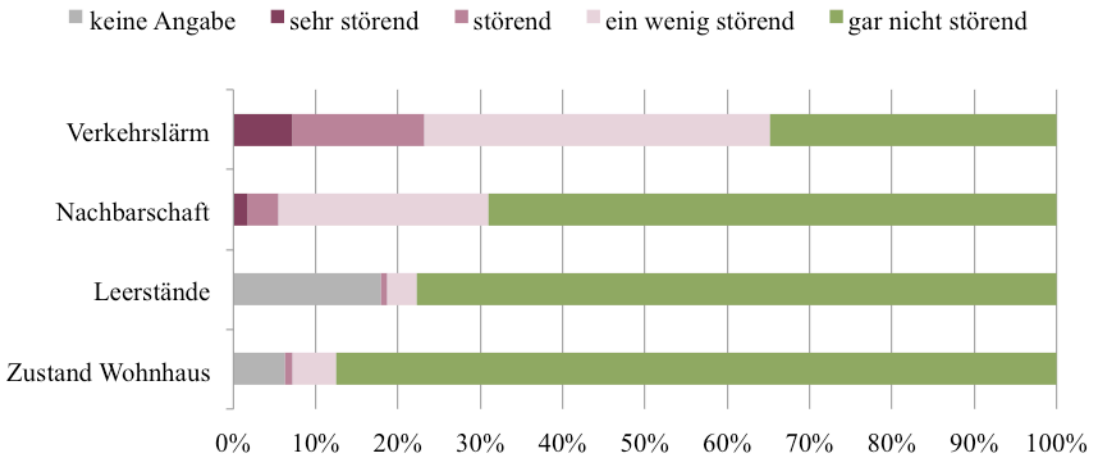


Abb. 10: Empfindung Elemente in Wohnumfeld

Frage 4: Welche der folgenden Massnahmen halten Sie für wichtig?

Das Thema Steigerung der Attraktivität von Plätzen und Wegen innerhalb der Siedlung ist im Durchschnitt bei über der Hälfte der Teilnehmer unwichtig. Bei der WBG 5 sind sich die Mitglieder unschlüssig, so dass hier ein 50/50 Ergebnis resultiert. Unwichtig ist der Mehrheit zudem die Schaffung zusätzlicher Freiflächen, Sanierungsmassnahmen in der Wohnung und im Wohnhaus, sowie Ersatzneubauten. Wie anhand der Abb. 11 deutlich erkennbar, sind wichtige Aspekte bei allen Mitgliedern der drei Genossenschaften ein allgemeiner ressourcenschonender Umgang und das Mitspracherecht bei der Gestaltung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen.

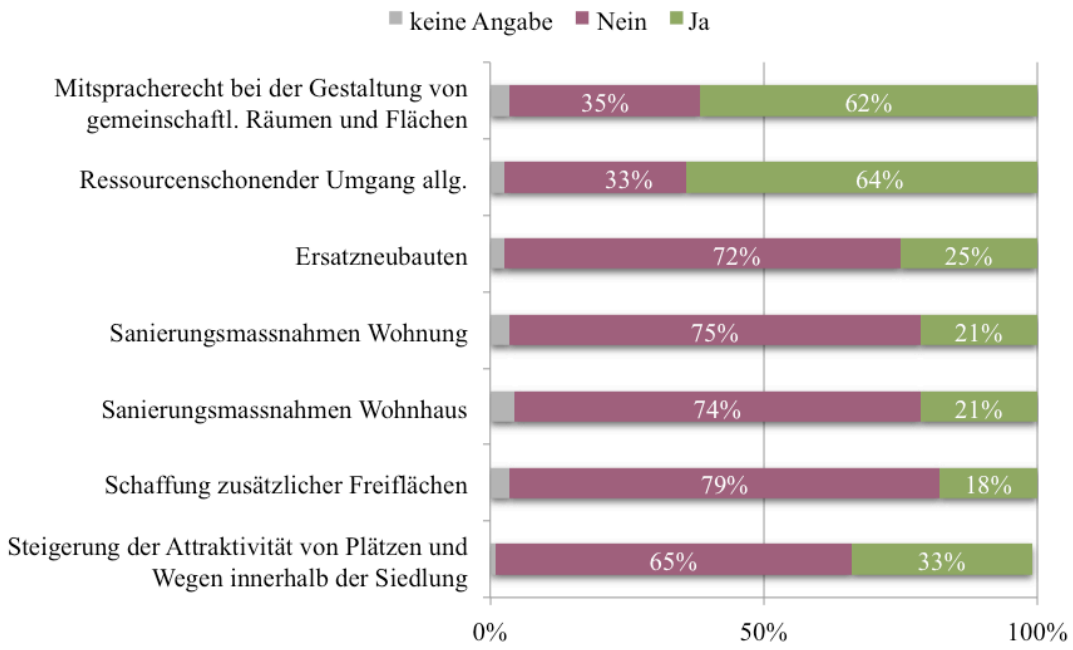


Abb. 11: Übersicht Wichtigkeit Massnahmen

Frage 5: Haben Sie vor, sich in Ihrer Siedlung aktiv einzubringen?

Bei dieser Frage gibt es grosse Differenzen zwischen den einzelnen WBG. Die WBG 5 sticht mit 83 % der Befragten, die an genossenschaftlichen Aktivitäten mitwirken möchten, deutlich heraus. Die restlichen 8 % lehnen dies strikt ab. Bei den WBG 1 und 2 ist die grosse Mehrheit unschlüssig oder macht auch aktiv *keine Angabe* dazu.

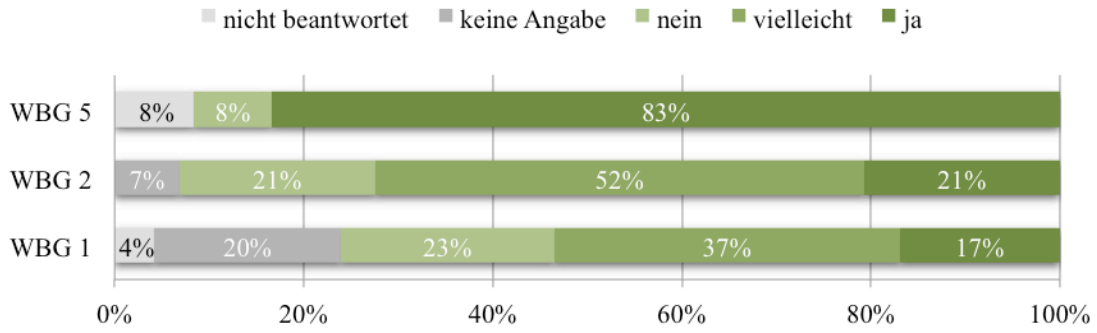


Abb. 12: Prozentuale Antworthäufigkeit zu Partizipation in der Siedlung

Als Gründe gegen eine Partizipation wird ein hohes Alter oder eine familiäre und berufliche Belastung angeführt. Eine Person sieht diesbezüglich keinen Handlungsbedarf: "läuft alles super so". Bei denen, die unentschieden sind, wird die Indetermination auch in den Antworten sichtbar. Zeitmangel und ein hohes Lebensalter wird ebenfalls aufgeführt. Von einem Genossenschafter wird dem "Aktiv bleiben auch im Alter, weil jede Arbeit verpflichtet" entgegengesetzt. *Gemeinschaft, Nachbarschaftshilfe* oder *sozialer*

Austausch sind weitere Leitwörter. Motive für eine Partizipation sind die Nachbarschaft und nachbarschaftliche Beziehungen, sowie das Leben in der Gemeinschaft in Bezug auf den Genossenschaftsbegriff.

Frage 6: Was wäre ein Grund, dass Sie in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung ausziehen (müssten)?

Als Push-Faktoren, warum man aus seiner Wohnung ausziehen müsste, wurden hauptsächlich *Ortswechsel allgemein* (17.9 %), *Wohnung zu klein* (16.1 %) und *sonstige Gründe* angekreuzt (26.8 %). Diese sonstigen Gründe wurden von fast einem Drittel der Personen mit "kein Grund" o.ä. textlich ergänzt. Von den restlichen Personen sind weitere Motive mit mindestens zwei Nennungen der altersbedingte Wegzug in ein Pflegeheim, Krankheit, ein fehlender Lift oder Lärm. Eine zu kleine Wohnung und eine unbefriedigende Raumaufteilung wurden nur von je einer Person genannt.

Die Auswertung zeigt deutlich, dass sich die Genossenschafter sehr wohl fühlen und grundsätzlich zufrieden sind.

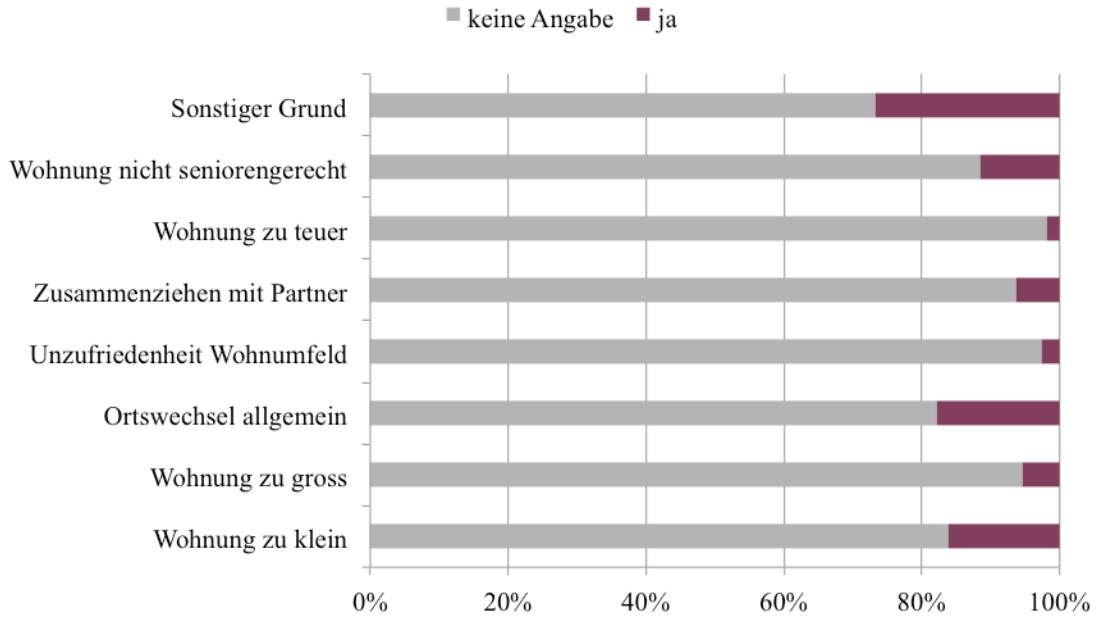


Abb. 13: Auszugsgründe

Frage 9: Was gefällt Ihnen an Ihrer jetzigen Wohnsituation am meisten und was stört Sie? Haben Sie Verbesserungsvorschläge?

Bei dieser Frage haben 86 Personen eine schriftliche Angabe gemacht. Es wurde vor allem zwischen positiv und negativ unterschieden, wobei deutlich mehr positive Nennungen erfolgten wie in Tab. 6 dargestellt. Der am häufigsten positiv besetzte Begriff war die

eigene Wohnung, gefolgt von der Nachbarschaft und der Lage. Der negative Begriff, der am meisten genannt wurde, war Lärm. Dies ist vor allem auf die grosse Teilnehmeranzahl der WBG 2 zurückzuführen, bei welcher der Fluglärm ein grosses Thema ist. Jedoch wurde Lärm auch bei den anderen zwei WBG vereinzelt als Verkehrslärm oder als Lärm von der Nachbarschaft ausgehend genannt.

Die gewichtete Wortwolke der Abb. 14 zeigt die genannten Begriffe aus den Fragebögen.

Abb. 14: Gewichtete Wortwolke mit typischen Begriffen

Begriffe positiv ($n_{gültig}$=86, Anzahl der Nennungen min. 3)	**n**	**Begriffe negativ**	**n**
Wohnung	26	Lärm	23
Nachbarschaft, soziales Umfeld	21	Ringhörigkeit	6
Lage	20	Grundriss	6
Aussenraum	18	Bauliche Defizite	5
Preisgünstiger Wohnraum	16	Aussenraum	5
Familien-/Kinderfreundlich	15	Architektur	4
Verwaltung	13	Grösse Wohnung	3
ÖV	7	IV-gerechte Bauweise	3
Gemeinschaft	4		
Versorgung	4		
Durchmischung	3		

Tab. 6: Auszug Begriffe in Bezug auf Wohnsituation

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Durch den Verzicht auf eine kurzfristige Optimierung der Gewinne verfolgen die WBG eine langfristige und damit verbundene nachhaltige Vorgehensweise.
Wenn nicht in die heutige bauliche Substanz investiert wird, werden nicht nur die Wohnbauten in ihrer Qualität vernachlässigt, sondern auch auf Kosten der Genossenschaft und der nächsten Generation gelebt. Schlecht unterhaltene und überalterte Wohnungen können mit ihrer baulichen Struktur und ihrem architektonischen Erscheinungsbild ein Quartier negativ prägen. Die Konsequenzen beziehen sich dann nicht nur auf den städtebaulichen Kontext, sondern ziehen auch soziale Kosten nach sich. Davon ausgehend ist die Erneuerung und Verbesserung des Wohnungsangebots, sowohl für die Stadt als auch für die Wohnbaugenossenschaften, zu einer zentralen Herausforderung geworden. Ersatzneubauten haben sich dabei oft als wirtschaftlichere Lösung als Bestandeserneuerungen oder Instandsetzungen herausgestellt. Aufgrund der Nachfrage nach mehr Wohnraum und der Tatsache, dass das Bedürfnis in der Stadt zu wohnen steigt, geht es bei der Planung darum, Überbauungen zu verdichten. Daneben sind soziale und ökologische Standards bei der Planung wesentlich.
Die jüngeren und meist auch kleineren Genossenschaften wollen teilweise eigene unkonventionelle Wohnvorstellungen verwirklichen. Dies gestaltet sich im Rahmen des bestehenden Wohnungsangebots häufig als schwierig. Die traditionellen Genossenschaften dagegen verpflichten sich neben der Selbsthilfe hauptsächlich der Gemeinnützigkeit und präferieren bei der Auswahl ihrer Mieter tendenziell Haushalte mit konventionellen Lebensstilen.
Die WBG bieten bezogen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht nur Wohnraum zu einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis an, sondern tragen bewusst und unbewusst zur sozialen Integration und zum gesellschaftlichen Frieden bei.
Preiswerten Wohnraum zu finden ist vor allem für die finanziell schwächere Bevölkerung von grosser Bedeutung und gestaltet sich in der Stadt Zürich als schwierig. Viele WBG leisten dahingehend einen wichtigen Beitrag, da sie Wohnungen in Ihrem Portfolio haben und halten, die sie ausschliesslich an einkommensschwache Haushalte, ältere Leute oder an Familien vermieten. Vor allem grosse WBG können aufgrund ihrer Grösse und Bonität von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten profitieren und geben dies in Form von günstigen Mietzinsen an die Genossenschafter bzw. Mieter weiter.

Je nach Ausrichtung der WBG, ob traditionell auf die Familie bezogen oder alternativ nach neuen Formen des Wohnens suchend, sind diese unterschiedlich aufgestellt.
Auf der Seite der Genossenschafter zeigen sich unterschiedliche Ausprägungen, die in der Gesamtheit dem Bild der WBG entspricht.

Die gestellten Forschungsfragen im Kapitel 3.1 können wie folgt beantwortet werden:

I. *Inwieweit sind die Wohnbaugenossenschaften in Zürich ökonomisch nachhaltig geführt bzw. zukunftsfähig aufgestellt?*

Bei allen WBG zeigt sich, dass diese aktiv und zeitgemäss in Neubauten und in die Erneuerung der bestehenden Liegenschaften investieren. Dies geschieht auf einer recht hohen ökologischen Ebene. Obgleich viele ältere Siedlungen keine ökologischen Modellprojekte sind, werden doch vereinzelt nachhaltige Aspekte, durch die Nutzung von Fernwärme oder Photovoltaikanlagen, miteinbezogen. Durch energiesparende Bauten und erneuerbare Energien leisten WBG einen grossen Beitrag zur umweltverträglichen Planung und einer damit verbundenen Standortqualität. Die WBG bauen nicht nur nach dem Minergie-Standard, sondern verpflichten sich auch zunehmend den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.
Es wird verdeutlicht, dass ältere Liegenschaften eine tiefere Eingriffstiefe zu Grunde legen. Zum einen aus bautechnischen und energetischen Gründen, andererseits aufgrund der sich ändernden Wohnbedürfnisse der Zielgruppen und der strukturellen Defizite. Das Hauptaugenmerk liegt hierbei auf der Veränderung der Mieterschaft. Diese wird und ist nicht nur älter, sondern auch kulturell und sozial heterogener. Die Siedlungen werden langfristig und mit professioneller Hilfe erneuert und an zukünftige Wohnbedürfnisse, soweit dies baulich möglich ist, angepasst. Davon ausgehend muss bereits frühzeitig eine Strategie aufgestellt werden, um dieses Vorhaben sozial- und kostenverträglich umzusetzen und entsprechende finanzielle Rücklagen zu bilden.
Aufgrund des gut erschlossenen Standorts aller WBG in Bezug auf die Infrastruktur sind die Weichen gestellt. Die Mobilität wird bei allen umweltverträglich mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt, der Individualverkehr wird durch die Reduzierung der Parkplätze minimiert und als Alternative werden Elektrofahrzeuge oder Abonnements für den ÖPNV offeriert.

Einige WBG forcieren auch bei Ersatzneubauten die Möglichkeit zur Expansion. Durch die Erhöhung der Ausnutzung können sie noch mehr Wohnraum zu einem noch besseren Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten.
An dieser Stelle sei noch einmal hervorgehoben, dass sich Unterschiede in Bezug auf die Grösse der WBG gezeigt haben und sich diese Aspekte aufseiten der Genossenschafter nur bedingt widergespiegelt haben.

II. Wenn die soziale Nachhaltigkeit beachtet wird, rechnet sich dies für die Genossenschaft?

Bei der Zusammensetzung der Mieterschaft wird darauf geachtet, dass die jeweiligen Nachbarn harmonieren und es nur geringe Reibungsflächen gibt. Durch gemeinschaftsfördernde Aktivitäten in Zusammenspiel mit der dafür ausgelegten Architektur können viele soziale Probleme minimiert werden. Neubau-/ Ersatzneubauprojekten werden partizipativ geplant. Aufgrund des sich mit den Jahren zunehmenden Arbeitsaufwandes und der vorhandenen Kompetenz in der Geschäftsleitung ist das meist jedoch nur bei den Kleinst- bis mittelgrossen Genossenschaften möglich. Im Gegensatz dazu ist dies bei Projekten von geringerem Ausmass bei allen WBG möglich, was auch rege angenommen wird. Bezogen auf das Identitätsprinzip und dem kollektiven Eigentum wird Mitbestimmung gelebt und nachhaltig gewirtschaftet. Neben der Generalversammlung nutzen die WBG verschiedene Gefässe, um Vorhaben transparent aufzuzeigen und abstimmen zu lassen. Ein möglicher Widerstand der Genossenschafter, der sich bei den Fragebögen herauskristallisierte, kann durch die Selbstverwaltung und Deklarationen minimiert werden. Die Mitgliederförderung und -orientierung rückte dabei in den letzten Jahren immer mehr in den Vordergrund. Wie die Untersuchungen zeigen, haben die Genossenschafter ein ungleiches Interesse am genossenschaftlichen Wohnen und nachbarschaftliche Kontakte sind unterschiedlich ausgeprägt.
Die gemeinschaftliche Infrastruktur in Form von Gemeinschaftsräumen, Waschküchen oder zusätzlich anmietbaren Räumen ergänzen das Wohnangebot und werden aktiv genutzt. Eine kommunikationsfördernde und identitätsstiftende Aussenraumgestaltung unterstützt dies. Ein Gemeinschaftsraum bildet dabei weniger den Mittelpunkt der Siedlung, sondern wird von beiden Seiten als Ergänzung angesehen und daher mehr oder weniger intern als auch aus Kostengründen extern genutzt. Die Verbindung von Wohnen mit Arbeiten und externen Dienstleistungen oder Bildungseinrichtungen wertet das Quartier auf und ermöglicht die bessere Integration der Bewohnenden.

Unzufriedenheit seitens Genossenschafter bzw. Mieter bedingt, dass Siedlungen zu einem frühen Zeitpunkt saniert, baulich verändert oder sogar abgerissen werden müssen. Der bei den Auswertungen oft genannte Lärm hat grossen Einfluss auf den Schlaf und die Erholung und somit auch auf die Gesundheit. Da sich an diesen Standorten tendenziell einkommensschwache Personengruppen ansiedeln, führt dies zur sozialen Entmischung in den Stadtteilen. Es zeigt sich, dass die Genossenschafter/Mieter sich wohlfühlen, es kaum Fluktuationen und so gut wie keinen Leerstand gibt.

Früh einsetzende partizipative Sozialisation fördert das Engagement bis ins hohe Alter. Um jenes zu bewahren oder aufzubauen bedarf es persönlicher Beziehungen und Kontakte. Die Rolle und Integration der Älteren und dessen Potenzial als Humankapital ist diesbezüglich mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

"Die aktive Auseinandersetzung mit dem eigenen Wohnquartier bietet für ältere Menschen die Chance, als Subjekt ihre eigene Wirksamkeit zu erleben und ihr ihre Handlungsfähigkeit durch gemeinsames Aktivsein zu erweitern. Im günstigsten Fall führen solche Aktivitäten auch zu Fragen stadtweiter Partizipation und darüber hinaus"[109]

Grundsätzlich ist die Beachtung sozialer Eigentümlichkeiten von grosser Bedeutung und muss perspektivisch betrachtet werden.

III. Wie wirkt sich die soziale Nachhaltigkeit auf das soziale Wohnumfeld aus?

Dank älterer Liegenschaften mit niedrigem Mietzins fördern die WBG, vor allem in den Städten, die Wohnraumversorgung für die breite Bevölkerung. Ausserdem achten sie aktiv auf eine gute Integration und soziale Durchmischung. Ein Standort, der durch eine gute soziale Durchmischung gekennzeichnet ist, ist auch für andere und weitere Investitionen interessant und birgt weniger Risiken.

Es profitieren von dem Wohnungsangebot besonders Familien und ältere Menschen. Alle WBG repräsentieren, wenn auch unterschiedlich ausgeprägt, eine hohe und gemeinschaftsorientierte Lebens-, Bau- und Wohnqualität. Daraus kann man ableiten, dass zur Behaglichkeit neben der Wohnung auch die Umgebung mit der Aussenraumgestaltung gehört. Gute Wohnqualität endet eben nicht an der Haustüre.

Die demografische Tendenz erfordert in Zukunft mehr alters- und behindertengerechten Wohnraum. Auf Seite der WBG müssen die sozialen Beziehungen beachtet und die par-

---

[109] Knopp/van Rießen 2014, S. 54

tizipative Entwicklung entsprechend ausgerichtet sein. Diesbezüglich wird auch ein angepasstes Wohnumfeld mit bedarfsorientierten Dienstleistungen benötigt, welches im Moment nur in kleiner Zahl angeboten wird.

IV. Spiegeln die Statuten und Leitbilder die Wirklichkeit wider?

Hier zeigen sich deutliche Unterschiede nicht nur in der Ausgestaltung der Dokumente, sondern auch in der Umsetzung. Auffallend ist, dass gesellschaftliche Themen, die in den Unterlagen kaum Erwähnung fanden, umso mehr im Interview angeführt werden. Dies mag daran liegen, dass dies mit dem Genossenschaftsbegriff verknüpft ist. Ökonomische und ökologische Themen werden in den Unterlagen quantitativ zwar gleich benannt, jedoch werden Themen wie der Betrieb und die Instandhaltung aus dem Bereich Wirtschaft in den Vordergrund gerückt. Die ökologischen Aspekte sind grösstenteils durch die baurechtlichen Vorschriften abgedeckt und finden daher kaum explizite Erwähnung.

V. Welche Aspekte der Nachhaltigkeit werden in der Realität umgesetzt?

Die dargestellten Ergebnisse belegen die Aussage, dass die WBG neben ökologischen Bestrebungen vor allem im Bereich der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit grosse Arbeit leisten. Indizien, wie partizipative Prozesse, die Erneuerungs- und Rückstellungsplanung, der Bedarf an Wohnfläche, oder ein sparsames Mobilitätsverhalten zeigen, dass die WBG in der Stadt Zürich die drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit umsetzen. Durch niedrige Mietzinse und teilweise aktive Steuerung bei der Auswahl der Genossenschafter/Mieter schaffen sie die Voraussetzung für eine gute Durchmischung innerhalb der Quartiere.

5.2 Diskussion

Die Abschlussarbeit befasste sich ausschliesslich mit den WBG, die ihren Geschäftssitz in der Stadt Zürich haben, wobei die vorher definierten Gruppen G1 und G7 nicht in der Stichprobe enthalten sind. Die im Sample eingeschlossenen WBG haben Liegenschaften sowohl in der Stadt als auch in der Agglomeration. Bis auf die Kleinstgenossenschaften sind alle WBG-Kategorien durch das methodische Vorgehen abgedeckt. Die Begründung für den Ausschluss der Kleinstgenossenschaft erfolgte bereits. Durch die Vorauswahl unter Zuhilfenahme der Statuten und Leibilder, sowie die Beschränkung der Experteninterviews auf sieben WBG kann nur bedingt ein Kollektivurteil abgegeben werden. Eine qualitative Analyse in dem Masse wird mit allen WBG aus Zeit- und Kostengründen nicht

umsetzbar sein. Aus diesem Grund müsste die Untersuchung mit möglichst quantitativen Daten erfolgen.
Aufgrund der Tatsache, dass sich die Teilnahme von Genossenschaftern bei den Fragebögen auf drei WBG beschränkte und die Beteiligung sehr konträr war, können nur vorsichtige Aussagen getroffen werden. Etwaige Auffälligkeiten wurden im Auswertungsteil aufgezeigt.

5.3 Ausblick

Der volkswirtschaftliche Nutzen ist durch das Agieren der WBG hoch. Bezugnehmend auf die Tatsache, dass durch Wohnbauförderungen auch einkommensschwächeren Personen Wohnraum offeriert werden kann, spart die öffentliche Hand Sozialleistungen ein. Auf der anderen Seite sind aber auch die WBG auf die Unterstützung der Gemeinden angewiesen. Die Chancen, Bauland auf dem freien Markt zu erwerben, werden immer geringer. Wie aktuelle Projekte in Zürich zeigen, bedarf es auch Vorschriften in Bezug auf einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau in Quartieren, um diese Möglichkeit der Vergrösserung oder erstmaligen Positionierung, auszunutzen. Andererseits bedarf es angemessener Instrumente, um Bestandsliegenschaften und Neubauparzellen zu verdichten und somit den Landverbrauch zu minieren. Land von Privaten sollte daher im Freihandkauf nicht immer an den Meistbietenden abgegeben werden. Die Massstäbe sind hier neu zu setzen.
Wer annimmt, sich in einem Anbietermarkt zu befinden, hat wenig Anreiz, sein Wohnungsangebot zu analysieren und zu verbessern. Diesbezüglich zeigte sich, dass einige WBG versuchen, ein Alleinstellungsmerkmal (Unique Selling Proposition, USP) herauszuarbeiten, um Vorteile z.B. beim Erwerb von Bauland zu haben oder mit anerkannten Modellvorhaben Fördermittel zu erlangen. Ob die Anreize richtig gesetzt sind, ist zu hinterfragen.
Interessant ist aus Sicht der Verfasserin auch die Durchführung der Studie mit WBG, die ausschliesslich Liegenschaften in der Agglomeration besitzen. Eruiert werden könnte, inwieweit Abweichungen z.B. bei den Themen Infrastruktur, Gemeinschaft oder Gebäudesubstanz vorhanden sind.

"[...] wir haben alle Kinder und wir werden einmal Enkel haben und es geht einfach nicht so weiter" (WBG 7)

Literaturverzeichnis

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

Bogner, A./Littig, B./Menz, W. (2014): Interviews mit Experten - Eine praxisorientierte Einführung, Wiesbaden 2014

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2004) (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften - Potenziale und Perspektiven - Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Berlin 2004

Caduff, C./Kuster, J.-P. (Hrsg.) (2000): Wegweisend wohnen - Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert, Zürich 2000

Fritzsche, B. (2008): Aus Niedergelassenen Bürger machen, in: Stadt Zürich/Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (Hrsg.): Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Zürich 2008, S. 14-26

Grunwald, A./Kopfmüller, J. (2006): Nachhaltigkeit, Frankfurt am Main 2006

Hanrath, S. (2011): Selbstbestimmung in Gemeinschaft – Wohnungs- und Sozialgenossenschaften als Zukunftsoption, in: Allgeier, M. (Hrsg.): Solidarität, Flexibilität, Selbsthilfe - Zur Modernität der Genossenschaftsidee, Wiesbaden 2011, S. 121-136

Helfferich, C. (2009): Die Qualität qualitativer Daten - Manual für die Durchführung qualitativer Interviews, 3. Aufl., Wiesbaden 2009

Höpflinger, F./van Wezemael, J. (Hrsg.) (2014): Wohnen im höheren Lebensalter – Grundlagen und Trends, Zürich 2014

Hofer, A. (2009): Urbane Renaissance im Genossenschaftsbau, in: Böniger, M./Statistik Stadt Zürich (Hrsg.): 4 x 25 - Günstig wohnen in Zürich, Zürich 2009, S. 153-155

Hofer, A./Schmid, P./Zulliger, J. (2008): Eine Agenda für den gemeinnützigen Wohnungsbau, in: Stadt Zürich/Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (Hrsg.): Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Zürich 2008, S. 182-191

Kallfaß, S. (2016): Nachbarschaftsförderung als Mitgliederförderung in der Wohnbaugenossenschaft, in: Kallfaß, S. (Hrsg.): Altern und Versorgung im nachbarschaftlichen Netz eines Wohnquartiers, Wiesbaden 2016, S. 87-97

Kallus, K.W. (2010): Erstellung von Fragebogen, Wien 2010

Kirchhoff, S./Kuhnt, S./Lipp, P./Schlawin, S. (2008): Der Fragebogen – Datenbasis, Konstruktion und Auswertung, 4. Aufl., Wiesbaden 2008

Knopp, R./van Rießen, A. (2014): Altersgerechte Wohnquartiere – zozialräumliche Methoden als Partizipations- und Beteiligungsinstrumente, in: Alisch, M. (Hrsg.): Älter werden im Quartier – Soziale Nachhaltigkeit durch Selbstorganisation und Teilhabe, Kassel 2014, S. 39-56

Koch, M./Kurz, D. (2007): Mehr als Wohnen - Auf der Suche nach dem neuen Zürich, in: Durban, C./ Stadt Zürich Finanzdepartement und Hochbaudepartement (Hrsg.): Mehr Als Wohnen: Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich 1907-2007 - Bauten und Siedlungen, Zürich 2007, S. 16-33

Kurz, D. (2000): Die Genossenschaft baut mit an einer besseren Menschengemeinschaft, in: Caduff, C./Athanasiou, N. (Hrsg.): Wegweisend wohnen - Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert, Zürich 2000, S. 9-21

Kurz, D. (2016): Kollektive Wohnformen, in: Hugentobler, M./Hofer, A./Simmendinger, P. (Hrsg.): Mehr Als Wohnen - Genossenschaftlich Planen - Ein Modellfall Aus Zürich, Basel 2016, S. 34-39

Lamnek, S. (2010): Qualitative Sozialforschung, Weinheim 2010

Mayring, P. (1995): Qualitative Inhaltsanalyse, in: Flick, U./von Kardoff, E./Keupp, H./ von Rosenstiel, L./ Wollf, S. (Hrsg.): Handbuch Qualitative Sozialforschung - Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen, 2. Aufl., München 1995, S. 209-213

Meins, E./Burkhard, H.-P. (2014): Nachhaltigkeit und Risiken bei Immobilieninvestitionen - Konzepte und Entscheidungsgrundlagen für die Praxis, Zürich 2014

Pufé, I. (2014): Nachhaltigkeit, 2. Aufl., Konstanz 2014

Rütter-Fischbacher, U./Caspar, V./Leu, A./Konferenz der Bauorgane des Bundes (2010): Nachhaltiges Immobilienmanagement - Eine Anleitung zum Handeln - Die Risiken von morgen sind die Chancen von heute, 3. Aufl., Bern 2010

Ruf, W. (1930): Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Zürich 1930

Schmid, P. (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, in: Purtschert, R. (Hrsg.): Das Genossenschaftswesen in der Schweiz, Bern 2005, S. 299-333

Schmid, P. (2008) Ein starker gemeinnütziger Wohnungsbau dient allen, in: Stadt Zürich/Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (Hrsg.): Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Zürich 2008, S. 6-7

Schnüriger, B. (1990): Entwicklungslinien der Wohnbauförderung in Zürich, in: Koch, M./Somandin, M./Süsstrunk, C./Finanzamt/Bauamt II der Stadt Zürich: Kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau in Zürich - Ein Inventar der durch die Stadt geförderten Wohnbauten 1907-1989, Zürich 1990, S. 10-16

Schweizerischer Bundesrat (Hrsg.) (2016): Strategie Nachhaltige Entwicklung 2016-2019, Bern 2016

SIA, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.) (2005): Nachhaltiges Bauen –Hochbau, Ergänzungen zum Leistungsmodell SIA 112, Zürich 2005

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2015): Bevölkerungsbefragung 2015, Zürich 2015

Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2016): Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen – Eine Arbeitshilfe, Zürich 2016

Stadtentwicklung Zürich/Wohnbaugenossenschaften Zürich (Hrsg.) (2011): Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich – Auswertung der Bevölkerungsbefragung von Registerdaten, Zürich 2011

Stadt Zürich (Hrsg.) (2012): Altersstrategie der Stadt Zürich, Zürich 2012

Stadt Zürich (Hrsg.) (2016a): Masterplan Energie der Stadt Zürich, Zürich 2016

Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2006): Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, Zürich 2006

Stadt Zürich/Präsidialdepartement/Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2016): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016, Zürich 2016

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2016): Analyse bauliche Erneuerungen in Zahlen – Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000-2015, Zürich 2016

Trüb, L. (2008) Der städtische Wohnungsbau und seine Erneuerungen, in: Stadt Zürich/Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (Hrsg.): Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Zürich 2008, S. 27-36

van Wezemael, J. E./Huber, A. (2004): Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau - Kurzfassung Siedlungsevaluation - KraftWerk 1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich, Grenchen 2004

von Hauff, M. (2014): Nachhaltige Entwicklung – Grundlagen und Umsetzung, 2. Aufl., München 2014

Wohnbund (Hrsg.) (2007): Der dritte Weg im Wohnungsbau - Die gemeinnützige Baugenossenschaft der Schweiz, o.A. 2007

Internetquellen

Hochschule Luzern: https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=1005 [abgerufen am 01.05.2016]

Bundesamt für Raumentwicklung ARE: http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/agenda21_gemeinden/index.html?gemeinde=129&lang=de [abgerufen am 24.06.2016]

Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30.03.1911 (Stand am 01.01.2016), SR 220: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/201601010000/220.pdf [abgerufen am 18.06.2016]

Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21.03.2003 (Stand 01.01.2013), SR 842: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/201301010000/842.pdf [abgerufen am 30.01.2016]

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18.04.1999 (Stand am 18.05.2014), SR 101: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/201405180000/101.pdf [abgerufen am 18.06.2016]

Energiestadt: http://www.energiestadt.ch [abgerufen am 15.07.2016]

NNBS: http://www.nnbs.ch/standard-snbs/ [abgerufen am 02.05.2016]

Stadt Zürich (2016b): Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/liegenschaften-verwaltung/Wohnungsbau.html [abgerufen am 01.06.2016]

Stadt Zürich (2016c): https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/vergangene_termine/081130/abstimmungszeitung30november2008.html [abgerufen am 25.06.2016]

United Nations: "Our Common Future" - Report of the World Commission on Environment and Development: http://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/42/427&Lang=E [abgerufen am 04.06.2016]

Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26.11.2003 (Stand 01.01.2004), SR 842.1: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html [abgerufen am 24.06.2016]

Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Merkblatt Nr. 55 – Wohnraumförderung - Träger und mögliche Formen der Wohnraumförderung http://www.wbg-schweiz.ch/finanzierung/darlehen.html [abgerufen am 15.07.2016]

Anhang

Anhang 1: Leitfaden Experteninterview 67
Anhang 2: Fragebogen GenossenschafterInnen 70
Anhang 3: Fragebogen GenossenschafterInnen, internetgestützt 72
Anhang 4: Fragebogen GenossenschafterInnen, kodiert 73
Anhang 5: Strukturierung SIA 112/1, SIA 2005 75
Anhang 6: Integrierendes Nachhaltigkeitsdreieck, Berechnung 76
Anhang 7: CD mit Datenmaterial 77

Anhang 1 Leitfaden Experteninterview

	Leitfrage	Inhaltliche Aspekte	Aufrechterhaltungs-fragen	Steuerungsfragen
	Teil I Einstieg			
1	In Ihren Statuten steht : "....." - beschreiben Sie doch einmal, was Sie als Vorstand der Genossenschaft darunter verstehen.	• Interpretations-spielraum • Welche Massnahmen sind zum Thema Gemeinschaft umgesetzt worden/geplant?	• Was genau wird beim Unterhalt beachtet? • Welche Rolle spielen Kosten bei Sanierungen? • Können Sie ein Beispiel nennen?	• Sind alle Aspekte Ihrer Meinung nach gleichgewichtet? • Wie werden betriebswirtschaftliche Aspekte in Bezug auf den Unterhalt in frühen Phasen der Planung initiiert? • Wer legt die Kriterien z.B. durch Pflichtenhefte bei der Ausgestaltung von Wettbewerben fest?
	Teil II Wirtschaft			
2	Inwieweit können Sie auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Genossenschafter reagieren?	• Vielfältige und flexible Nutzungen • Hindernisfreiheit / Anpassbarkeit • Nutzungs- und Raumbedürfnisse kleine vs. grosse Wohnung • Budgetwohnungen • Subventionen	• Wie können Sie den Genossenschaftern entgegenkommen, wenn die Wohnung zu gross oder zu teuer wird?	• Gibt es von Ihrer Seite aus Belegungsvorschriften? (≠ Subventionen)
3	Wie gewährleisten Sie auf eine bestimmte Lebensdauer die Wert- und Qualitätsbeständigkeit der Immobilie?	• Unterhalt • Lebenszykluskosten • Finanzierung von Anlage-, Instandsetzungs- und Rückbaukosten		• Was tun Sie für den Erhalt einer guten Bausubstanz? • Spielen die einzelnen Lebenszykluskosten hier eine Rolle? • Bilden Sie Rücklagen z.B. in Form eines Fonds? (Bei WBG explizit erwähnt)
4	Welche Rolle spielt der Standort einer Immobilie bei Ihnen?	• geringer Bedarf an Bauland • Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel	• Aber bei neuem Landerwerb?	• Welchen Stellenwert nimmt die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein?

	Teil III Umwelt			
5	Gibt es Kooperationen mit dem öffentlichen Nahverkehr oder Carsharing-Unternehmen?	umweltverträgliche Abwicklung der Mobilität	Gehen Sie dies aktiv an oder kam man auf Sie zu?	
6	Wie optimieren Sie Ihren Ressourcenverbrauch als Genossenschaft?			
7	Wie kann jeder einzelne Genossenschafter seinen Ressourcenverbrauch optimieren?	• Blick schärfen • Motivation • Informationsverteilung/Plakate • Merkblätter		• Wer informiert hier die Mieter? • Wie sensibilisieren Sie die Genossenschafter?
8	Wie wichtig sind Ihnen Qualitätslabel wie z.B. Minergie?	• bewusste Auseinandersetzung	• Streben Sie nur den Standard an oder gehen die Überlegungen auch darüber hinaus?	• Welche Bedeutung hat es für Sie? • Spielt das Thema in der Zukunft eine Rolle? • Erhalten Sie dafür Subventionen?
9	Inwieweit treffen Sie bauliche und haustechnische Vorkehrungen für einen geringen Energiebedarf?	• Wärme, Kälte • Warmwasser • Elektrizität • erneuerbare Energien	• Können Sie Beispiele nennen?	
10	Inwieweit achten Sie bei der Sanierung oder Erstellung der Gebäude auf recyclebare Materialien?	• einfach trennbare Verbundstoffe • Recycling, Energieeinsparung • Auswechselbarkeit		• Spielt der Aspekt schon beim Unterhalt eine Rolle, dass Teile leicht ausgetauscht werden können?
	Teil IV Gesellschaft			
11	Haben Sie einen Verantwortlichen für den Bereich Soziales oder haben Sie darüber einmal nachgedacht?	• gemeinschaftlicher / genossenschaftlicher Zusammenhalt	• Was sind die Gründe für diese Entscheidung?	• Welchen Mehrwert sehen Sie dadurch für die Genossenschaft?
12	Gibt es eine Siedlungskommission oder Eigenorganisationen? (vorher nachschauen, entsprechend der Grösse der WBG anpassen)	• Mediator bzw. Bindeglied Genossen/Vorstand/ Geschäftsstelle • Pflege genossenschaftl. Zusammenleben • Anlässe, Veranstaltungen • Neuzugänge begrüssen • Anträge, Interventionen, Schlichtungen	• Worin sehen Sie die Vorteile? • Worin sehen Sie Nachteile? • Was ist der Mehrwert? • Hat sich dies bewehrt? • Können Sie ein Beispiel nennen?	• Funktioniert dies in allen Siedlungen gleich? • Ist dies entlastend für Sie als Vorstand?

13	Inwiefern werden die Mieter in die Planung von kleinen und grossen Projekten miteinbezogen?	• Mitspracherecht in Kommissionen / Gremien • Verbesserungsmöglichkeiten gemeinsam geplant • persönliche Gestaltung des Aussenraums • Kinderspielplätze - die Kinder miteinbezogen •		• Wie werden die Bedürfnisse gesammelt, gefiltert und umgesetzt? • Wie wird dies aufgegleist? • Wie läuft so ein Prozess ab?
14	Inwieweit achten Sie darauf, wer in eine Liegenschaft einzieht, um eine gute Durchmischung zu haben z.B. zwischen jung und alt, reich und arm oder Ausländer und Schweizer?	• (Vor-)Auswahl der Mieterschaft (Kriterien Alter, Kultur, Religion, Einkommen, Haushaltsform)		• Gibt es einen Mieterschlüssel?
15	Was halten Sie von gemeinschaftlich genutzten Räumen wie z.B. Gemeinschaftsräumen?	• Gemeinschafts- und Kulturförderung		• Werden die Flächen auch extern vermietet? • Wer ist dafür verantwortlich? • Wie werden diese genutzt? • Wie werden diese bewirtschaftet?
16	Wie läuft eine typische Generalversammlung bei Ihnen ab?	• Partizipation • Genossenschaftsgedanke	Können Sie dies etwas genauer beschreiben?	• Besteht die Absicht davon abzuweichen?

Anhang 2 Fragebogen GenossenschafterInnen

Universität Zürich[UZH]

"Nachhaltigkeit bei Wohnbaugenossenschaften"
Fragebogen GenossenschafterInnen

Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen in den vorgegebenen Feldern aus.

1. Wie bewerten Sie Ihre Wohn- und Lebenssituation in Ihrer Genossenschaft?

(6) sehr gut	(5) gut	(4) eher gut	(3) eher schlecht	(2) schlecht	(1) sehr schlecht
☐	☐	☐	☐	☐	☐

Was sind die Gründe? ☐

2. Wie bewerten Sie folgende Elemente / Umstände in Ihrem Wohnumfeld?

	(6) sehr gut	(5) gut	(4) eher gut	(3) eher schlecht	(2) schlecht	(1) sehr schlecht
Zustand Ihrer Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Raumaufteilung der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Höhe der Nettomiete	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Höhe der Nebenkosten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gestaltung des Treppenhauses	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gestaltung des Eingangs-bereiches von Ihrem Haus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zustand Ihres Wohnhauses	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parkierungsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gestaltung der Grünflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gemeinschaftsraum	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Spielplätze/Spielmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
generelles Erscheinungsbild Ihres Wohnumfeldes	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sicherheit und Ordnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Leben mit Kindern allgemein	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnen für Ältere	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3. Wie empfinden Sie folgende Elemente in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?

	gar nicht störend	ein wenig störend	störend	sehr störend
Zustand Ihres Wohnhauses	☐	☐	☐	☐
Leerstände in Ihrem Wohnhaus	☐	☐	☐	☐
Nachbarschaft	☐	☐	☐	☐
Verkehrslärm	☐	☐	☐	☐

4. Welche der folgenden Massnahmen halten Sie für wichtig?

	ja	nein
Steigerung der Attraktivität von Plätzen und Wegen innerhalb der Siedlung	☐	☐
Schaffung zusätzlicher Freiflächen	☐	☐
Sanierungsmassnahmen in Ihrem Wohnhaus	☐	☐
Sanierungsmassnahmen in Ihrer Wohnung	☐	☐
Ersatzneubauten	☐	☐
Ressourcenschonender Umgang allgemein	☐	☐
Mitspracherecht bei der Gestaltung von gemeinschaftlichen Räumen und Flächen	☐	☐

5. Haben Sie vor, sich in Ihrer Siedlung aktiv einzubringen?

ja ☐ vielleicht ☐ nein ☐ keine Angabe ☐

Was sind Gründe?

6. Was wäre ein Grund, dass Sie in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung ausziehen (müssten)?

☐ Wohnung zu klein
☐ Ortswechsel allgemein (z.B. bedingt durch die Arbeit)
☐ Zusammenziehen mit Partner
☐ Wohnung zu gross
☐ Unzufriedenheit Wohnumfeld
☐ Wohnung zu teuer
☐ Wohnung nicht seniorengerecht
☐ Sonstiger Grund:

7. Wie alt sind Sie?

18-34 Jahre ☐ 35-54 Jahre ☐ 55-64 Jahre ☐ 65-80 Jahre ☐ Über 80 Jahre ☐

8. In welcher Haushaltsform leben Sie?

Einzelhaushalt ☐ Paarhaushalt ☐ Familie ☐ Alleinerziehend ☐ Wohngemeinschaft ☐

9. Was gefällt Ihnen an Ihrer jetzigen Wohnsituation am meisten und was stört Sie? Haben Sie Verbesserungsvorschläge?

Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragenbogen bei der Verwaltung ab.
Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Anhang 3 Fragebogen GenossenschafterInnen, internetgestützt (Screenshot) erstellt mit SurveyMonkey

Nachhaltigkeit bei Wohnbaugenossenschaften

* 1. Wie bewerten Sie Ihre Wohn- und Lebenssituation in Ihrer Genossenschaft?

sehr gut	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	sehr schlecht
○	○	○	○	○	○

Was sind die Gründe?

* 2. Wie bewerten Sie folgende Elemente / Umstände in Ihrem Wohnumfeld?

	sehr gut	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	sehr schlecht
Zustand Ihrer Wohnung	○	○	○	○	○	○
Raumaufteilung der Wohnung	○	○	○	○	○	○
Höhe der Nettomiete	○	○	○	○	○	○
Höhe der Nebenkosten	○	○	○	○	○	○
Gestaltung des Treppenhauses	○	○	○	○	○	○
Gestaltung des Eingangsbereiches von Ihrem Haus	○	○	○	○	○	○

* 7. Wie alt sind Sie?

○ 18-34 Jahre ○ 35-54 Jahre ○ 55-64 Jahre ○ 65-80 Jahre ○ Über 80 Jahre

* 8. In welcher Haushaltsform leben Sie?

○ Einzelhaushalt ○ Paarhaushalt ○ Familie ○ Alleinerziehend ○ Wohngemeinschaft

* 9. Was gefällt Ihnen an Ihrer jetzigen Wohnsituation am meisten und was stört Sie? Haben Sie Verbesserungsvorschläge?

Fertig

Powered by SurveyMonkey

Es ist ganz einfach, eine Umfrage zu erstellen.

Anhang 4 Fragebogen GenossenschafterInnen,

Universität Zürich[UZH]

"Nachhaltigkeit bei Wohnbaugenossenschaften"
Fragebogen GenossenschafterInnen

Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen aus.

Für alle Fragen ausser F6: (99) dopppelte Angaben

1. Wie bewerten Sie Ihre Wohn- und Lebenssituation in Ihrer Genossenschaft?

(0) Keine Angabe	(6) sehr gut	(5) gut	(4) eher gut	(3) eher schlecht	(2) schlecht	(1) sehr schlecht
(A)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

(B) Was sind die Gründe? ☐

2. Wie bewerten Sie folgende Elemente / Umstände in Ihrem Wohnumfeld?

(0) Keine Angabe	(6) sehr gut	(5) gut	(4) eher gut	(3) eher schlecht	(2) schlecht	(1) sehr schlecht
(A) Zustand Ihrer Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(B) Raumaufteilung der Whg.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(C) Höhe der Nettomiete	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(D) Höhe der Nebenkosten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(E) Gestaltung des Treppenhauses	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(F) Gestaltung des Eingangs-bereiches von Ihrem Haus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(G) Zustand Ihres Wohnhauses	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(H) Parkierungsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(I) Gestaltung der Grünflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(J) Gemeinschaftsraum	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(K) Spielplätze/Spielmgl.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(L) gen. Erscheinungsbild Ihres Wohnumfeldes	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(M) Einkaufsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(N) Sicherheit und Ordnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(O) Leben mit Kindern allg.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
(P) Wohnen für Ältere	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3. Wie empfinden Sie folgende Elemente in Ihrem unmittelbaren Wohnumfeld?

(0) Keine Angabe	4 gar nicht störend	3 ein wenig störend	2 störend	1 sehr störend
(A) Zustand Ihres Wohnhauses	☐	☐	☐	☐
(B) Leerstände in Ihrem Wohnhaus	☐	☐	☐	☐
(C) Nachbarschaft	☐	☐	☐	☐
(D) Verkehrslärm	☐	☐	☐	☐

4. Welche der folgenden Massnahmen halten Sie für wichtig?

(0) Keine Angabe	Ja (2)	Nein (1)
(A) Steigerung der Attraktivität von Plätzen und Wegen innerhalb der Siedlung	☐	☐
(B) Schaffung zusätzlicher Freiflächen	☐	☐
(C) Sanierungsmassnahmen in Ihrem Wohnhaus	☐	☐
(D) Sanierungsmassnahmen in Ihrer Wohnung	☐	☐
(E) Ersatzneubauten	☐	☐
(F) Ressourcenschonender Umgang allgemein	☐	☐
(G) Mitspracherecht bei der Gestaltung von gemeinschaftl. Räumen und Flächen	☐	☐

5. Haben Sie vor, sich in Ihrer Siedlung aktiv einzubringen? Nicht beantwortet (0) (A)

Ja (4) ☐ vielleicht (3) ☐ Nein (2) ☐ keine Angabe (1) ☐

(B) Was sind Gründe?

6. Was wäre ein Grund, dass Sie in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung ausziehen (müssten)?

(0) Keine Angabe

☐ Wohnung zu klein (A)
☐ Ortswechsel allgemein (C) (z.B. bedingt durch die Arbeit)
☐ Zusammenziehen mit Partner (E)
☐ Wohnung zu gross (B)
☐ Unzufriedenheit Wohnumfeld (D)
☐ Wohnung zu teuer (F)
☐ Wohnung nicht seniorengerecht (G)
☐ Sonstiger Grund: (H) **(I)**

7. Wie alt sind Sie?

(0) Keine Angabe

18-34 Jahre (1) ☐ 35-54 Jahre (2) ☐ 55-64 Jahre (3) ☐ 65-80 Jahre (4) ☐ Über 80 Jahre (5) ☐

8. In welcher Haushaltsform leben Sie?

(0) Keine Angabe

Einzelhaushalt (1) ☐ Paarhaushalt (2) ☐ Familie (3) ☐ Alleinerziehend (4) ☐ Wohngemeinschaft (5) ☐

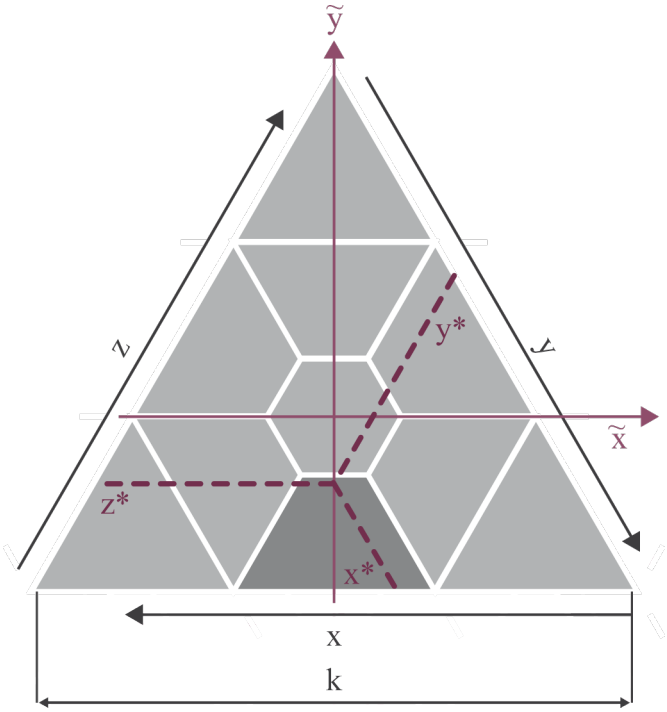
9. Was gefällt Ihnen an Ihrer jetzigen Wohnsituation am meisten und was stört Sie? Haben Sie Verbesserungsvorschläge?

Anhang 5 Strukturierung SIA 112/1, vgl. SIA 112/1 2005, S. 3-6

Gesellschaft	Gemeinschaft	Integration, Durchmischung Soziale Kontakte Solidarität, Gerechtigkeit Partizipation
	Gestaltung	Räumliche Identität, Wiedererkennung Individuelle Gestaltung, Personalisierung
	Nutzung, Erschliessung	Grundversorgung, Nutzungsmischung Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle
	Wohlbefinden, Gesundheit	Sicherheit Licht Raumluft Strahlung Sommerlicher Wärmeschutz Lärm, Erschütterungen
Wirtschaft	Gebäudesubstanz	Standort Bausubstanz Gebäudestruktur, Ausbau
	Anlagekosten	Lebenszykluskosten Finanzierung Externe Kosten
	Betriebs- und Unterhaltskosten	Betrieb und Instandhaltung Instandsetzung
Umwelt	Baustoffe	Rohstoffe: Verfügbarkeit Umweltbelastung Schafstoffe Rückbau
	Betriebsenergie	Wärme (Kälte) für Raumklima Wärme für Warmwasser Elektrizität Deckung Energiebedarf
	Boden, Landschaft	Grundstücksfläche Freianlagen
	Infrastruktur	Mobilität Abfälle aus Betrieb und Nutzung Wasser

Anhang 6 Integrierendes Nachhaltigkeitsdreieck

Berechnung der Position vgl. von Hauff 2014, S. 170-174



K	Kantenlänge, hier k = 8 cm
x*/y*/z*	Achsenabschnitte
x	Dimension Ökologie = 41 %
y	Dimension Ökonomie = 41 %
z	Dimension Soziales = 18 %
$\tilde{x}$	horizontaler Achsenwert
$\tilde{y}$	vertikaler Achsenwert

$$\tilde{x} = \frac{y-x}{y+x} \times {}^{k}/_{2} \times (y+x)$$

$$\tilde{x} = (y-x) \times {}^{k}/_{2}$$

$$\tilde{x} = (41\,\% - 41\,\%) \times {}^{8cm}/_{2}$$

$$\boldsymbol{\tilde{x} = 0}$$

$$\tilde{y} = (66.7\,\% - x - y) \times \sqrt{{}^{1}/_{2}} \times k$$

$$\tilde{y} = (66.7\,\% - 41\,\% - 41\,\%) \times \sqrt{{}^{1}/_{2}} \times 8cm$$

$$\boldsymbol{\tilde{y} = -0.86\ cm}$$

Anhang 7 CD mit Datenmaterial

Experteninterviews: jeweils eine Audio-Datei als mp3 und ein Transkript als PDF

- Interview 1
  Dauer des Interviews: 48 Minuten
  Umfang des transkribierten Interviews: 12 Seiten

- Interview 2
  Dauer des Interviews: 31 Minuten
  Umfang des transkribierten Interviews: 12 Seiten

- Interview 3
  Dauer des Interviews: 58 Minuten
  Umfang des transkribierten Interviews: 15 Seiten

- Interview 4
  Dauer des Interviews: 45 Minuten
  Umfang des transkribierten Interviews: 11 Seiten

- Interview 5
  Dauer des Interviews: 29 Minuten
  Umfang des transkribierten Interviews: 10 Seiten

- Interview 6
  Dauer des Interviews: 27 Minuten
  Umfang des transkribierten Interviews: 10 Seiten

- Interview 7
  Dauer des Interviews: 36 Minuten
  Umfang des transkribierten Interviews: 11 Seiten

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Nachhaltigkeit bei Wohnbaugenossenschaften in Zürich“ 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 wird auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den *26.08.2016*

_____

Melanie Berkholz