Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Denkmalgeschützte Bausubstanz in der Stadt Zürich: Zahlungsbereitschaft und soziodemographischer Hintergrund der Nachfrager

Verfasser:	Good Felipe Dorfstrasse 16, 8800 Thalwil felipegood1@gmail.com +41 79 611 44 76
Eingereicht bei:	Alice Hollenstein, Urban Psychologist
Abgabedatum:	29.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV
Abbildungsverzeichnis V
Executive Summary VI
1 Einleitung 1
1.1 Problemstellung / Ausgangslage 1
1.1.1 Relevanz 1
1.1.2 Denkmalpflege 1
1.1.3 Wirkung von Baudenkmälern 2
1.2 Zielsetzung 3
1.3 Abgrenzung des Themas 4
1.4 Gliederung 5
1.5 Untersuchungsgebiet 6
2 Hauptteil 6
2.1 Bisherige Forschung 6
2.1.1 Lagequalität und Preiseffekt 6
2.1.2 Architektonische Qualität und Preiseffekt 7
2.1.3 Denkmalschutz und Preiseffekte 8
2.1.4 Denkmalschutz, interner Preiseffekt 9
2.1.5 Denkmalschutz, externer Preiseffekt 9
2.1.6 Einfluss soziodemographischer Merkmale 11
2.1.7 Untersuchungen in der Schweiz 11
2.1.8 Messung ökonomischer Effekte 14
2.2 Hypothese 16
2.2.1 Hypothese 1 16
2.2.2 Hypothese 2 16
2.2.3 Weitere Fragestellungen 17
2.3 Methodik 17
2.3.1 Vorgehen 17
2.3.2 Grundgesamtheit und Stichprobe 18
2.3.3 Stimulusmaterial 19
2.3.4 Fragebogen 22
2.3.4.1 Wohnungsvarianten 22

2.3.4.2 Präferenz und Zahlungsbereitschaft 23
2.3.4.3 Wohnraumsituation 25
2.3.4.4 Soziodemographie 25
2.4 Untersuchungsergebnisse 26
2.4.1 Analyse und Interpretation Ergebnisse 26
2.4.1.1 Auswertung der Stichprobe 26
2.4.1.2 Auswertung Zahlungsbereitschaft 31
2.4.1.3 Auswertung der soziodemographischen Merkmale 34
2.4.1.4 Auswertung der Wohnraumsituation 42
2.4.2 Beantwortung der Forschungsfrage 43
2.4.2.1 Hypothese 1 43
2.4.2.2 Hypothese 2 43
2.4.2.3 Reale Wohnsituation im Kontext der Untersuchung 45
3 Schlussbetrachtung 46
3.1 Fazit 46
3.2 Diskussion 47
3.3 Ausblick 48
Literaturverzeichnis 50
Anhang 53

Abkürzungsverzeichnis

BAFU	Bundesamt für Umwelt
BAK	Bundesamt für Kultur
EKD	Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege
ENHK	Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission
IR	Investitionsrechnung
KSD	Konferenz der Schweizerischen Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geschätzter prozentualer Einfluss der Bebauungsstruktur auf Lagewertigkeit, Ahlfeldt, 2009. S. 53 7
Abbildung 2: Räumliche Wirkung denkmalgeschützter Gebäude, Ahlfeldt, 2010, S. 348 10
Abbildung 3: Preiseffekte der Wohnungseigenschaften auf Mietobjekte, ZKB / BAFU, Ruhe bitte!, 2011, S. 55 12
Abbildung 4: Bereitschaft zum Zahlen eines Aufpreises für Wohnungen oder Umgebung von historischem Wert, BAK, 2014, S. 22 13
Abbildung 5: Präferenz bezüglich Wohnen, BAK, 2014, S. 22 14
Abbildung 6: Variante I, Aussenraum- und Innenraumansicht 23
Abbildung 7: Variante II, Aussenraum- und Innenraumansicht 23
Abbildung 8: Variante III, Aussenraum- und Innenraumansicht 23
Abbildung 9: Geschlechterverteilung und Haushaltsgrössen 27
Abbildung 10: Haushaltsgrössen Schweiz/Untersuchung 28
Abbildung 11: Altersverteilung 28
Abbildung 12: Schulabschluss Untersuchungsteilnehmer 29
Abbildung 13: Einschätzung der Wichtigkeit des Denkmalschutzes 31
Abbildung 14: Präferenz der Wohnungsvarianten 32
Abbildung 15: 1. Wahl Wohnungsvariante, Teilnehmergruppe mit Uni- oder Fachhochschulabschluss 34
Abbildung 16: Präferierte Wohnungsvariante, nominaler Anteil der Alterskategorie ... 35
Abbildung 17: Präferierte Wohnungsvariante, nach Alter in Prozent 36
Abbildung 18: Wahl Wohnungsvariante, Unterteilung nach Geschlecht 37
Abbildung 19: Politische Orientierung nach präferierter Wohnungsvariante 38
Abbildung 20: Einkommen der Haushalte nach präferierter Wohnungsvariante 40
Abbildung 21: Präferierte Wohnungsvariante nach Einkommen der Haushalte 41
Abbildung 22: Mietansätze in CHF/m^2a der Teilnehmer nach präferierter Wohnungsvariante 42

Executive Summary

Im Fokus dieser Untersuchung standen die ökonomischen Auswirkungen des Denkmalschutzes. In unterschiedlichen internationalen Studien wurde die Preiswirkung durch Baudenkmäler detailliert untersucht. Letztere beeinflussen aufgrund ihrer Ausgestaltung und Bebauungsstruktur die Lagequalität, was sich auf die Preisbildung innerhalb sowie im Einflussbereich des Baudenkmals auswirkt. Diese internen und externen Preiseffekte sind bereits von hochwertigen Architekturprojekten bekannt. Baudenkmäler können deshalb im ökonomischen Sinn als besondere (historische) Ausprägung von hochwertiger Architektur verstanden werden. Die resultierenden Preiseffekte lassen sich aufgrund angepasster hedonischer Modelle errechnen und sind zu einem grossen Teil bereits in den realen Immobilienpreisen kapitalisiert. Aus diesem Grund kann auf eine Präferenz bzw. eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für Wohnraum innerhalb oder im Einflussbereich von Baudenkmälern geschlossen werden. Die Hypothese 1 dieser Untersuchung unterstellt, dass in der Stadt Zürich ebenfalls eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützte Bausubstanz vorhanden ist. Dies konnte im Rahmen der Befragungen von Zürcher Stadtbewohnern bestätigt werden.

In mehreren Studien wurde der Einfluss von soziodemographischen Merkmalen auf die Präferenz der befragten Personen untersucht. Hier wurden unterschiedliche Ergebnisse hinsichtlich Umfang der korrelierenden Merkmale publiziert. Während gewisse Studien nur bei der politischen Orientierung einen signifikanten Zusammenhang aufzeigen konnten, zeigen andere Befragungen klare Unterschiede hinsichtlich Alter oder Geschlecht. Die Hypothese 2 unterstellt deshalb einen Zusammenhang der Präferenz für denkmalgeschützten Wohnraum und mehreren soziodemographischen Merkmalen der Nachfrager. Diese Hypothese wurde im Rahmen dieser Arbeit ebenfalls bestätigt, obwohl sich nur bei der politischen Orientierung und dem Einkommen pro Haushalt ein starker Zusammenhang aufzeigen liess. Das Ergebnis hinsichtlich des soziodemographischen Einflusses muss angesichts der einseitigen Zusammensetzung der Stichprobe hinterfragt werden.

1 Einleitung

In der vorliegenden Arbeit wird zur Erleichterung des Leseflusses bei Personenangaben die *männliche Form* verwendet. Diese schliesst die *weibliche Form* mit ein.

1.1 Problemstellung / Ausgangslage

1.1.1 Relevanz

Die denkmalgeschützte Bausubstanz ist Teil des schweizerischen Kulturerbes. Aufgrund der unterschiedlichen Systematik bei der Erfassung der denkmalgeschützten Bauten bei Kantonen und Gemeinden ist die genaue Anzahl an Baudenkmälern nicht bekannt. Die Konferenz der Schweizerischen Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger KSD[1] erarbeitet auf gesamtschweizerischer Ebene die Grundlagen für die denkmalpflegerische Arbeit in der Schweiz. Nach Schätzung der KSD umfasst der Bestand an Baudenkmälern heute annähernd 90’000 bis 100’000 Bauten, was ca. 4% des schweizerischen Baubestandes entspricht. Der Anteil an Bauten, die sich im direkten Einflussbereich eines Baudenkmals befinden und somit von Massnahmen des Ortsbildschutzes tangiert werden, sind ungleich grösser.
Baudenkmäler machen einen wesentlichen Teil des Immobilienmarktes aus und können Entwicklungen einzelner Projekte sowie ganzer Areale und Quartiere massgebend beeinflussen.

1.1.2 Denkmalpflege

Die Denkmalpflege in der Schweiz ist in eidgenössische, kantonale und kommunale Fachstellen unterteilt. Auf Bundesebene ist das Bundesamt für Kultur BAK[2] die zentrale Fachstelle für Denkmalpflege, Archäologie und Ortsbildschutz. Unterstützt wird sie von der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD[3] und der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK[4]. Auf Bundesebene werden die Grundsätze zum Umgang mit dem baulichen Erbe und mit übergreifenden Landschafts- und Ortsbildern festgelegt sowie das Inventar der Kulturdenkmäler (Objekte nationaler

---

[1] http://www.denkmalpflege.ch/ksd.html
[2] http://www.bak.admin.ch/
[3] http://www.bak.admin.ch/kulturerbe/04273/04293/index.html?lang=de
[4] http://www.enhk.admin.ch/de/index.html

Bedeutung) definiert. Das BAK betreut die kantonale Denkmalpflege bei der Umsetzung der vom Bund definierten Vorgaben.

Auf Kantonsebene übernimmt die kantonale Denkmalpflege Inventarisation, Beratung und Betreuung der kantonalen Schutzobjekte und setzt die Vorgaben hinsichtlich nationaler Kulturdenkmäler um.

Auf Gemeindeebene werden sämtliche Funktionen von der kommunalen Denkmalpflege übernommen.

Die rechtlichen Grundlagen der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes basieren auf dem Bundesgesetz zu Natur- und Heimatschutz NHG, das sich auf den Art. 78 Abs. 2–5 der Bundesverfassung stützt:

Das NHG hat zum Zweck:

a. das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern;

b. die Kantone in der Erfüllung ihrer Aufgaben im Bereich des Naturschutzes, des Heimatschutzes sowie der Denkmalpflege zu unterstützen und die Zusammenarbeit mit ihnen sicherzustellen

Die Definition eines Denkmals wurde durch die EKD definiert und in den „Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz“[5] veröffentlicht.

Nach Definition des EDK sind Denkmäler physische Objekte und werden bestimmt durch ihren geschichtlichen Zeugniswert. Bei einem Denkmal kann es sich um ein Einzelobjekt, den Teil eines Objektes, ein Ensemble, ein ganzes Ortsbild oder eine Kulturlandschaft handeln. Das Denkmal ist bestimmt durch die historische Substanz bzw. die überlieferte Materie, die massgebend ist für die Authentizität des Objekts.

1.1.3 Wirkung von Baudenkmälern

Die Baudenkmäler wirken aber nicht nur über die reglementarischen Einschränkungen auf ihre Umgebung. Die Art ihrer Bebauung und ihre ästhetische Ausgestaltung bestimmen auch den Charakter des Quartiers. Dieser Mehrwert für die Anwohner und Passanten widerspiegelt sich in einer höheren Lagequalität und birgt ökonomisches Potenzial. Gerade in städtischen Quartieren mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen ist es schwierig, diesen Effekt zu internalisieren. Ein Besitzer hat wenig Anreiz, die teu-

[5] EKD, 2007

re Fassade seines Baudenkmals in Eigenfinanzierung zu sanieren, da er vom extern generierten Mehrwert nicht direkt profitiert. Um die für das Gemeinwesen wichtigen denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten, unterstützt die Denkmalpflege die Sanierung dieser Baudenkmäler mit Subventionszahlungen. „Die Beitragsleistung erfolgt in der Regel an private Hauseigentümer […] und richtet sich nach § 217 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) sowie der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete (VSNH, LS 701.3).“[6]

Im Gegensatz zu Projekten auf Einzelparzellen kann bei Arealüberbauungen das ökonomische Potenzial eines Baudenkmals bei der Planung berücksichtigt werden. Der Einbezug von Preiseffekten innerhalb sowie im Einflussbereich der denkmalgeschützten Immobilie ist für die erfolgreiche Umsetzung solcher Entwicklungsprojekte von Bedeutung. Die Abschätzung der Zahlungsbereitschaft und die Definition der spezifischen Nachfragergruppen sind im Sinne einer umfassenden Marktanalyse von praktischem Interesse für den Entwicklungsprozess. Im Interesse steht also nicht nur die Frage, ob eine erhöhte Zahlungsbereitschaft für Wohnraum im Einflussbereich von Baudenkmälern besteht, sondern auch, von welchen Personen die Zahlungsbereitschaft ausgeht.

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist ein vertieftes Verständnis der Möglichkeiten im Umgang mit Baudenkmälern. Im Zentrum stehen dabei die ökonomischen Effekte, die durch denkmalgeschützte Gebäude entstehen. Es wird untersucht ob diese einen nachweisbaren Effekt auf die Preisbildung haben. Der Nachweis erfolgt nicht direkt über reale Mietpreise, sondern über die Ermittlung der Zahlungsbereitschaft (siehe 2.2.1 Hypothese 1). Dabei wird zwischen dem internen Effekt bzw. der Zahlungsbereitschaft für Wohnraum innerhalb des Baudenkmals und dem externen Effekt bzw. der Zahlungsbereitschaft für Wohnraum im Einflussbereich der historischen Bausubstanz (siehe 2.1) unterschieden. Ebenfalls wird untersucht, ob die Zahlungsbereitschaft in Abhängigkeit spezifischer soziodemographischer Merkmale (siehe 2.2.2 Hypothese 2) wie Einkommen, Bildung, politischer Ausrichtung etc. steht. Dabei sollen Unterschiede zwischen

[6] Kantonale Denkmalpflege Zürich, Merkblatt, 2015, S. 2

verschiedenen Teilgruppen (z.B. Frauen, Personen mit tertiärer Schulbildung etc.) nachgewiesen werden.

In der Untersuchung werden ebenfalls Daten zur Wohnraumsituation erhoben. Es wird geprüft, ob eine Korrelation zwischen den angegebenen Zahlungsbereitschaften und der realen Wohnraumsituation besteht. So wird etwa untersucht, ob Personen mit hoher Zahlungsbereitschaft tendenziell mehr Miete pro Quadratmeter Wohnraum ausgeben.

1.3 Abgrenzung des Themas

Der Umgang mit Baudenkmälern ist in der Projektentwicklung ein aktuelles Thema, da zahlreiche Projekte auf Gebieten mit geschütztem Baubestand umgesetzt werden. Dabei sind alle funktionsspezifischen Aspekte des Immobilienmanagements wie Immobilienanalyse, -bewertung, -investition, -finanzierung und -marketing tangiert. Es sind einerseits die baureglementarischen Einschränkungen durch denkmalpflegerische und ortsbildschützerische Massnahmen im Einflussbereich des Baudenkmals wie auch am Baudenkmal selbst zu berücksichtigen. Diese können sich wertmindernd auf das Projekt auswirken. Andererseits sind Wohnpreiseffekte, die durch die denkmalgeschützte Bausubstanz entstehen, ebenfalls in die Analyse einzubeziehen. In dieser Arbeit werden die baureglementarischen Einschränkungen und ihre finanziellen Auswirkungen auf die ökonomische Leistungsfähigkeit des Baudenkmals bei der Preisbildung der unterschiedlichen Varianten berücksichtigt (siehe 2.3.3), aber nicht weiter thematisiert. Die aufgrund der besonderen Beschaffenheit der Baudenkmäler entstehenden internen und externen Wohnpreiseffekte (siehe 2.1.4, 2.1.5) werden in dieser Arbeit indirekt, über eine Erhebung der hypothetischen Zahlungsbereitschaft, aufgezeigt.

Eine Untersuchung der realen Mietpreise wird ebenfalls vorgenommen, um zu prüfen, ob ein Zusammenhang zwischen der hypothetisch ermittelten Zahlungsbereitschaft und der tatsächlichen Wohnsituation besteht. Aufgrund der Heterogenität der Beschaffenheit der Bauten hinsichtlich Alter, Zustand und Standard ist die ausschliessliche Untersuchung der Thematik auf Basis der realen Mietpreise aber nicht zielführend. Um den unterschiedlichen Attributen Rechnung zu tragen, müsste eine detaillierte hedonische Analyse der Bauten erfolgen. Dieser Ansatz wird in dieser Arbeit nicht weiterverfolgt.

Die Grundlage für die Bestimmung der Mietpreise der Beispielwohnungen in der Datenerhebung bildet eine Investitionsrechnung. So ist es möglich, den Befragten mehrere alternative Wohnsituationen mit den entsprechenden Preisen anzubieten. Die Mieten werden nicht gewichtet und als Durchschnittswert über alle Wohnungen berechnet. Die

Investitionsrechnung wird inklusive der konstituierenden Parameter offengelegt, aber nicht im Detail thematisiert.

Die Analyse des Mietpreiseffektes von Baudenkmälern ist vielschichtig und im Rahmen einer Abschlussarbeit nicht umfassend zu bearbeiten. Die Mehrzahl der Bewohner in der Stadt Zürich sind Mieter, deshalb beschränkt sich diese Arbeit auf die Analyse der Zahlungsbereitschaft auf Basis der Mietpreise. Eine Erhebung unter Wohneigentümern lässt ein ähnliches Resultat wie bei der vorliegenden Arbeit erwarten. Für eine Bestätigung wäre allerdings eine weitere Untersuchung bzw. Befragung notwendig.

Die Analyse von historischem Wohnraum bzw. historischer Gebäude bedingt automatisch die nähere Definition der Untersuchungsobjekte. Dabei dürften je nach Einschränkung z.B. aufgrund der Epoche, des Baustils etc. unterschiedliche Untersuchungsergebnisse erwartet werden. In dieser Arbeit steht nicht die Untersuchung einer bestimmten Epoche oder eines bestimmten Baustils im Zentrum. Vielmehr soll eine allgemeingültige Aussage über die Zahlungsbereitschaft für historischen Wohnraum gemacht werden. Es wird deshalb auf die allgemein gehaltene Definition des Bundesamtes für Kultur zurückgegriffen (siehe 1.1.2). Relevant für die Untersuchung ist, ob ein Gebäude als Baudenkmal deklariert ist. So ist sichergestellt, dass die Deklaration von einer sachverständigen Behörde vorgenommen wird und nur historische Bauten von hoher Qualität in die Untersuchung einfliessen. Eine Unterscheidung nach nationalen, regionalen oder lokalen Kulturgütern wird nicht vorgenommen.

Die Datenerhebung sowie die Auswahl der Teilnehmer erfolgen über mehrere Kanäle ohne bewusste Auswahl der Teilnehmer. Die Umfrage ist anonym ausgestaltet und eine Kontrolle der Umfrageteilnehmer nicht möglich. Nach streng wissenschaftlichen Kriterien ist bei einer Stichprobe, die ohne Kontrolle der Auswahlwahrscheinlichkeit erhoben wurde, die Generalisierbarkeit bzw. die Repräsentativität der Grundgesamtheit eingeschränkt (siehe 2.3.2). Die Hypothese wird allgemein und neutral anhand der erhobenen Daten auf ihre Gültigkeit geprüft. Auf die Problematik der Stichprobenauswahl wird in der Diskussion verwiesen.

1.4 Gliederung

Die vorliegende Arbeit ist in drei Teilbereiche gegliedert. Der erste Teil beinhaltet die konzeptionelle Herleitung sowie die Relevanz der Forschungsfrage. Im zweiten Teil wird die theoretische Grundlage erarbeitet, der Stand der Forschung aufgezeigt und die Vorgehensweise detailliert beschrieben. Es folgen die Erhebung, Auswertung und Inter-

pretation der Daten sowie die Beantwortung der Forschungsfrage. Im dritten Teil erfolgen Schlussbetrachtung, Diskussion und Ausblick.

1.5 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet beschränkte sich auf die Stadt Zürich. Um den Umfang der Befragung und Auswertung im Rahmen dieser Arbeit bewältigen zu können, musste die Untersuchung geographisch eingeschränkt werden.
Die schweizerische Denkmalpflege ist auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene organisiert. Die Methoden der unterschiedlichen Fachstellen können sich voneinander unterscheiden. Diese Arbeit beschränkte sich auf die Stadt Zürich, die durch eine einzelne Behörde, die Abteilung für Denkmalpflege des Hochbaudepartements, verwaltet wird. Eine einheitliche Handhabung der Kriterien zur Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist somit gewährleistet. Auch sind in der Stadt Zürich die Daten zu den Baudenkmälern frei verfügbar.

2 Hauptteil

2.1 Bisherige Forschung

2.1.1 Lagequalität und Preiseffekt

Neben der Gebäudebeschaffenheit hat auch die Lagequalität des Grundstücks einen grossen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Haushalte und Firmen tauschen Kapital gegen gut erreichbare Grundstücke bzw. gegen die Möglichkeit, in der Nähe des Zentrums und des Arbeitsplatzes zu wohnen.[7] Als wichtigste Faktoren gelten die Erreichbarkeit (Zentralität) und die Verkehrsinfrastruktur. In den heutigen komplexen hedonischen Modellen, wie sie von Schweizer Marktführern wie Wüst & Partner, Fahrländer & Partner etc. zur Immobilienanalyse verwendet werden, sind zahlreiche weitere Determinanten der Lagequalität berücksichtigt. So werden z.B. die Besteuerung, die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs, die Anschlüsse ans Netz des motorisierten Individualverkehrs, Besonnung, Aussicht, Lärm, Nähe zu Wasserflächen und Grünräumen und viele weitere Faktoren bei der Preisbestimmung eingerechnet. Der Gesamtnutzen der Konsumenten entspricht dabei der Summe der Attribute der Immobilie (Gebäudeei-

[7] Alonso, 1964, S. 201

genschaften) und der Vor- und Nachteile, die aus der Lage der Immobilie resultieren. Nun wird die Lagequalität nicht allein durch die oben genannten Punkte bzw. die geographische Lage und die Beschaffenheit der Infrastruktur, sondern auch durch die gebaute Umgebung geprägt. Die Eigenschaften der angrenzenden Bebauung können sich z.B. über eine lockere, parkartige Bebauung mit geringer Bevölkerungsdichte oder über ihre architektonische Ausgestaltung positiv auf die Lagequalität auswirken. Ebenso kann ein negativer Effekt entstehen, z.B. durch eine zu dichte Bauweise oder baufällige Bauten in der Nachbarschaft. Eine empirische Untersuchung in Berlin, Deutschland, (Abbildung 1) weist einen Einfluss von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen auf die Lagequalität und die Grundstückswerte nach.[8]

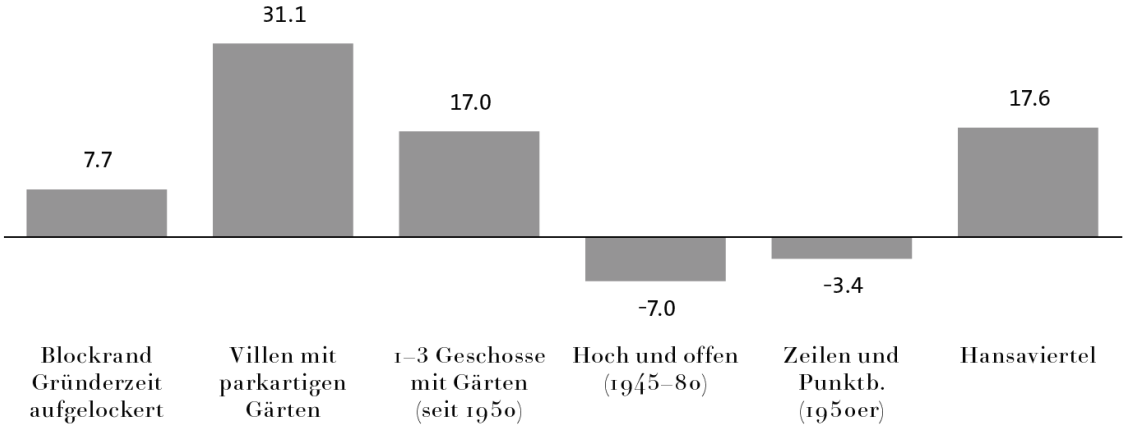

Abbildung 1: Geschätzter prozentualer Einfluss der Bebauungsstruktur auf Lagewertigkeit, Ahlfeldt, 2009. S. 53

Der Grafik ist zu entnehmen, dass die Typologie der Bebauung einen grossen Effekt auf die Lage und somit auf die effektiv gezahlten Preise hat. Aufgrund der Heterogenität der städtebaulichen Strukturen muss der prozentuale Einfluss der Überbauung auf die Lagequalität für jede Stadt einzeln bestimmt werden. Es ist somit nicht möglich, die in Berlin gemessenen Ergebnisse auf eine andere Stadt zu übertragen.

2.1.2 Architektonische Qualität und Preiseffekt

Neben der durch die Bebauungsstruktur bedingten Komponente haben auch die architektonische Qualität bzw. Ästhetik und Design der Bauten einen Einfluss auf die Lagequalität. Eine ökonomische Analyse dieser Gestaltungsthematik scheint schwieriger, doch gibt es hierzu bereits verschiedene empirische Untersuchungen. So zeigten mehre-

[8] Ahlfeldt, 2009, S. 46

re Studien über die architektonische Qualität einen statistisch signifikanten Einfluss auf die Mietpreise.

Gat untersuchte den Einfluss verschiedener Faktoren auf die Mietpreise von mehreren hundert Bürobauten in Tel Aviv, Israel.[9] Untersucht wurden unter anderem die Nähe zur City und zu bestimmten Subzentren, die Dichte, das Alter, die Höhe sowie die architektonische Qualität. In die Stichprobe wurden auch mehrere Dutzend Gebäude integriert, die als Sehenswürdigkeit eingestuft wurden. Die Qualität der Bauten wurde durch mehrere Tel Aviver Architekten auf einer Skala von 1 bis 10 festgelegt. Gat konnte einen internen Preiseffekt (siehe 2.1.4) nachweisen und aufzeigen, dass Gebäude aufgrund ihrer hohen architektonischen Qualität höhere Mietpreise erzielten als vergleichbare Konkurrenzobjekte von tieferer architektonischer Qualität. Der Mehrwert, der durch die architektonische Ausgestaltung erzielt wurde, machte 5,4% des Mietpreises pro Punkt auf der festgelegten Skala von 1 bis 10 aus. So erzielt ein ansonsten gleichwertiges Gebäude mit einem Ranking von 10 Punkten durchschnittlich 54% höhere Mieteinnahmen als ein Gebäude mit nur 1 Punkt.

Ahlfeldt und Maennig[10] wiesen in einer Studie den Einfluss von architektonisch hochwertigen Sportarenen in Berlin, Deutschland, auf die umliegenden Mietpreise nach. So konnten sie einen externen Preiseffekt aufzeigen, der sich auf die umliegende Nachbarschaft auswirkte. Im Fokus ihrer Untersuchung standen die Mieten im Umfeld der Olympiahallen Velodrom, Schwimmhalle und Max-Schmeling-Arena, welche für die Olympischen Spiele 2000 erstellt wurden. Die Bauten – von der Jury des Deutschen Architekturpreises mit dem zweiten Platz belohnt – sind von hoher architektonischer Qualität und in ein lokales Grünflächenkonzept eingebunden. Aufgrund einer räumlichen hedonischen Analyse konnte die Studie einen positiven Preiseffekt von knapp 10% in der Nachbarschaft und eine Abnahme mit zunehmender Distanz zum Objekt nachweisen. Dieser Effekt ist bis zu einem Abstand von 3 km zum „ausstrahlenden“ Objekt signifikant.

2.1.3 Denkmalschutz und Preiseffekte

Bei der Preiswirkung aufgrund der Bebauungsstruktur und der architektonischen Qualität handelt es sich um Ausstrahlungseffekte. Das bedeutet, neben der internen Preiswirkung auf den Wohnraum innerhalb der Immobilie besteht auch eine externe Preiswir-

---

[9] Gat, 1998, S. 245
[10] Ahlfeldt u. a., 2008, S. 224

kung, welche die Nachbarschaft beeinflusst und mit zunehmendem Abstand zum verursachenden Objekt abnimmt. In vielfältigen empirischen Untersuchungen (siehe 2.1.4 und 2.1.5) konnten für denkmalgeschützten Wohnraum die gleichen Effekte nachgewiesen werden, wie sie für die architektonische Qualität aufgezeigte wurden (siehe 2.1.2). Da diese Effekte die Preiswirkung bestimmter architektonischer Ausprägungen (Bautypologie, Baustil, Ausdruck, Design etc.) beschreiben, sind sie für neuwertige wie für historische Bauten gleichermassen gültig. Aus ökonomischer Sicht kann deshalb die Preiswirkung der architektonischen Qualität mit der Preiswirkung des Denkmalschutzes gleichgesetzt werden.[11]

2.1.4 Denkmalschutz, interner Preiseffekt

Ein positiver interner Effekt des Denkmalschutzes auf den Immobilienwert bzw. eine positive Preiswirkung auf Wohnraum innerhalb des Baudenkmals konnte in Lincoln, Nebraska, USA[12], in Savannah, Georgia, USA,[13] sowie in Newburyport, Massachusetts, USA,[14] nachgewiesen werden. Der bevorzugte Architekturstil, für den der preisliche Effekt am grössten ausfällt, variiert regional. Es scheint, dass für ältere und architektonisch auffällige Bauten der höchste Aufschlag gezahlt wird. Allerdings gibt es Ausnahmen, wie das Hansaviertel in Berlin, das einen grösseren Preiseffekt erzielte als Bauten der Gründerzeit (vgl. Abbildung 1). Eine allgemeine, überregional gültige Aussage ist hier nicht möglich.

Aussagen zur Auswirkung der Unterschutzstellung bzw. der Deklaration als denkmalgeschütztes Gebäude sind widersprüchlich. Während Thompson und Rosenbaum (2010, S. 490) einen positiven Effekt der Unterschutzstellung beobachteten, hielt Ahlfeldt fest: “Der formale Akt der Unterdenkmalschutzstellung zieht [..] keine signifikante Preiswirkung nach sich […].“[15]

2.1.5 Denkmalschutz, externer Preiseffekt

Die externe Wirkung von denkmalgeschützten Gebäuden wurde ebenfalls in mehreren Untersuchungen belegt. So konnte Noonan in der Stadt Chicago, USA, nicht nur einen Preiseffekt auf den denkmalgeschützten Parzellen, sondern auch auf den anschliessen-

---

[11] Ahlfeldt, 2009, S. 48
[12] Thompson u.a., 2010, S. 490
[13] Winson-Geidman u.a., 2009, S. 44
[14] Asabere u.a., 1889, S. 192
[15] Ahlfeldt, 2009, S. 48

den Nachbarparzellen nachweisen.[16] Ahlfeldt beobachtete in Berlin, Deutschland, den gleichen externen Preiseffekt auf nachbarschaftliche Objekte von Baudenkmälern. Diesen externen Effekt konnte er bereits 2007 bei architektonisch hochwertigen Bauten bzw. den olympischen Sportarenas nachweisen (siehe 2.1.2). Er untersuchte die Thematik bei denkmalgeschützten Bauten ebenfalls anhand eines räumlichen hedonischen Modells unter Einbezug der Preise aller Berliner Eigentumswohnungen.[17] So konnte er die Abnahme der externen Preiswirkung mit zunehmendem Abstand zum Baudenkmal aufzeigen (Abbildung 2).

Gabriel M. Ahlfeldt

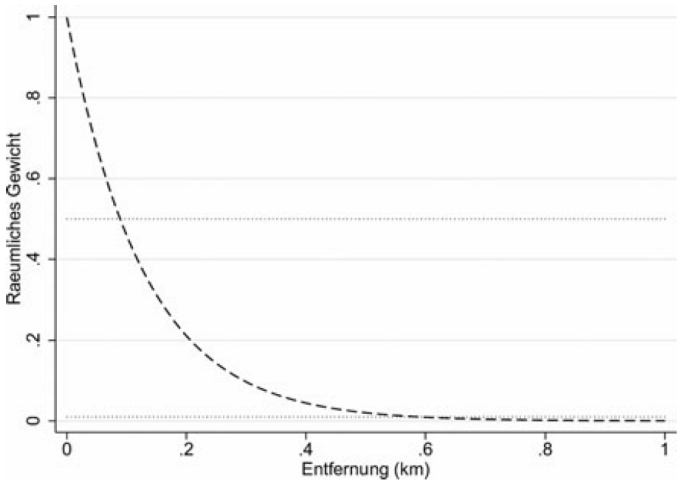

Abbildung 2: Räumliche Wirkung denkmalgeschützter Gebäude, Ahlfeldt, 2010, S. 348

Baudenkmäler üben somit einen signifikanten externen Preiseffekt auf ihre Nachbarschaft aus, der in einem Abstand von rund 600 m unter eine vernachlässigbare Grösse von 1% fällt. Aufgerechnet auf die ganze Stadt Berlin macht der durch Baudenkmäler verursachte Preiseffekt 1,18% des Bodenwerts aus, was einem Wert von knapp EUR 1,4 Mrd. entspricht.

Lazrak, Nijkamp und Rietveld untersuchten die Region Zaanstad in den Niederlanden ebenfalls anhand eines räumlichen hedonischen Modells. Sie konnten den externen Preiseffekt ebenfalls nachweisen, was sich mit der Aussage Ahlfeldts deckt, allerdings nur innerhalb eines 50-m-Radius um das Baudenkmal. Zusätzlich zeigen sie einen „historischen Ensemble-Effekt“ auf. So nahm der Preiseffekt, der auf ein Objekt wirkte, mit jedem Baudenkmal im Umkreis von 50 m zu[18]. Der messbare Preiseffekt stieg deshalb

[16] Noonan, 2007, S. 18
[17] Ahlfeldt, 2010, S. 347

in Abhängigkeit der Anzahl der denkmalgeschützten Bauten in Sichtweite bzw. in Abhängigkeit zum historischen Charakter eines Quartiers.

2.1.6 Einfluss soziodemographischer Merkmale

In mehreren Studien wurde die Korrelation zwischen den soziodemographischen Hintergründen und dem Verhalten von Personen untersucht. In einer Untersuchung zum Verhalten in einer Spielsituation (kompetitives Verfahren mit Belohnung) konnte ein Zusammenhang zu Alter, Geschlecht, Religion etc. aufgezeigt werden.[19] Bei der Frage der Präferenz bzw. der Bevorzugung eines Objekts/Sachverhalts aufgrund der Ästhetik ist der Zusammenhang weniger eindeutig. Hier wurden nur einzelne Studien durchgeführt. Eine Studie bezog sich dabei auf die architektonische Ausgestaltung bzw. untersuchte die Präferenz für Hochhäuser aufgrund des Baustils und des soziodemographischen Hintergrundes[20] der Untersuchungsteilnehmer. Dabei wurde eine Korrelation zwischen Präferenz und Geschlecht, Alter, Bildung, politischer Orientierung sowie der Höhe des Einkommens pro Haushalt untersucht. Von diesen untersuchten soziodemographischen Merkmalen zeigte nur die politische Orientierung eine signifikante Korrelation zur Präferenz. Kleinere Abweichungen ohne statistische Signifikanz konnten ausserdem bei einer schlechten Schulbildung aufgezeigt werden.
Im Gegensatz zu Stamps zeigten andere Untersuchungen einen Einfluss mehrerer soziodemographischer Merkmale auf die Präferenz der Untersuchungsteilnehmer. Bei einer Untersuchung des BAK (siehe 2.1.7) wurden unterschiedliche Präferenzen für historischen Wohnraum aufgrund von Alter und Geschlecht der Untersuchungsteilnehmer festgestellt.

2.1.7 Untersuchungen in der Schweiz

Auch in der Schweiz wurden Untersuchungen zur internen Preiswirkung durchgeführt. Die Studie „Ruhe bitte!“[21] untersuchte den Einfluss von Lage, Umweltqualität, Gebäudecharakteristik und Wohnungsmerkmalen auf die Mietpreise. Die Untersuchung bezog sich nicht explizit auf denkmalgeschützten Wohnraum, sondern unterteilte die Gebäude nach Alterskategorie. Der Bestand umfasst somit Bauten mit unterschiedlicher Beschaf-

---

[18] Lazrak u.a., 2013, S. 108
[19] Sheremeta, 2009, S. 611–616
[20] Stamps, 1991, S. 839–844
[21] ZKB / BAFU, 2011

fenheit und beinhaltet sanierte wie auch sanierungsbedürftige Gebäude. Die Graphik zeigt, dass die bezahlten Mieten mit zunehmendem Alter der Gebäude abnehmen (Abbildung 3). Am tiefsten sind die Mieten in Bauten der Fünfzigerjahre, während Mieten in älteren Gebäuden wieder ansteigen.

Neben den Wohnungseigenschaften (Grundrisstypologie, Zimmergrösse etc.) wies auch diese Untersuchung einen Einfluss der architektonischen Qualität bzw. der Ästhetik historischer Bauten auf die bezahlten Mieten nach.[22]

Wohnungseigenschaften	Beschreibung	Preiseffekt
Alter Gebäude (Jahre)	nicht bekannt	–11%
	0 – 2 (Referenzkategorie)	0%
	3 – 9	–8%
	10 – 19	–9%
	20 – 29	–15%
	30 – 39	–19%
	40 – 49	–20%
	50 – 59	–21%
	60 – 69	–19%
	70 – 79	–17%
	80 – 89	–15%
	90 – 99	–14%
	über 100	–10%

Abbildung 3: Preiseffekte der Wohnungseigenschaften auf Mietobjekte,
ZKB / BAFU, Ruhe bitte!, 2011, S. 55

Auch der bauliche Zustand wirkt sich auf den Preis aus. Der Wert der Bauten und die gezahlten Mieten nehmen durch die natürliche Alterung und Abnützung mit zunehmendem Alter ab. So haben Sanierungen einen grossen Einfluss auf die erzielbaren Marktmieten, wobei sich die Preise komplettsanierter Häuser den Preisen von Neubauten angleichen.[23]

[22] ZKB / BAFU, 2011, S. 22
[23] ZKB / BAFU, 2011, S. 22

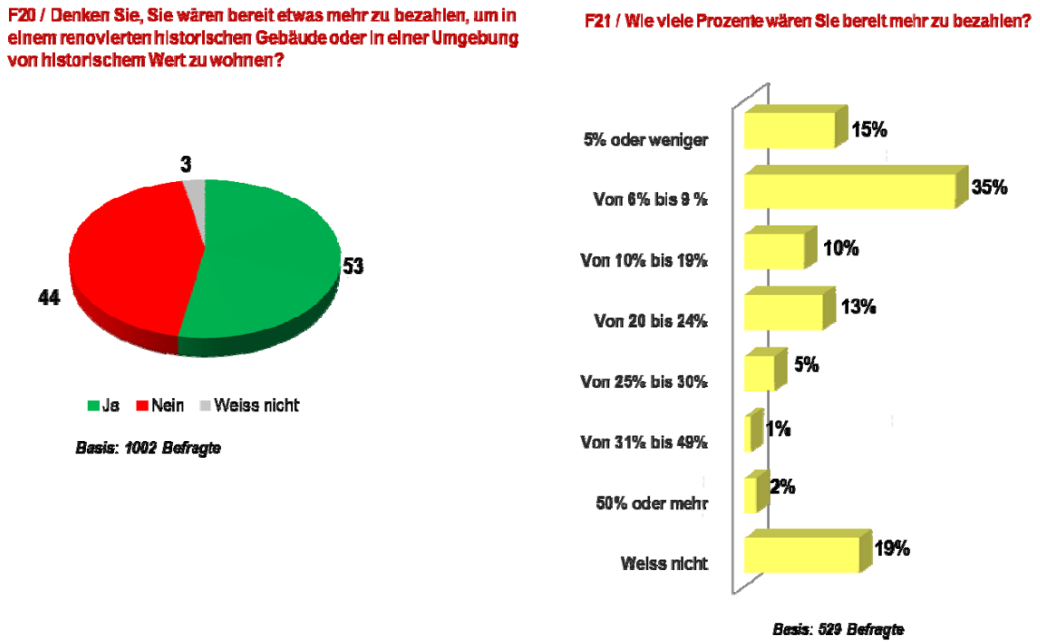

Abbildung 4: Bereitschaft zum Zahlen eines Aufpreises für Wohnungen oder Umgebung von historischem Wert, BAK, 2014, S. 22

Das Bundesamt für Kultur führte 2014 eine landesweite Personenbefragung zur Bedeutung des Kulturerbes in der Schweiz durch.[24] Dabei wurde auch die Zahlungsbereitschaft für Wohnungen innerhalb eines historischen Gebäudes oder in einer Umgebung von historischem Wert abgefragt (Abbildung 4). Insgesamt nahmen 1002 Personen an der Befragung teil. Über die Hälfte der befragten Personen zeigten die Bereitschaft, für renovierten historischen Wohnraum einen Aufpreis zu bezahlen. Davon hätten rund zwei Drittel einen Aufpreis von bis zu 6% bezahlt. Ein Fünftel aller Personen, die eine Zahlungsbereitschaft für historischen Wohnraum angaben, halten einen Aufpreis von bis zu 20% für angemessen. Zudem gab annähernd ein Drittel der Befragten an, Komforteinbussen in historischen Gebäuden in Kauf zu nehmen, und ein weiteres Drittel gab an, Komforteinbussen „wahrscheinlich“ in Kauf zu nehmen. Unabhängig von finanziellen Überlegungen stieg der Prozentsatz der Personen, die bevorzugen, in einem historischen Gebäude oder Quartier zu leben, auf 55% (Abbildung 5).

[24] BAK, 2014, S. 21–27

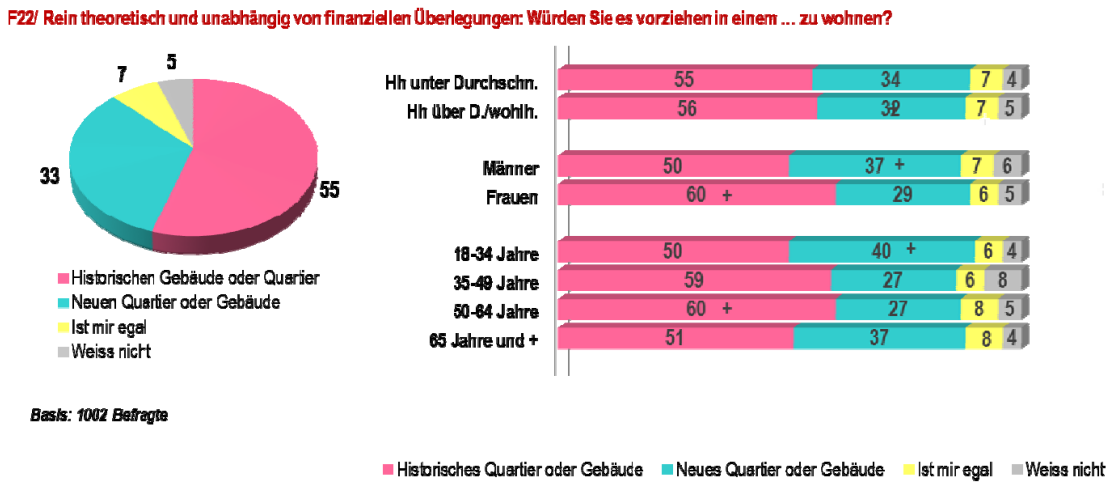

Abbildung 5: Präferenz bezüglich Wohnen, BAK, 2014, S. 22

Die Untersuchung zeigt auch eine unterschiedliche Einschätzung hinsichtlich der soziodemographischen Merkmale der Befragten. Im Unterschied zur Untersuchung von A. E. Stamps (siehe 2.1.6) liess sich in dieser Befragung ein Einfluss des soziodemographischen Hintergrundes aufzeigen. So unterscheiden sich die Antworten auf die Frage nach der „Wichtigkeit des Denkmalwerts oder einer intakten Umgebung für das Wohnen“ nach Geschlecht und Alter der Befragten. Die Zustimmung ist bei einem Alter zwischen 35 bis 64 Jahre am grössten, wobei ältere und jüngere Personen die Historizität bzw. die intakte Umwelt als weniger wichtig einschätzten. Frauen stimmen der Aussage tendenziell eher zu als Männer. Zwischen Haushalten unterschiedlichen Wohlstandes konnten keine grösseren Abweichungen ausgemacht werden.

2.1.8 Messung ökonomischer Effekte

Um sich der Thematik der Preiseffekte zu nähern, sind unterschiedliche Ansätze möglich. Die deskriptive Entscheidungstheorie[25] analysiert tatsächlich in der Realität getroffene Entscheidungen und versucht daraus Vorhersagen für ähnliche Entscheidungen abzuleiten. Sie geht davon aus, dass die Nutzenfunktion einer Entscheidung nicht direkt beobachtbar ist. Nach Samuelson können somit die Nutzen verschiedener Entscheidungen nicht gegeneinander abgewogen werden. Die Präferenzen der Individuen lassen sich folglich nur an deren Konsumverhalten[26] (Revealed Preference) ablesen. Kritisiert wird an dieser Herangehensweise, dass nur messbar ist, was bereits vorhanden ist, und allfällige Autokorrelationen zu Verzerrungen des Ergebnisses führen könnten. Die direkte

[25] Laux u.a., 2014, S. 4
[26] Samuelson, 1948

Schlussfolgerung von der Wahl auf die Präferenz impliziert ausserdem, dass der Konsument über Wahlfreiheit sowie über vollständige Information der Konsequenzen und der resultierenden Nutzen seiner Handlung verfügt. Der Konsument wird somit als rationaler Nutzenmaximierer in einem vollkommenen Markt verstanden, was nicht der Realität entspricht.

Viele Untersuchungen in diesem Kapitel stützen sich auf diese Herangehensweise und untersuchen Preiseffekte aufgrund der tatsächlichen Wohnungsmieten.

Die präskriptive Entscheidungstheorie[27] will nicht tatsächlich getroffene Entscheidungen beschreiben, sondern aufzeigen, wie die Entscheidung rational getroffen werden kann. Dazu sollen Konsequenzen aufgezeigt und komplexe Wahlsituationen in einfache Teilentscheidungen zerlegt werden. Da hier vor allem mit Befragungen operiert wird, kann es zu Antwortverzerrungen z.B. aufgrund von überhöhter Selbsteinschätzung (Hypothethical Bias) oder durch gesellschaftliche Erwartungshaltung bzw. sozialer Erwünschtheit (Social Desirability Response Set) kommen. Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf diese Herangehensweise und versucht anhand einer hypothetischen Befragung die Bereitschaft der Umfrageteilnehmer zu eruieren, für eine Wohnung mit historischem Kontext einen Aufpreis zu bezahlen.

Bei fiktiven Befragungen können Verzerrungen der Selbsteinschätzung (Hypothetical Bias) auftreten, die dazu führen, dass die eigene Zahlungsbereitschaft tendenziell überschätzt wird.[28]

Auch das Frageformat hat einen entscheidenden Einfluss auf die Qualität der erhobenen Daten. Die Befragung sollte in möglichst realitätsnaher Form durchgeführt werden, um die Validität der Antworten zu erhöhen.[29] So kann in der vorhergehenden Untersuchung des BAK (siehe 2.1.7) die abstrakte Angabe der Zahlungsbereitschaft in Prozent, ohne direkten Bezug zu einem effektiv deklarierten Mietpreis, dazu führen, dass der Aufpreis nicht korrekt eingeschätzt wird. Die Kombination zweier Fragen („[…] in einem renovierten historischen Gebäude oder in einer Umgebung von historischem Wert […]“ / Abbildung 4) ist ebenfalls problematisch, da sich die Zahlungsbereitschaften für die zwei Optionen unterscheiden können und die Antwort dadurch verfälscht wird.

---

[27] Laux u.a., 2014, S. 4
[28] Hofstetter u.a., 2009, S. 34–35
[29] Hofstetter u.a., 2009, S. 36

Der soziokulturelle Hintergrund der Umfrageteilnehmer kann aufgrund der sozialen Erwünschtheit ebenfalls zu Verzerrungseffekten führen. Die Denkmalpflege ist in der Schweiz eine etablierte Behörde, und der Denkmalschutz erhält durch seinen nationalen, kantonalen und kommunalen Einfluss eine gesellschaftliche Relevanz. In der Stadt Zürich, mit ihrem grossen historischen Baubestand, ist der Denkmalschutz Teil der öffentlichen Diskussion und beeinflusst die soziokulturellen Ansichten und Normen der Stadtbevölkerung. Bei Umfragen, deren Themen von gesellschaftlichen Erwartungshaltungen geprägt sind, können die Ergebnisse durch eine Tendenz zu sozial erwarteten Antworten (Social Desirability Response Set) verfälscht werden.[30] Ein solcher Einfluss kann in dieser Untersuchung nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Hypothese

Im Fokus der Untersuchung stehen die zusätzliche Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützte Bausubstanz sowie der soziodemographische Hintergrund der Nachfrager. In diesem Zusammenhang sollen zwei Hypothesen überprüft werden.

2.2.1 Hypothese 1

Es ist eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützte Bausubstanz im Vergleich zu zeitgenössischen Bauten in der Stadt Zürich vorhanden.

Die Hypothese 1 stellt die zusätzliche Zahlungsbereitschaft für historische Bausubstanz in den Vordergrund. Dabei werden der interne Effekt von Baudenkmälern auf die Zahlungsbereitschaft der Mieterschaft sowie der externe Effekt von Baudenkmälern auf Wohnraum im Einflussbereich von historischer Bausubstanz in der Stadt Zürich untersucht. Es wird angenommen, dass eine Bereitschaft der Mieter besteht, einen Aufpreis für den historischen Charakter der Wohnung bzw. des näheren Umfelds zu bezahlen.

2.2.2 Hypothese 2

Die Präferenz für denkmalgeschützte Bausubstanz ist abhängig von mehreren soziodemographischen Merkmalen der Nachfrager.

Die Hypothese 2 stellt einen Zusammenhang zwischen der Zahlungsbereitschaft und den soziodemographischen Merkmalen der Nachfrager her. Sie soll die Frage beantworten, ob sich aus der statistischen Auswertung der Daten bestimmte Nachfragergruppen

---

[30] Bortz u.a., 2006, S. 232–233

bestimmen lassen bzw. ob sich gewisse Merkmale der soziodemographischen Struktur wie z.B. Alter, Geschlecht, politische Orientierung etc. positiv auf die Präferenz auswirken.

2.2.3 Weitere Fragestellungen

Der Fragebogen wurde umfangreich gestaltet, um weitere Zusammenhänge der Thematik untersuchen zu können. So ist zusätzlich die Frage von Interesse, inwiefern die Zahlungsbereitschaft, die aus der hypothetischen Befragung hervorgeht, mit der tatsächlichen Wohnraumsituation korreliert.
Von Interesse ist in diesem Zusammenhang die Gruppe der Bewohner von Baudenkmälern. Es ist zu prüfen, ob hier gewisse Merkmale der soziodemographischen Struktur überdurchschnittlich oft vertreten sind.

2.3 Methodik

2.3.1 Vorgehen

Internationale Studien haben ergeben, dass bei Wohnraum innerhalb von denkmalgeschützten Bauten ein Preiseffekt (siehe 2.1.4) vorhanden ist. Eine Untersuchung der ZKB und des Bundesamtes für Umwelt weist den Einfluss des Gebäudealters auf die Mietpreise in der Schweiz nach (siehe 2.1.7). Dadurch lässt sich schlussfolgern, dass bei Baudenkmälern in der Schweiz ebenfalls eine Wirkung auf die Mietpreise vorhanden sein muss. Eine Zahlungsbereitschaft liess sich durch das Bundesamt für Kultur ebenfalls über eine hypothetische Befragung aufzeigen (siehe 2.1.7). Die Genauigkeit der Daten ist aber aufgrund der möglichen Verzerrungen der Umfragewerte (siehe 2.1.8) zu hinterfragen. Einen Nachweis des Preiseffekts auf Nachbarobjekte (siehe 2.1.5), wie er in zahlreichen internationalen Studien beschrieben wurde, ist in der Schweiz noch nicht erbracht worden.
In zahlreichen empirischen Studien (siehe 2.1) wurde der Preiseffekt von Baudenkmälern aufgrund eines Abgleichs modifizierter hedonischer Modelle mit den realen Preisen vorgenommen. Dies setzt die Erhebung von umfangreichen Datensätzen über die effektiven Preise, den Zustand der Gebäude und der Infrastruktur sowie über die Lagequalität voraus. Eine Bearbeitung der Thematik in diesem Umfang ist im Rahmen dieser Arbeit nicht zu bewältigen. Da es sich bei den Untersuchungen um reale Preiseffekte handelt, die sich in den Immobilienpreisen niederschlagen, ist es evident, dass für diese spezifi-

schen Immobilien eine höhere Zahlungsbereitschaft bestehen muss. Diese sollte mittels einer Umfrage für Wohnraum im inneren oder im Einflussbereich eines Baudenkmals nachgewiesen werden.

Die Befragung erfolgte mit einem Fragebogen online auf www.soscisurvey.de und wurde nach dem Schneeballsystem verteilt. Als Verteilungskanäle wurde einerseits die direkte Anschrift per E-Mail genutzt, andererseits wurde der Link des Fragebogens auf Plattformen der sozialen Medien (WhatsApp, Facebook) geteilt. Der Rücklauf betrug 85 vollständig ausgefüllte und 25 teilweise ausgefüllte Fragebögen. Beim Start der Umfrage wurde mit einem generell höheren Rücklauf gerechnet. Bei der Auswertung der Stichprobe war ausserdem eine ungleiche Verteilung der Untersuchungsteilnehmer augenscheinlich. Um die Anzahl der Teilnehmer sowie die Durchmischung der Stichprobe zu erhöhen, wurden 50 zusätzliche Fragebogen in Zürich punktuell verteilt. Die Fragebogen wurden per Brief in unterschiedlichen Siedlungen gestreut. Dadurch sollten Personen mit unterschiedlichem Bildungshintergrund erreicht werden, die keinerlei Bezug zum Autor aufweisen. Hier folgte ein Rücklauf von weiteren 5 vollständig ausgefüllten Fragebogen.

Neben der zentralen Fragestellung zur Zahlungsbereitschaft bestand die Intention, weitere Themen zu untersuchen (siehe 2.2.3). Um Aussagen zu den Bewohnern von Baudenkmälern machen zu können, musste auch für diese Teilgruppe eine genügend grosse Stichprobe vorhanden sein. Aufgrund der schwer einzuschätzenden Reichweite der Umfrage sowie der kleinen Prozentzahl an Baudenkmälern am Gesamtbaubestand konnten über die gewählten Verteilungskanäle nicht genügend Mieter von denkmalgeschützten Wohnungen erreicht werden. Deshalb wurden zusätzlich Bewohner von denkmalgeschützten Bauten brieflich angeschrieben. Total wurden 50 Fragebogen per Post direkt in denkmalgeschützten Gebäuden verteilt. Der Rücklauf betrug hier 6 Stück.

2.3.2 Grundgesamtheit und Stichprobe

Die Grundgesamtheit bildet die Mieterschaft der Stadt Zürich. Das sind die Bewohner von gemietetem Wohnraum in den Kreisen 1 bis 12 (Postleitzahl 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8008, 8032, 8037, 8038, 8041, 8044, 8045, 8046, 8047, 8048, 8049, 8050, 8051, 8052, 8053, 8055, 8057, 8064). Die statistische Einheit sind Personen, die eine Mietwohnung bewohnen. Die Zahlungsbereitschaft kann innerhalb eines Haushalts oder einer Wohngemeinschaft variieren. Es erfolgt deshalb keine weitere Unterteilung

in soziale oder ökonomische Einheiten wie Familien, Haushalte etc. So können mehrere Personen des gleichen Haushalts in der Untersuchung vertreten sein.

Bei der Streuung des Fragebogens wurde angestrebt, die Stichprobe ohne bewusste Wahl der Teilnehmer zusammenzusetzen, um ein möglichst gutes Abbild der Grundgesamtheit zu erreichen. Dies sollte durch die Verteilung nach dem Schneeballsystem per Mail sowie durch die Teilung des Fragebogens auf sozialen Plattformen erreicht werden. Nach wissenschaftlichem Massstab handelt es sich hierbei nicht um eine probabilistische Zufallsstichprobe[31], da nicht die gleiche Auswahlwahrscheinlichkeit für alle Individuen der Grundgesamtheit (Mieter der Stadt Zürich) gewährleistet werden kann. Die Auswahlwahrscheinlichkeit der Stichprobe konnte nicht kontrolliert werden, wodurch es sich um eine Ad-hoc-Stichprobe (Gelegenheitsstichprobe) handelt. Somit ist die Generalisierbarkeit der Daten nicht vollumfänglich gegeben. Die erhobenen Daten werden im Analyseteil auf ihre Repräsentativität geprüft. Es erfolgt ein Abgleich mit den verfügbaren Daten des Bundesamtes für Statistik BFS.

Zusätzlich zur Online-Umfrage werden Mieter von Baudenkmälern brieflich angeschrieben. Dadurch kann eine statistische Übervertretung dieser Gruppe resultieren. Dies muss bei der Auswertung berücksichtigt werden. So ist zu prüfen, ob der Anteil den Bereich der durchschnittlichen 4% (ungefährer Anteil der Baudenkmäler am gesamten Schweizer Baubestand) überschreitet.

2.3.3 Stimulusmaterial

Die Umfrage versuchte, die komplexe Thematik der Zahlungsbereitschaft in eine einfache Fragestellung zu übersetzen. Es wurden drei klar definierte Varianten mit vorgegebenem Preis geschaffen, unter denen die Umfrageteilnehmer eine Wahl treffen mussten. Die Präferenz der Befragten hing folglich von der Vorliebe der Wohnungsvariante und der Bereitschaft ab, den vorgegebenen Mietpreis zu bezahlen.

Die Variante I repräsentiert eine Neubauwohnung ohne Preiswirkung durch Baudenkmäler, die Variante II eine Neubauwohnung im Einflussbereich der externen Preiswirkung eines Baudenkmals und die Variante III eine denkmalgeschützte Wohnung im Einflussbereich der internen Preiswirkung des Baudenkmals. Das offene Fragenformat wurde gezielt vermieden, um konkrete Antworten zu erhalten. Durch die Definition der wählbaren Mietpreise in CHF waren die Kosten mit den tatsächlichen Monatsmieten

---

[31] Bortz u.a., 2006, S.401

vergleichbar. Dadurch sollte die Validität der angegebenen Zahlungsbereitschaft erhöht werden. Die Mietpreise der unterschiedlichen Varianten wurden auf Basis der folgenden Investitionsrechnung festgelegt.

Investitionsrechnung:

Die Investitionsrechnung (IR) dient als Hauptentscheidungshilfe bei einer Investition (projekt- oder Arealentwicklung) und soll die finanziellen Folgen unter Erfassung aller Kosten sowie der Definition der notwendigen (Miet-)Einnahmen aufzeigen. Die Parameter einer Projekt- bzw. Arealentwicklung sind von Fall zu Fall unterschiedlich und müssen aufgrund der spezifischen Situation bestimmt werden. Eine Verallgemeinerung hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist aufgrund der Heterogenität der Grundstücke, Baureglemente, Bodenpreise etc. nicht möglich.

Um die Ausgestaltung der Mietpreise in der Umfrage auf eine reale Grundlage zu stellen, wurde auf die Investitionsrechnung einer realen Projektentwicklung der Firma Mobimo Management AG zurückgegriffen. Es handelt sich dabei um die Entwicklung eines Areals, auf dem sich ein kommunales Baudenkmal befindet. Die IR wurde bereinigt, vereinfacht und für den Vergleich der unterschiedlichen Varianten angepasst.

Beim Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Areal resultieren verhältnismässig höhere Kosten, die sich in den Mietpreisen der Wohnungen niederschlagen. Verursacht werden diese durch die Mehraufwendungen in Organisation und Erstellung bei gleichbleibenden Grundstücks- und Entwicklungskosten sowie die tiefere mögliche Ausnützung des Grundstücks aufgrund der baureglementarischen Einschränkungen durch Denkmal- und Ortsbildschutz.

Die Projektparzelle der Modellrechnung besteht aus mehreren Grundstücken und beinhaltet eine Fläche von 6700 m^2. Sie liegt in einer dreigeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht. Im Projekt wurde aufgrund der Bestimmungen des Gestaltungsplans die Mehrhöhe eines Geschosses eingerechnet. Eine Ausnützungsziffer ist nicht definiert, was bedeutet, dass die Parzelle aufgrund der geometrischen Vorgaben der Regelbauweise (Strassen-, Grenz-, Gebäudeabstand etc.) bebaut werden kann. Die Grundstückskosten betragen CHF 8,45 Mio., und für diese Untersuchung wird eine Bruttorendite von 5,00% definiert. Die Projektentwicklung wurde in den Kosten berücksichtigt. Vorgaben des Investors hinsichtlich Vermarktungs- und Finanzierungskosten sowie Reserven wurden nicht berücksichtigt oder in der IR standardisiert. Es wurden zwei Varianten gerechnet und einander gegenübergestellt.

Neubausiedlung:

Das historische Gebäude wird zurückgebaut und auf dem ganzen Areal eine Wohnüberbauung erstellt. Es sind 8500 m^2 oberirdische Geschossfläche realisierbar. Als durchschnittlicher Mietansatz der Neubausiedlung (Variante 1) resultiert ein Betrag von CHF 270/m^2a (Franken pro m^2 und Jahr). Die Anlagenkosten belaufen sich auf CHF 37,55 Mio., und der Reingewinn beträgt CHF 1,45 Mio. in der Modellrechnung.

Neubausiedlung / Erhalt Baudenkmal:

Das kommunale Baudenkmal auf dem Areal wird saniert. Die restliche Fläche wird mit einer Neubausiedlung überbaut. Die effektiv überbaubare Fläche wird durch die beanspruchte Fläche und die einzuhaltenden Abstände zum Schutzobjekt eingeschränkt. Es sind 7100 m^2 oberirdische Geschossfläche realisierbar. Durch die gleichbleibenden Grundstücks-, Gebühren- und Projektentwicklungskosten erhöht sich der Mietansatz der Überbauung. Als durchschnittlicher Mietansatz resultiert im Neubau ein Betrag von CHF 293/m^2a und im Baudenkmal ein Betrag von 310 CHF/m^2a. Die Anlagenkosten belaufen sich aufgrund der tieferen Ausnützung auf CHF 33,44 Mio., und der Reingewinn beträgt CHF 1,26 Mio. in der Modellrechnung.

Bildmaterial:

Alle Varianten werden mit einem Aussenraumbild der Siedlung und einem Innenraumbild der Wohnung illustriert (siehe 2.3.4). Durch das Hinterlegen der Varianten mit Bildmaterial wird die Beschaffenheit der Wohnungen definiert und verhindert, dass sich unterschiedliche Vorstellungen von „Denkmalschutz“ und „Neubau“ auf die Bewertung auswirken. Analog dem Vorgehen bei Wohnungsinseraten können bei den Umfragen die Varianten anhand des Bildmaterials gegeneinander abgewogen werden. Die Grundlagen der Bilder stammen aus einem Architekturwettbewerb und wurden für die Illustration der Varianten II und III nachbearbeitet. Als denkmalgeschütztes Gebäude wurde die Villa Schönberg aus dem Kreis 2 in Zürich mit einem Bildbearbeitungsprogramm eingefügt. Das Innenraumbild stammt nicht aus der Villa Schönberg, aber aus einem vergleichbaren historischen Gebäude.

2.3.4 Fragebogen

Zweck der Erstellung des Fragebogens ist die Erhebung von Daten über die Zahlungsbereitschaft/Präferenz, den soziodemographischen Hintergrund sowie die Wohnraumsituation von Mietern in der Stadt Zürich. Angestrebt wird ein Rücklauf von 100 Fragebogen.

Es handelt sich dabei um eine indirekte hypothetische Befragung. Dies entspricht nach Hofstetter/Miller[32] der angemessenen Form für die Erfassung der Zahlungsbereitschaft von hochpreisigen Gütern. Durch die Verwandtschaft zum gewöhnlichen Wohnungsinserat soll sich die Befragung möglichst realitätsnah gestalten. Der Fragebogen ist in vier Teilbereiche gegliedert:

1) Vorstellung der unterschiedlichen Wohnungsvarianten
2) Fragen zur Präferenz / Zahlungsbereitschaft für die unterschiedlichen Varianten
3) Fragen zur realen Wohnraumsituation
4) Fragen zur Person

2.3.4.1 Wohnungsvarianten

Im ersten Teil des Fragebogens werden drei Varianten eines fiktiven Wohnbauprojektes vorgestellt, in denen eine Wohnung zur Vermietung ausgeschrieben ist. Um die Vergleichbarkeit der Wohnungsvarianten zu gewährleisten, sind diese in ihrer Grundausstattung gleich angelegt. Aus diesem Grund wurde auch die denkmalgeschützte Variante III explizit als „sanierter Altbau“ deklariert, sodass sich die natürliche Altersentwertung und Abnützung der Bauten nicht auf die Wahl auswirken.

Alle Wohnungsvarianten verfügen über die gleiche Wohnfläche, dieselbe Anzahl Bäder, einen gleich grossen Balkon sowie denselben neuwertigen Ausbaustandard (Küche, Bäder etc.). Durch diese Definition soll gewährleistet sein, dass die Wahl nicht aufgrund von strukturellen Unterschieden, sondern hinsichtlich der Ästhetik, Charakteristik, der architektonischen Erscheinung von Wohnung und Nachbarschaft sowie dem festgelegten Preis getroffen wird. Alle Varianten werden mit Bildern illustriert (Abbildung 6, Abbildung 7, Abbildung 8) und mit den zugehörigen Preisen versehen.

Folgende Wohnungsvarianten standen zur Auswahl:

---

[32] Hofstetter u.a, 2009, S. 36

Variante I: Die Wohnung befindet sich in einem Neubau mit Blick auf andere Neubauten

Abbildung 6: Variante I, Aussenraum- und Innenraumansicht

Variante II: Die Wohnung befindet sich in einem Neubau mit Blick auf einen sanierten, denkmalgeschützten Altbau sowie auf andere Neubauten

Abbildung 7: Variante II, Aussenraum- und Innenraumansicht

Variante III: Die Wohnung befindet sich in einem sanierten, denkmalgeschützten Altbau mit Blick auf Neubauten

Abbildung 8: Variante III, Aussenraum- und Innenraumansicht

2.3.4.2 Präferenz und Zahlungsbereitschaft

Im zweiten Teil wurden die Mietpreise definiert, die präferierte Variante ausgewählt sowie eine Rangierung aller Varianten vorgenommen. Die Befragten mussten eine Variante zu einem festgelegten Preis wählen. Bei der Umfrage zu den fiktiven Wohnungs-

varianten (hypothetische Befragung) kann ein Messfehler aufgrund des „Hypothetical Bias“[33] nicht ausgeschlossen werden (siehe 2.1.8).
Die Preisverhältnisse der Varianten bzw. der unterschiedlichen Wohnungsangebote wurden auf Basis einer IR (siehe 2.3.3) bestimmt und gliederten sich wie folgt:

Variante I:	Neubau mit Blick auf Neubauten	100%	CHF 270/m^2a
Variante II:	Neubau mit Blick auf sanierten Altbau sowie auf andere Neubauten	108%	CHF 293/m^2a
Variante III:	Sanierter Altbau mit Blick auf Neubauten	115%	CHF 310/m^2a

Dadurch wurde jede Wohnungsvariante mit einem festen Preis versehen und die Teilnehmer konnten die Varianten inkl. der Preisunterschiede vor der Wahl vergleichen.
Die definierte Zahlungsbereitschaft für eine Wohnung in einem sanierten Altbau entsprach somit einem Aufschlag von 15% gegenüber einer Wohnung in einer Neubausiedlung. Bei einer Wohnung von 85m^2 betrug der Unterschied also CHF 280 pro Monat oder CHF 3360 pro Jahr.
Um die Ausgangslage für alle Befragten hinsichtlich Erschwinglichkeit der angebotenen Wohnungen auszugleichen, wurde das Preisniveau in der Befragung den realen Mieten der Teilnehmer angeglichen. Der Mietzins der Beispielwohnungen passte sich automatisch der realen Monatsmiete des Befragten an. Je nach gewählter Variante wurden keine Zuschläge (Var. I), Zuschläge von 8% (Var. II) oder 15% (Var. III) zur Basismiete addiert. Dadurch blieb gewährleistet, dass der Entscheid aufgrund der inhaltlichen Unterschiede der Beispielwohnungen erfolgte. Es sollte vermieden werden, dass die Kaufkraft der Befragten bei der Wahl der Varianten zu grosses Gewicht erhielt.
Die Anpassung des Mietzinses in der Befragung könnte aber auch zu Verzerrungen des Ergebnisses führen. So musste sich bei den Bewohnern von Baudenkmälern die Miete der denkmalgeschützten Beispielwohnung automatisch dem realen Mietzins anpassen. Hier wurde die Berechnung abgeändert und es wurden Abzüge für die Neubauvarianten vorgenommen. Je nach gewählter Variante wurden keine Abzüge (Var. III), Abzüge von 7% (Var. II) oder 13% (Var. I) von der Basismiete gemacht.
Die Berechnung wurde von den Umfrageteilnehmern selbst anhand einer vorgegebenen Rechnung ausgeführt. Dadurch blieb gewährleistet, dass der Preis die präferierte Vari-

[33] Vgl. Hofstetter u.a, 2009, S. 36

ante reflektiert und bewusst ausgewählt wurde. Die Fehlerquelle durch falsche Berechnungen lag bei 3,5%.

Um die Präferenzen genau bestimmen zu können, mussten die Varianten in eine Reihenfolge von Rang 1 bis 3 gebracht werden, anhand derer die prozentuale Verteilung der gewählten Varianten bestimmt werden konnte. Rückschlüsse auf die Gründe, die für die Wahl der Varianten ausschlaggebend waren, sind aber nicht möglich. Deshalb wurde von den Umfrageteilnehmern eine kurze Begründung zur getroffenen Wahl gefordert.

2.3.4.3 Wohnraumsituation

Im dritten Teil wurden Fragen zur aktuellen Wohnsituation gestellt. Da die Angabe der gezahlten Monatsmiete allein keine grosse Aussagekraft besass, wurden in diesem Abschnitt noch ergänzende Fragen zu Fläche, Anzahl Zimmer etc. gestellt. Die Daten zur Wohnraumsituation sollten die Prüfung allfälliger Korrelationen mit der Zahlungsbereitschaft oder Aussagen zu spezifischen Teilgruppen ermöglichen. Folgende Variablen wurden nachgefragt:

- Alter Gebäude
- Anzahl Zimmer
- Geschätzte Wohnungsgrösse in m^2
- Standard
- Extras

2.3.4.4 Soziodemographie

Im vierten Teil des Fragebogens wurden Fragen zum soziodemographischen Hintergrund der Befragten gestellt. Die Untersuchung des BAK (siehe 2.1.7) zeigte auf, dass soziodemographische Hintergründe wie z.B. Alter oder Geschlecht einen Zusammenhang mit den Antworttendenzen haben können. In anderen Untersuchungen (Stamps 1991) konnte dieser Zusammenhang nicht aufgezeigt werden. In diesem Abschnitt sollten deshalb Hintergrunddaten zu den Umfrageteilnehmern zusammengetragen werden, um diese Frage im Rahmen dieser Arbeit zu untersuchen. Die Befragung beschränkte sich auf Variablen, bei denen ein Einfluss (gemäss Befragung BAK, siehe 2.1.7) auf die Zahlungsbereitschaft vermutet wurde. Weitere Variablen wie Religionszugehörigkeit, Nationalität oder Ähnliches, für die keine Anzeichen einer Auswirkung auf die Zah-

lungsbereitschaft vorlagen, wurden nicht in den Fragenkatalog aufgenommen. Folgende Variablen wurden nachgefragt:

- Geschlecht
- Alter in Jahren
- Anzahl im Haushalt wohnhafter Personen
- Höchster schulischer Abschluss
- Bruttoeinkommen aller im Haushalt wohnhaften Personen
- Politische Orientierung

2.4 Untersuchungsergebnisse

2.4.1 Analyse und Interpretation Ergebnisse

2.4.1.1 Auswertung der Stichprobe

In einem ersten Arbeitsschritt wurde die Stichprobe auf ihre Repräsentativität für die Grundgesamtheit überprüft. Die Grundgesamtheit entspricht der Gesamtheit der Mieter in der Stadt Zürich. Für diese Gruppe sind keine frei zugänglichen Kennzahlen verfügbar. Die Werte der gesamtschweizerischen Bevölkerung[34] des BFS wurden als Näherungswert für die Grundgesamtheit verwendet.

Der Umfang der Stichprobe war aufgrund der Reichweite des Fragebogens beschränkt. Der Fragebogen wurde online mehrere hundert Mal aufgerufen. Doch insgesamt wurden inklusive der brieflichen Umfrage 110 teilweise verwendbare Fragebögen abgegeben, wobei nur 85 Fragebögen vollständig ausgefüllt wurden. Der beschränkte Umfang der Daten von, je nach Fragestellung, 85 bis 110 Datenpunkten limitiert die Unterteilung der Daten in kleinere Teilgruppen. So ist z.B. eine Aussage zur Alterskategorie über 80 Jahre nicht möglich, da in diesem Bereich zu wenig Daten vorhanden sind.

[34] www.bfs.admin.ch, Kennzahlen 2014

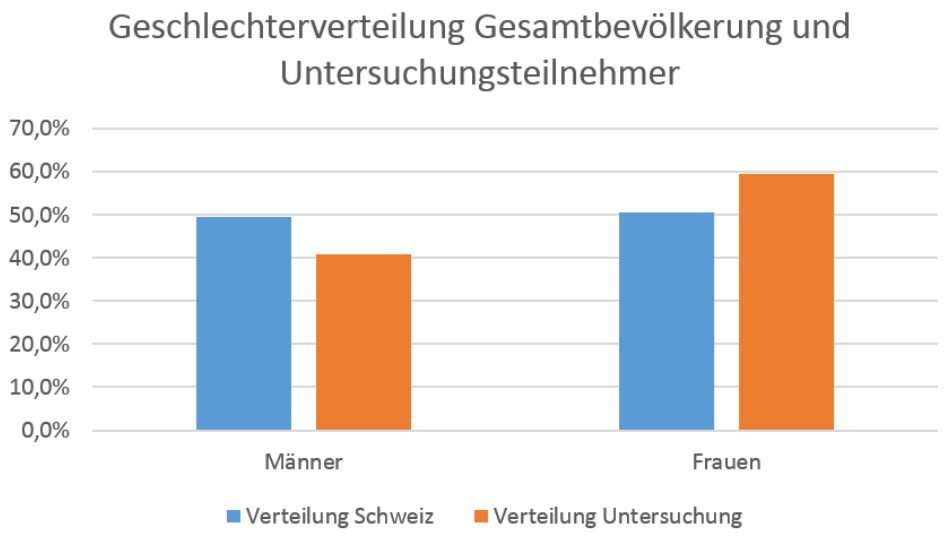

Abbildung 9: Geschlechterverteilung und Haushaltsgrössen

Die Zusammensetzung der Stichprobe entspricht in der Geschlechterverteilung nur annäherungsweise der Gesamtpopulation. Im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt sind in der Untersuchung Männer 9% unter- und Frauen 9% übervertreten (Abbildung 9).

Die Verteilung der Haushalte weist ebenfalls Unterschiede zum Schweizer Durchschnitt auf (Abbildung 10). In der Untersuchung sind grössere Abweichungen auszumachen, wobei das Maximum bei den Ein-Personen-Haushalten liegt. Diese liegen in der Untersuchung 16% über dem Durchschnitt der Schweizer Gesamtbevölkerung. Während die Ein- und Drei-Personen-Haushalte übervertreten sind, liegen die Zwei- und Vier-Personen-Haushalte unter dem Schweizer Mittel. Ein klarer Trend in der Verteilung der Stichprobe ist somit nicht auszumachen.

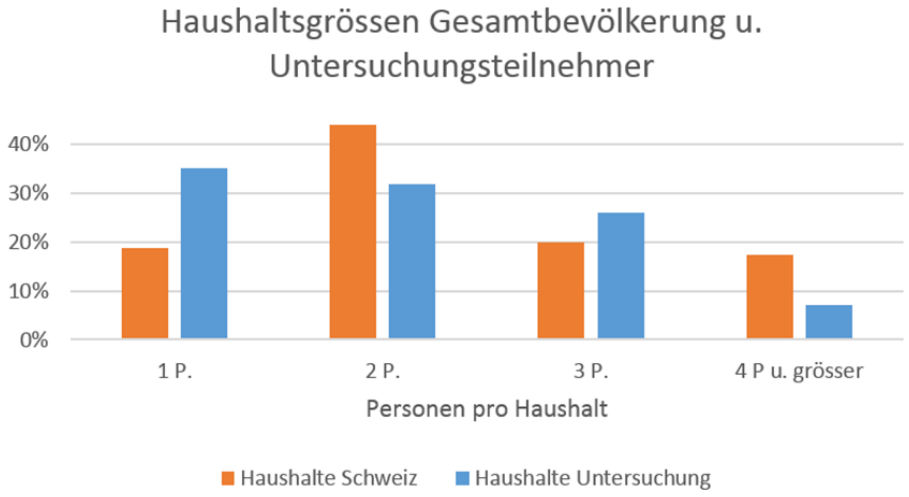

Abbildung 10: Haushaltsgrössen Schweiz/Untersuchung

Bei anderen sozidemographischen Merkmalen wie dem Alter oder dem höchsten schulischen Abschluss weist die Stichprobe deutliche Abweichungen zur gesamtschweizerischen Bevölkerung auf (Abbildung 11). Junge Personen sind bei der Untersuchung stark übervertreten. So zeigt die Altersverteilung der Untersuchung im Bereich der 20- bis 39-Jährigen einen Überschuss von 46% gegenüber dem landesweiten Durchschnitt. In dieser Alterskategorie liegen rund 80% der Teilnehmer der Untersuchung, wobei alle anderen Alterskategorien stark untervertreten sind.

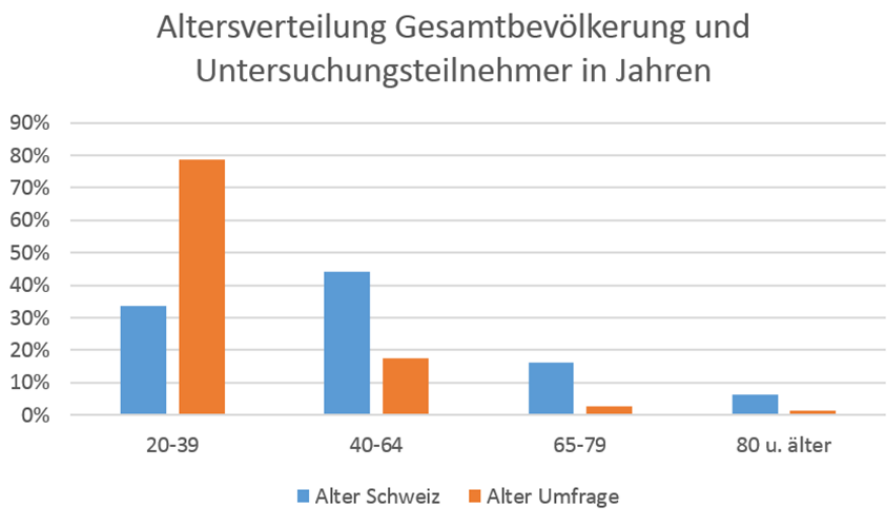

Abbildung 11: Altersverteilung

Beim höchsten schulischen Abschluss gibt es grössere Unterschiede zwischen verschiedenen Schweizer Regionen. Ein gesamtschweizerischer Vergleich ist deshalb nicht sinnvoll. Die Bewohner der Stadt Zürich verfügen über ein überdurchschnittlich hohes Ausbildungsniveau. Der Anteil der Stadtbevölkerung[35], welche über eine mit abgeschlossener Ausbildung auf Tertiärstufe (Universität und Fachhochschule) liegt bei 46%. Die Stichprobe weist mit 81% eine vergleichsweise hohe Anzahl an Absolventen der Tertiärstufe auf, während die anderen Schulabschlüsse stark untervertreten sind (Abbildung 12). Der Anteil an Teilnehmern mit gültigem Schulabschluss einer Fachhochschule oder Universität liegt in der Untersuchung also fast doppelt so hoch wie in der Stadt Zürich.

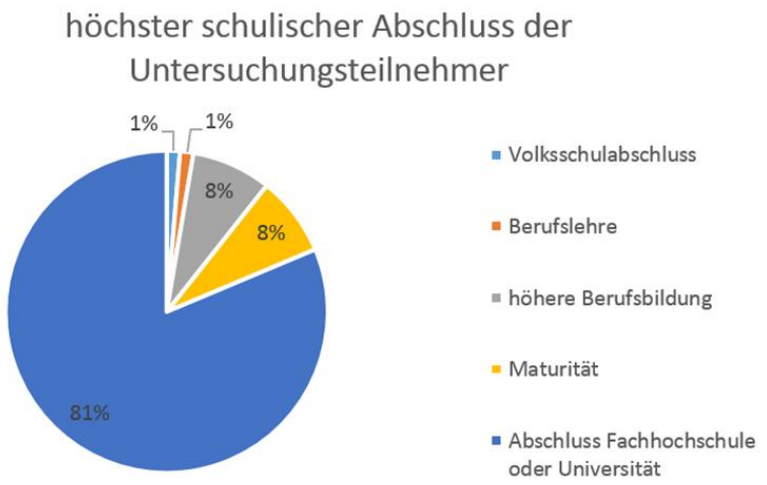

Abbildung 12: Schulabschluss Untersuchungsteilnehmer

Der Anteil an Bewohnern von denkmalgeschütztem Wohnraum ist ebenfalls übervertreten. Dieser beträgt in der Untersuchung 13%, was im Vergleich zum Anteil der Baudenkmäler am Gesamtbaubestand (ca. 4%) einen wesentlich grösseren Anteil darstellt.

Bei der bisherigen Betrachtung wurden die Abweichungen der Stichprobe zur Referenzgrösse bzw. zur schweizerischen Gesamtbevölkerung oder zur Zürcher Stadtbevölkerung aufgezeigt. Ziel der Stichprobe war eine verkleinerte, wirklichkeitsnahe Nachbildung der Grundgesamtheit bzw. der Mieterschaft der Stadt Zürich. Sind in der Zusammensetzung der Stichprobe grössere Fehler auszumachen, so ist die Repräsentanz

[35] BFS, Wohnbevölkerung ab 25 Jahren nach höchster abgeschlossener Ausbildung und Städten, 2015

der Stichprobe infrage gestellt[36]. Dabei ist zwischen dem Zufallsfehler, der sich bei einer umfangreichen Stichprobe selbst ausgleichen kann, und dem systematischen Fehler zu unterscheiden. Fehler in der Erhebungsstrategie gelten als systematische Fehler, da sie die Zusammensetzung der Stichprobe prägen können. Die Altersverteilung weist darauf hin, dass der Versuch der zufälligen, neutralen Verteilung des Fragebogens nur beschränkt erfolgreich war. Der grösste Rücklauf erfolgte über die Onlinebefragung. Hier sprach das Teilen auf sozialen Plattformen vor allem die jüngeren Alterskategorien an. Obwohl die Verteilung des Fragebogens eine grosse Anzahl an Personen erreichte (der Fragebogen wurde online mehrere hundert Mal aufgerufen), hatte die Non-Response-Problematik bzw. die Selbstselektion der Teilnehmer einen erheblichen Einfluss auf die Zusammensetzung. Frauen waren eher bereit, an der Umfrage teilzunehmen. Die Stichprobe wurde aber vorwiegend durch die Übervertretung von jüngeren Personen sowie durch die fehlende Teilnahme von Personen ohne tertiären Schulabschluss geprägt. Die Gesamtwirkung aller systematischen Abweichungen kann nach Berekoven nur abgeschätzt werden, schränkt aber die Repräsentativität der Stichprobe und die Generalisierbarkeit der Schlussfolgerungen in unbekanntem Ausmass ein.

Neben den thematisierten Abweichungen der Stichprobe können noch weitere Verzerrungseffekte auf die Ergebnisse der Untersuchung einwirken. In diesem Zusammenhang wurde auch die soziale Erwünschtheit erwähnt.
Bei der Befragung wurde neben der Zahlungsbereitschaft/Präferenz, den soziodemographischen Merkmalen und der Wohnsituation auch die Wichtigkeit des Denkmalschutzes thematisiert. Hier konnten die befragten Personen die Wichtigkeit auf einer Skala von „unwichtig“ bis „sehr wichtig“ angeben (Abbildung 13). Die Abbildung zeigt, dass 53% der Befragten den Denkmalschutz als wichtig und 33% als sehr wichtig einschätzten. Total weisen 86% der Befragten eine positive und 10% eine neutrale Einstellung zum Denkmalschutz auf. Nur 3 Personen gaben an, den Denkmalschutz als „eher unwichtig“ oder „unwichtig“ einzustufen. Dies stimmt mit der Untersuchung des BAK überein.[37] Die Frage „ist die Erhaltung des Kulturerbes für Sie ein wichtiger Bestandteil einer Politik der nachhaltigen Entwicklung?“ erhielt bei 83% der Befragten ebenfalls Zustimmung.

---

[36] Berekoven u.a., 2009, S. 61–62
[37] BAK, 2014, S. 21

Daraus lässt sich folgern, dass der Denkmalschutz in der Schweiz wie auch in der Stadt Zürich einen sehr hohen Stellenwert geniesst. Aufgrund der hohen Zustimmung muss allerdings die Frage nach der sozialen Erwünschtheit (siehe 2.1.8) gestellt werden. Kulturerbe und Denkmalpflege sind Themen, die durch Politik und öffentliche Diskussion eine grosse gesellschaftliche Relevanz erhalten. Es scheint, dass dadurch Umfragen zu diesen Themen auch vom Verzerrungseffekt durch die soziale Erwünschtheit betroffen sind. Ein Nachweis des Effekts ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, in der Diskussion wird diese Thematik aber nochmals aufgegriffen.

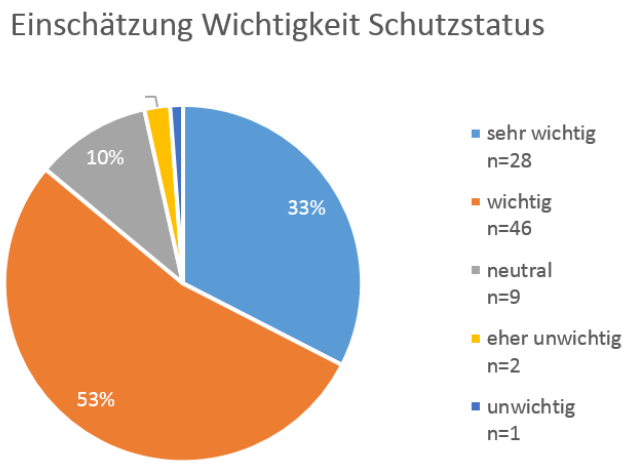

Abbildung 13: Einschätzung der Wichtigkeit des Denkmalschutzes

2.4.1.2 Auswertung Zahlungsbereitschaft

Bei der Auswahl der angebotenen Wohnungsvarianten zeigte sich eine klare Präferenz der Variante III. So entschieden sich 58% der Befragten für die teuerste Variante III und sind bereit, für eine Wohnung im Baudenkmal einen Aufpreis von 15% zur Basismiete zu bezahlen (Abbildung 14).

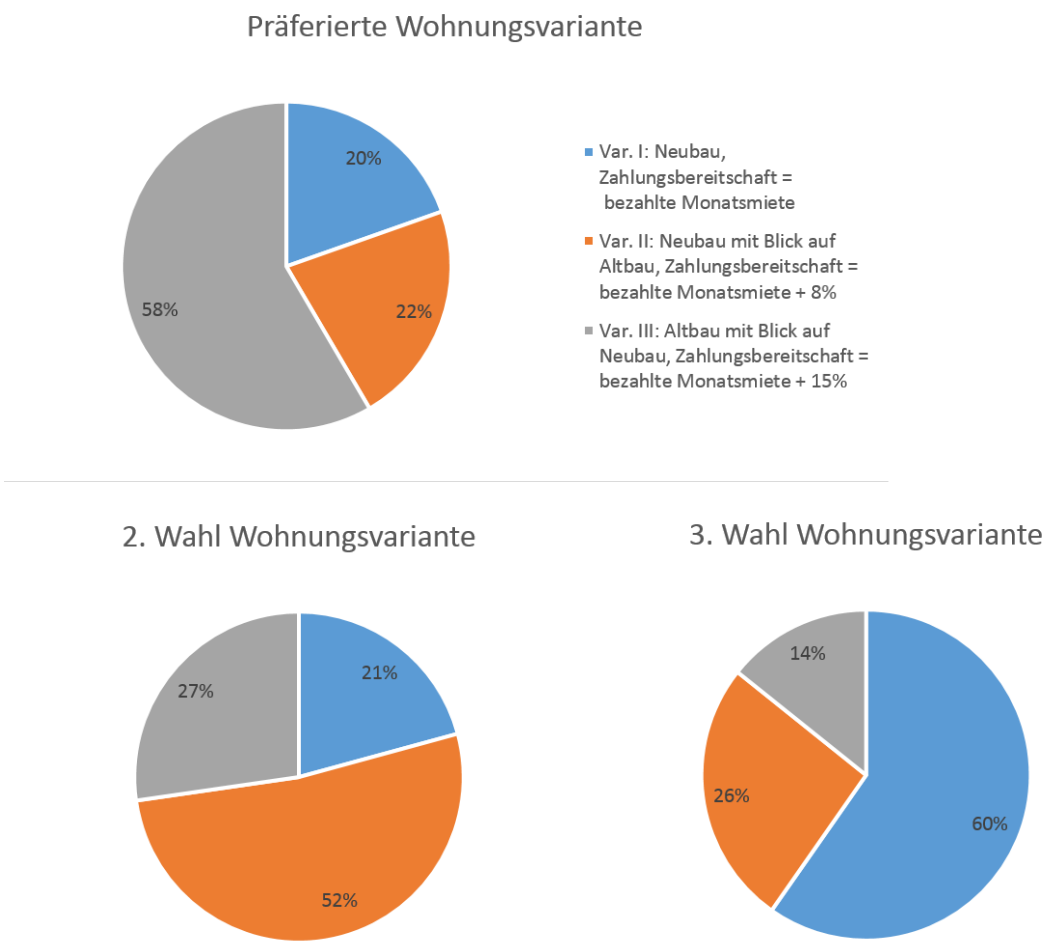

Abbildung 14: Präferenz der Wohnungsvarianten

Die häufigsten Argumente für den Aufpreis waren ideologischer Natur und betreffen die Atmosphäre, den Charme sowie die Geschichtsträchtigkeit der denkmalgeschützten Bauten, die mit einer besseren Lebensqualität in Verbindung gebracht werden.

Folgende Aussagen sind bezeichnend für die Wahl der Variante III:

„Charme einer Altbauwohnung, mit welchem Neubauwohnungen nicht mithalten können.“ / „Ich bevorzuge grundsätzlich die Ästhetik von Altbauten.“ / „Ich finde Altbauten schöner, da gemütlicher und mehr Geschichte. Ausserdem finde ich es schade, dass bewohnbare Häuser abgerissen werden für Neubauten.“

Als zweite Wahl entschieden sich 30% und als letzte Wahl nur noch 14% der Befragten für die denkmalgeschützte Wohnung der Variante III. Die Verteilung zeigt eine grosse Gewichtung der Variante III auf dem Rangplatz 1 mit einer schrittweisen Abstufung bis zum letzten Rang.

Bei der Auswahl der angebotenen Wohnungsvarianten entschieden sich 22% der Befragten für die Variante II und waren bereit, für die Neubauwohnung mit Aussicht auf ein denkmalgeschütztes Gebäude einen Aufpreis von 8% zur Basismiete zu bezahlen (Abbildung 14). Hier wurde argumentiert, dass der Komfort in Neubauten besser sei und sich der Preis im bezahlbaren Rahmen bewege. Trotzdem wurden die Durchmischung des Quartiers bzw. der Erhalt von Altbauten stark gewichtet. Folgende Aussagen sind bezeichnend für die Wahl der Variante II:
„Ich lebe gerne mit gewissem modernem Komfort, finde aber ältere Gebäude sehr schön, um sie von aussen zu betrachten.“ / „Ich wohne gerne in Neubauten […] Die Sicht auf ein denkmalgeschütztes Gebäude ist aber in den meisten Fällen schöner […] Die Miete (x1.08) ist noch im bezahlbaren Rahmen.“ / „Neubau hat mehr Licht, mehr Raum, mehr Weite. Altbau ist aber ästhetischer.“
Als zweite Wahl entschieden sich 52% und als letzte Wahl 26% der Befragten für die Neubauwohnung der Variante II mit einem sanierten, denkmalgeschützten Nachbargebäude. Die Verteilung zeigt eine grosse Gewichtung der Variante II auf dem Rangplatz 2 sowie eine gleichmässige Verteilung der restlichen Stimmen auf den ersten und letzten Rang.

Bei der Auswahl der angebotenen Wohnungsvarianten entschieden sich 20% der Befragten für die Variante I und wählten somit die Neubauwohnung ohne historischen Bezug innerhalb einer Neubausiedlung. Bei dieser Gruppe besteht keine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für eine Wohnung in einem historischen Kontext (Abbildung 14).
Argumente hinsichtlich der Ästhetik, des Komforts und des Preises waren zu gleichen Teilen vertreten. Folgende Aussagen waren bezeichnend für die Wahl der Variante I:
„Einen schönen Neubau finde ich auch als Ausblick schön. Ein Ausblick auf einen Altbau ist für mich keinen Mehrpreis wert. Das Wohnen im Altbau hat oft auch bauphysikalische Nachteile.“ / „Ich würde zwar den Altbau bevorzugen, 15% Aufschlag wäre ich dafür nicht bereit zu zahlen.“ / „Es muss praktisch und bezahlbar sein.“

Als zweite Wahl entschieden sich 22% und als letzte Wahl 60% der Befragten für die Neubauwohnung der Variante I in einem Neubauquartier. Die Verteilung zeigte eine grosse Gewichtung der Variante I auf dem Rangplatz 3 sowie eine gleichmässige Verteilung der restlichen Stimmen auf dem 1. und 2. Rang.

2.4.1.3 Auswertung der soziodemographischen Merkmale

Es wurden Teilgruppen nach Geschlecht, Alter, politischer Orientierung etc. bestimmt und die Abstimmungsergebnisse mit den restlichen Teilnehmern oder der ganzen Stichprobe verglichen. So liessen sich Unterschiede auf Basis des Hintergrunds der Teilnehmer bzw. der Einfluss der soziodemographischen Merkmale auf die Ergebnisse bestimmen.

Wird die Stichprobe nach Bildung unterteilt, stellen die Absolventen einer tertiären Schulbildung bzw. die Personen mit einem Fachhochschul- oder einem universitären Abschluss die grösste Teilgruppe dar. Die Präferenzen hinsichtlich der drei Wohnungsvarianten zeigen bei dieser Teilgruppe keine Differenzen zur Untersuchung der gesamten Stichprobe (Abbildung 15).

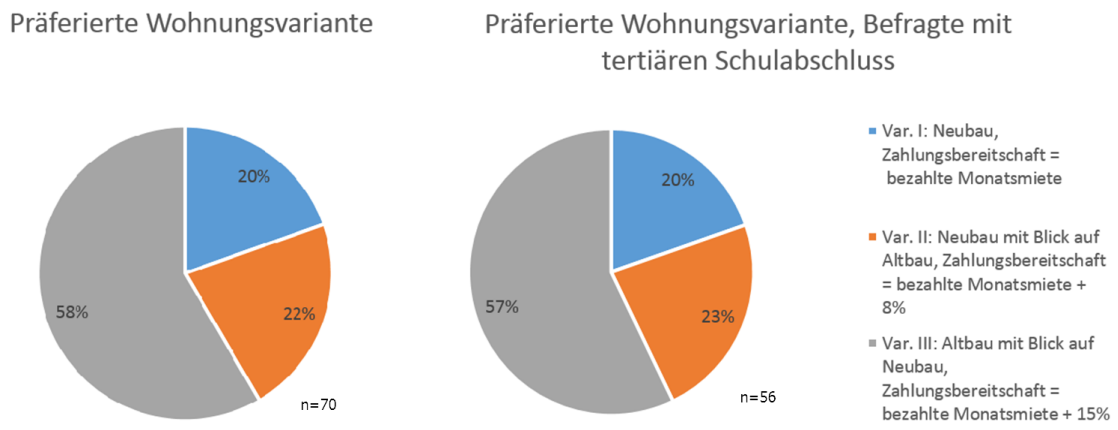

Abbildung 15: 1. Wahl Wohnungsvariante, Teilnehmergruppe mit Uni- oder Fachhochschulabschluss

Die prozentuale Abweichung der Aufteilung der Teilgruppe mit der höchsten Ausbildung liegt im 1%-Bereich verglichen mit der Verteilung der gesamten Stichprobe. Ein grosser Einfluss des Bildungshintergrundes auf die Präferenz der unterschiedlichen Wohnungsvarianten ist somit auszuschliessen.

Bei den Teilnehmern ohne tertiären Schulabschluss liegen die Abweichungen geringfügig höher. Aber aufgrund der wenigen Datenpunkte ist hier keine gesicherte Aussage möglich.

Die Auswertung der Zahlungsbereitschaft steht im Widerspruch zur Untersuchung der BAK von 2014 (siehe 2.1.7). Allein die Wohnung innerhalb eines Baudenkmals (Var. III), verbunden mit einem Preisaufschlag von 15%, wurde in der Untersuchung

von 58% der Teilnehmer ausgewählt. Zusammen mit der Wohnung in Nachbarschaft zu einem sanierten denkmalgeschützten Gebäude (Var. II) erhöhte sich die Zustimmung auf 80% aller teilnehmenden Personen. In der Untersuchung des BAK wählten 53% eine Wohnung innerhalb eines historischen Gebäudes oder eines historischen Quartiers. Unabhängig von finanziellen Überlegungen stieg die Zustimmung auf 55%. Es liegt eine Diskrepanz der Ergebnisse von rund 25% vor. Der Grund für diese Abweichung ist nicht definitiv eruierbar. Die Ursache kann im unterschiedlichen Aufbau der zwei Studien sowie in der regionalen Begrenzung dieser Untersuchung auf die Stadt Zürich liegen. Auch die spezifische Zusammensetzung der Stichprobe hinsichtlich Alter und Bildungshintergrund kann die Ergebnisse beeinflussen.

Bei der Analyse der Präferenz für die verschiedenen Wohnungsvarianten nach den Alterskategorien zeigte sich eine klare Bevorzugung der denkmalgeschützten Variante III über alle Alterskategorien (Abbildung 16). Ausnahme bei der Verteilung bildet die Gruppe der über 65-Jährigen. Hier sind weniger als 5 Datenpunkte vorhanden, weshalb die Stimmenverteilung in dieser Alterskategorie kritisch zu betrachten ist.

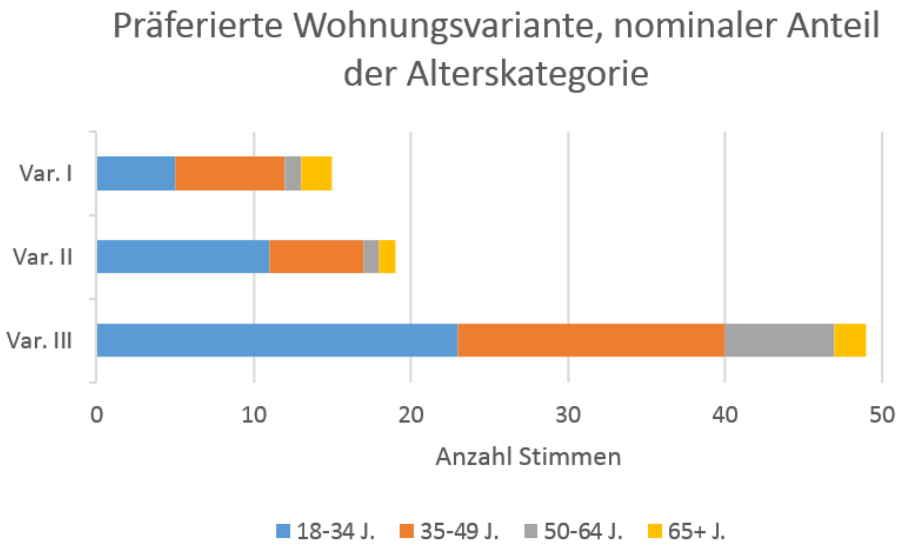

Abbildung 16: Präferierte Wohnungsvariante, nominaler Anteil der Alterskategorie

Bei der Stimmenverteilung pro Alterkategorie zeigt sich, dass die Wahl der denkmalgeschützen Variante III von den 18- bis 34-Jährigen und den 35- bis 49-Jährigen gleichermassen mit ca. 60% bevorzugt wird (Abbildung 17). Die 18- bis 34-Jährigen präferieren generell die Varianten mit historischem Bezug. Bei den 35- bis 49-

Jährigen ist hingegen keine Differenz zwischen den Neubauwohnungen der Variante I ohne historischen Bezug und der Neubauwohnung der Variante II mit historischem Bezug auszumachen. Aufgrund der tiefen Teilnahme älterer Personen an der Umfrage sind in den Kategorien 50–64 Jahre und 65+ Jahre wenige Datenpunkte vorhanden. Über die prozentuale Verteilung der Stimmen dieser Altersklassen kann aus diesem Grund keine zuverlässige Aussage gemacht werden.

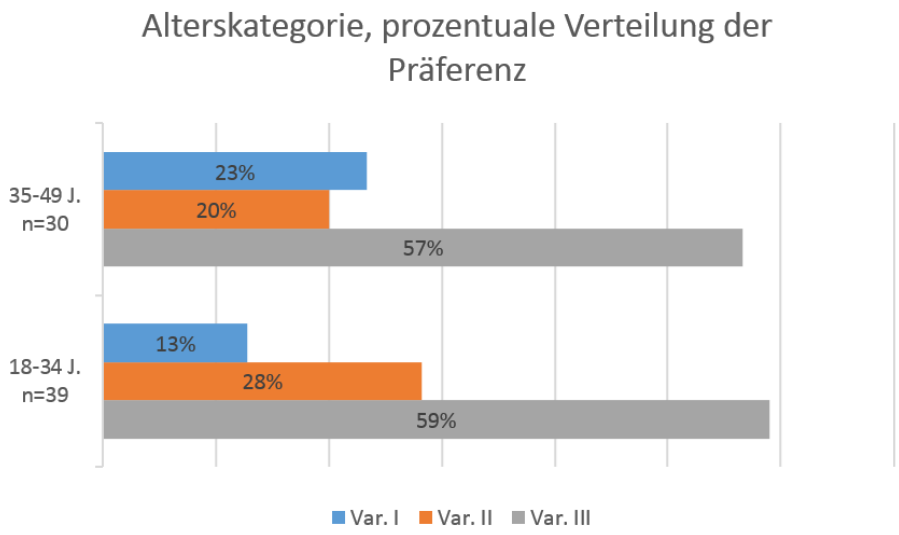

Abbildung 17: Präferierte Wohnungsvariante, nach Alter in Prozent

Wie oben aufgezeigt, ist hinsichtlich der Bevorzugung der historischen Wohnung (Var. III) aufgrund des Alters der Person kein Unterschied auszumachen. Der Unterschied zwischen den Varianten I und II ist grösser. Hier zeigte sich die Tendenz der jüngeren Generation, eine Wohnung in einem historischen Quartier bzw. mit Bezug zu denkmalgeschützten Bauten zu bevorzugen. Diese Aversion gegen reine Neubausiedlungen konnte bei den 35- bis 39-Jährigen nicht beobachtet werden. Es scheint, dass der Mehrwert der externen Wirkung von Baudenkmälern bei diesen Alterskategorien weniger wichtig eingeschätzt wurde.

Unterteilt man die präferierten Wohnungsvarianten nach Geschlecht, so sind die Antworten tendenziell gleich verteilt (Abbildung 18). Der grösste Unterschied ergibt sich bei der Entscheidung zwischen den Varianten III und II mit Bezug zum Denkmalschutz. Hier wählten 63% der männlichen und 57% der weiblichen Teilnehmer die Wohnung im Baudenkmal, während sich 20% der männlichen und 24% der weiblichen Teilneh-

mer für die Variante II in Nachbarschaft zum Baudenkmal entschieden. Bei den weiblichen Teilnehmern wählten 6% weniger die Variante III und 4% mehr die Variante II.

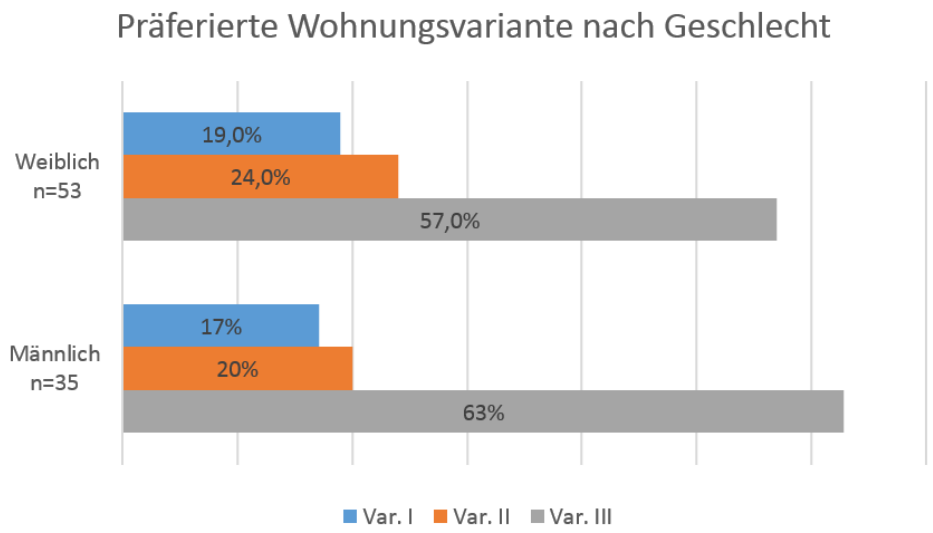

Abbildung 18: Wahl Wohnungsvariante, Unterteilung nach Geschlecht

Total bevorzugten 83% der Männer und 81% der Frauen die Variante I oder II bzw. eine historische Wohnung oder eine Wohnung mit historischem Bezug. Die Unterschiede sind gering und es ist keine grosse Differenz zwischen den Präferenzen der Geschlechter zu erkennen. Dies widerspricht der Untersuchung des BAK von 2014 (siehe 2.1.7), in der sich 10% mehr Frauen als Männer für eine Wohnung mit historischem Bezug entschieden.

Die Umfrageteilnehmer wurden ebenfalls zu ihrer politischen Orientierung befragt. Zu diesem Zweck mussten sie die Partei angeben, mit der sie sich am stärksten identifizieren (Abbildung 19). Zur Auswahl standen SP, FDP, SVP, GP, CVP, GLP und EVP. Für die SVP wurde keine einzige Stimme abgegeben, weshalb sie in der folgenden Graphik nicht aufgeführt wurde.

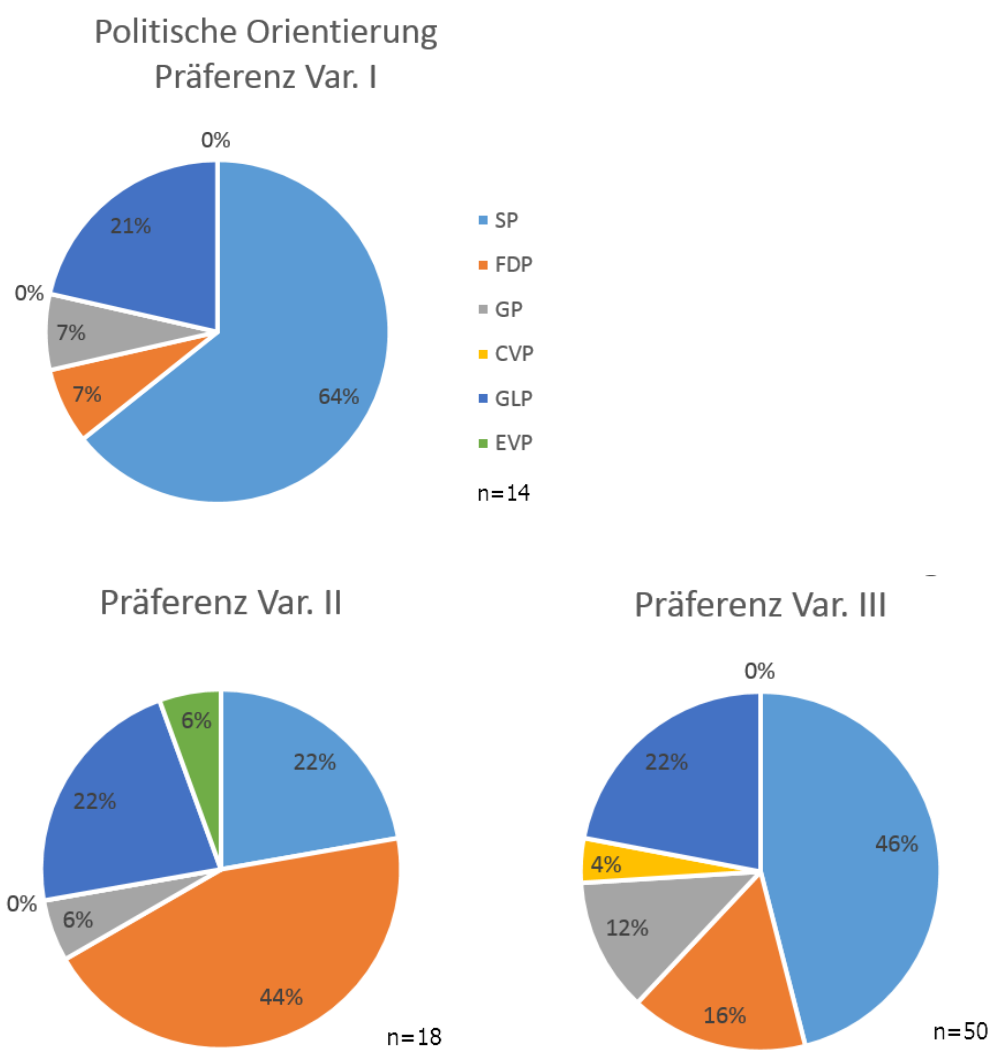

Abbildung 19: Politische Orientierung nach präferierter Wohnungsvariante

Die Betrachtung der politischen Orientierung der Umfrageteilnehmer zeigte klare Unterschiede zwischen den Wählern der unterschiedlichen Varianten. Eine Ausnahme bildete hier die GLP, deren Sympathisanten mit ca. 22% als Einzige homogen über alle Varianten verteilt waren. Sie war somit die einzige Partei, deren Anhänger sich hinsichtlich Präferenz der unterschiedlichen Varianten indifferent verhielten.

Die Wählergruppe der Variante I wurde mit 64% von Anhängern der SP dominiert. Die SP ist in Zürich traditionell gut vertreten und stellte auch in der gesamten Umfrage die grösste Gruppe. Die starke Vertretung bei der Variante I ist kongruent mit der Wohnpolitik der SP, die sich in der Vergangenheit mehrheitlich für günstigen Wohnraum einsetzte.

In der Variante II stellte die FDP mit 44% den grössten Anteil und zählte doppelt so viele Personen wie die SP oder die GLP mit je 22%. In der Wohnpolitik steht die FDP

für einen Abbau der Bürokratie im Baugewerbe, eine Stärkung der privaten Wohnungswirtschaft und für die Förderung von Neubauprojekten.
In der Variante III war wiederum die SP mit 46% die stärkste Partei, gefolgt von der GLP mit 22% und der FDP mit 16%. Hier erreichte auch die GP mit 12% einen Anteil über der 10%-Grenze.
Es war schwierig, die Zustimmung zu den verschiedenen Varianten allein durch den Rückgriff auf die politischen Agenden der unterschiedlichen Parteien zu erklären. Inwieweit wohnpolitische oder kulturpolitische Diskurse durch die Parteien die Wohnungswahl beeinflussten, konnte nicht geklärt werden. Die Analyse zeigte aber grosse Unterschiede der Auswahltendenz aufgrund der Parteizugehörigkeit. Es war damit ein klarer Zusammenhang zwischen der politischen Orientierung und der Zahlungsbereitschaft/Präferenz für eine bestimmte Wohnungsvariante gegeben.

Die Erhebung von Daten zu den Einkommen pro Haushalt erlaubten es, die finanziellen Hintergründe der Untersuchungsteilnehmer zu analysieren. Bei der Betrachtung der Einkommensverteilung zeigte sich, dass die Wähler der Wohnungsvariante I die einkommensschwächste Gruppe bildete (Abbildung 20). Diese umfasste mit 38% den grössten Anteil an Personen, denen weniger als CHF 80’000 pro Haushalt zur Verfügung steht, und mit 8% den kleinsten Anteil an Personen aus der höchsten Einkommenskategorie, denen CHF 151’000 oder mehr pro Haushalt zur Verfügung steht. Da die Variante I die kostengünstigste Wahl darstellt, ist es nachvollziehbar, dass sie vor allem von Personen mit beschränkten finanziellen Möglichkeiten präferiert wurde.

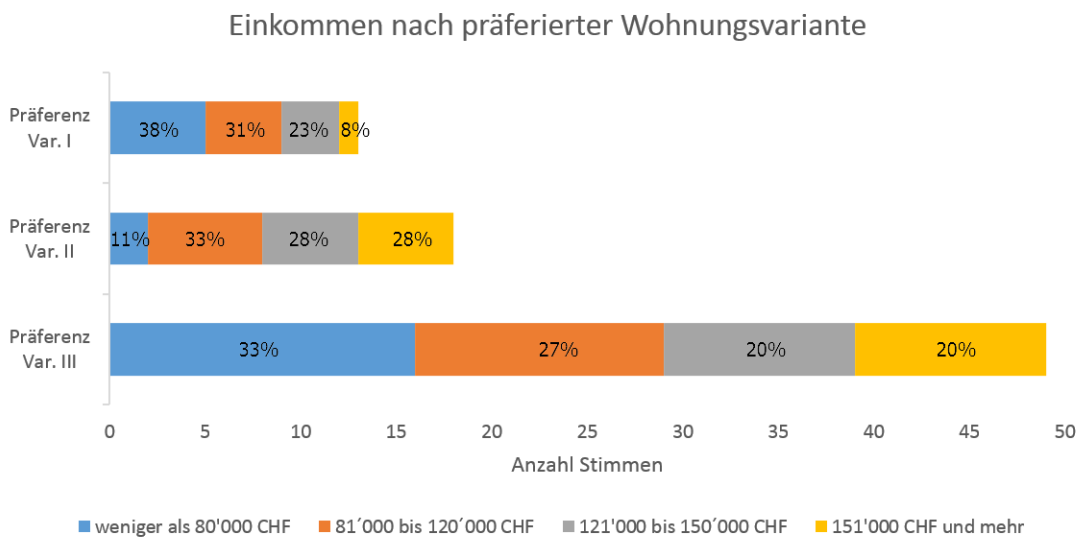

Abbildung 20: Einkommen der Haushalte nach präferierter Wohnungsvariante

Bemerkenswert ist, dass die Wähler der denkmalgeschützten und damit kostenintensivsten Wohnungsvariante III nicht die einkommensstärkste Gruppe darstellte. Diese präferierte die mittlere Variante II mit der Neubauwohnung und der Aussicht auf ein historisches Gebäude. Sie stellte von den drei hohen Einkommenskategorien (CHF 81’000 und mehr pro Jahr) den grössten Anteil und von der einkommensschwächsten Kategorie (weniger als CHF 80’000 pro Jahr) den kleinsten Anteil. Sie beinhaltete 28% der Wähler, denen über CHF 151’000 oder mehr pro Haushalt und Jahr zur Verfügung stehen, und 11% der Wähler mit weniger als CHF 80’000 pro Haushalt und Jahr. Somit ist festzuhalten, dass Teilnehmer, welche die Vorzüge einer Neubauwohnung favorisierten, ohne dabei auf den historischen Charakter des Quartiers verzichten zu müssen (Var. II), im Durchschnitt die einkommensstärkste Gruppe stellten.

Die Variante III erhielt nominal am meisten Stimmen aus allen Einkommenskategorien, befindet sich hinsichtlich des durchschnittlichen Einkommens aber nur im Mittelfeld. Die zwei höchsten Einkommensklassen (CHF 121’000 bis 150’000, CHF 151’000 und mehr) machen je 20% der Wähler dieser Wohnungsvariante aus. Speziell ist zu erwähnen, dass auch ein grosser Anteil an einkommensschwachen Personen bereit waren, für historischen Wohnraum im Baudenkmal entsprechend höhere Kosten zu tragen. Der Anteil an Wählern aus der tiefsten Einkommensklasse betrug 33%. Dies wird in der folgenden Abbildung 21 bestätigt. Die Zahlungsbereitschaft/Präferenz von Personen mit einem Haushaltseinkommen von CHF 151’000 und mehr entsprach der Erwartung auf Basis der Preisverteilung. Bei Haushalten mit dem tiefsten Einkommen von

CHF 80’000 und weniger präferierte ein unerwartet hoher Anteil von 70% der Wähler die kostenintensivste Variante III.

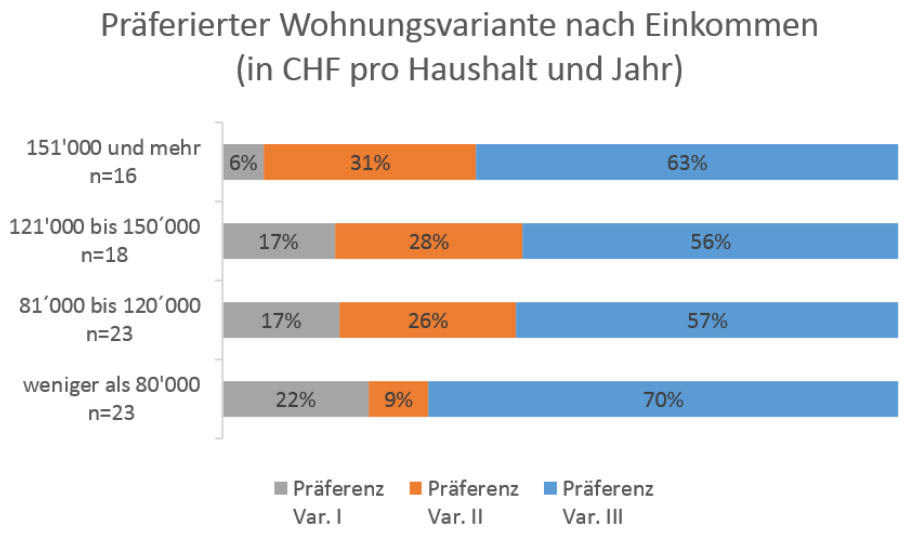

Abbildung 21: Präferierte Wohnungsvariante nach Einkommen der Haushalte

Ein linearer Zusammenhang zwischen Einkommen und der Präferenz der Wohnungsvarianten kann nicht bestätigt werden. Dagegen spricht, dass die kostenintensive Variante III im Durchschnitt nicht die einkommensstärksten Wähler stellt und dass die einkommensschwächsten Haushalte nicht die kostengünstigste Variante präferieren. Die Wahl der teuersten, denkmalgeschützten Wohnung (Var. III) ist somit nicht allein abhängig vom Einkommen, wenn auch die Verteilung in Abbildung 20 und Abbildung 21 auf einen Einfluss des finanziellen Hintergrundes hinweist.

Wie den Aussagen der Teilnehmer zu entnehmen ist, spielt bei der Wahl der Variante II mit der einkommensstärksten Wählerschaft der Komfort der Wohnung eine grosse Rolle. Im Vergleich von Alt- und Neubauvariante wird der Neubauwohnung oft die bessere Wohnqualität im Sinne eines zeitgemässen technischen Standards zugesprochen. Schwierig zu erklären ist die grosse Zustimmung zur Variante III im Bereich der einkommensschwächsten Teilnehmer. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der hypothetischen Befragung die realen finanziellen Möglichkeiten überschätzt wurden. Zusätzlich kann sich die Bindung der Wohnungspreise in der Befragung an die realen Mietpreise in den Ergebnissen niederschlagen. So kann die exklusivste Variante III, gebunden an einen sehr tiefen Mietzins (Miete +15%), nominal zu einem kleineren Aufpreis erstanden werden. Im Segment der tiefsten realen Wohnungsmieten ist das Preis-Leistungs-

Verhältnis für die teuerste Variante III am besten. So kann bei einer realen Wohnungsmiete von CHF 1000 bereits zu einem Aufpreis von CHF 150 die exklusivste Wohnungsvariante III gewählt werden. Es ist deshalb anzunehmen, dass die Mietpreisbindung im Bereich der tiefsten realen Wohnungsmieten zu Verzerrungseffekten im Abstimmungsergebnis führte.

2.4.1.4 Auswertung der Wohnraumsituation

Bei der Betrachtung der Wohnraumsituation wurde die Jahresmiete pro Quadratmeter Wohnraum (CHF/m^{2}a) untersucht. Dadurch liess sich das Mietpreisniveau unabhängig von Fläche und Einteilung der Wohnungen analysieren. Dabei wurden Unterschiede zwischen den Teilnehmern mit Präferenz für die Variante III und den Teilnehmern mit Präferenz für die Varianten I und II festgestellt (Abbildung 22). Bei Personen, die sich für die Wohnung im Baudenkmal entschieden, betrug das arithmetische Mittel sowie der Median der Mietansätze 300 CHF/m^{2}a. Die Mietansätze der Varianten I und II deckten sich zu einem grossen Teil und wurden aufgrund der wenigen Datenpunkte zum Vergleich mit der Variante III zusammengezogen. Bei den beiden Varianten I und II betrug das arithmetische Mittel 270 CHF/m^{2}a und der Median 257 CHF/m^{2}a. Der Unterschied von Median und arithmetischem Mittel von 13 CHF/m^{2}a weist auf eine Verzerrung durch Ausreisser oder durch eine asymmetrische Verteilung der Daten hin.

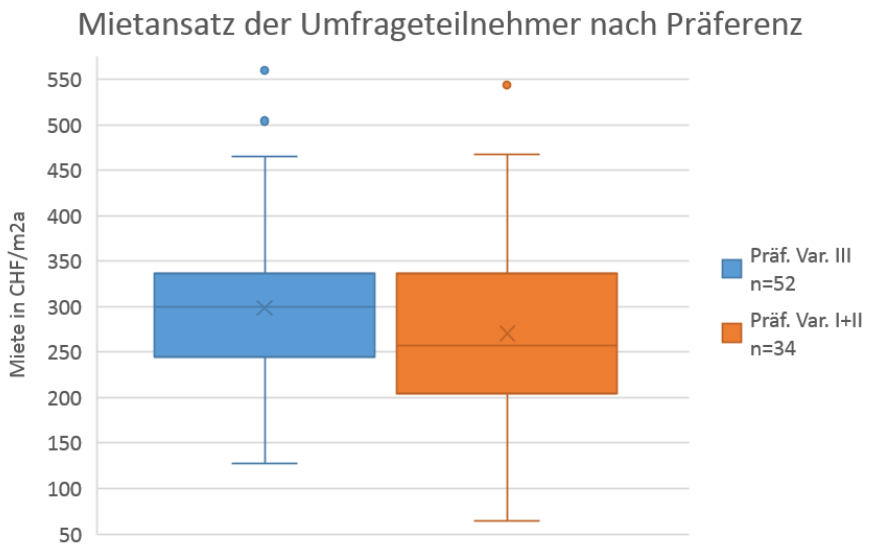

Abbildung 22: Mietansätze in CHF/m^{2}a der Teilnehmer nach präferierter Wohnungsvariante

Für eine vorsichtige Schätzung wurde beim folgenden Vergleich das näher bei Variante III liegende arithmetische Mittel benutzt.
Auf eine Wohnung von 100 m^2 umgerechnet zahlten die Wähler der Variante III somit einen durchschnittlich um CHF 250 oder 10% höher liegenden monatlichen Mietzins als die restlichen Teilnehmer der Umfrage. Dies ist besonders interessant, wenn man bedenkt, dass die Wählergruppe der Variante III hinsichtlich Einkommen im Mittelfeld liegt und einen Anteil von 33% an einkommensschwachen Personen beinhaltet (Abbildung 20). Die Haushalte von Personen, die in der Umfrage die grösste Zahlungsbereitschaft angeben, investieren somit bereits in ihrer jetzigen Situation einen überdurchschnittlich grossen Teil ihres Kapitals in die Wohnungsmiete. Diese Gruppe mit der Wohnsituation einen überdurchschnittlichen Stellenwert bei, was sich sowohl in der angegebenen Zahlungsbereitschaft wie auch in den realen Mietkosten widerspiegelt.

2.4.2 Beantwortung der Forschungsfrage

2.4.2.1 Hypothese 1

„Es ist eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützte Bausubstanz im Vergleich zu zeitgenössischen Bauten in der Stadt Zürich vorhanden.“
Die Auswertung der Umfrageergebnisse bestätigt die Hypothese. 58% der Befragten sind bereit, einen Aufpreis von 15% für eine Wohnung im Baudenkmal und 22% einen Aufpreis von 8% für eine Wohnung in Nachbarschaft zum Baudenkmal zu bezahlen. Somit haben sich 80% der Wähler für eine Wohnung innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes oder mit historischem Bezug entschieden, was den internen und externen Preiseffekt bei Baudenkmälern bestätigt. Aufgrund der beschriebenen Verzerrungseffekte ist es möglich, dass der prozentuale Anteil an Personen, die eine Zahlungsbereitschaft angeben, zu hoch ausfiel und bei einer Überprüfung nach unten korrigiert werden müsste. Die grundsätzliche Aussage der Untersuchung wird dadurch jedoch nicht infrage gestellt. Es kann festgehalten werden, dass die Präferenz zugunsten der Varianten mit historischem Kontext sowie die Bereitschaft, dafür einen Aufpreis zu bezahlen, in der Stadt Zürich sehr hoch ausfallen.

2.4.2.2 Hypothese 2

„Die Präferenz für denkmalgeschützte Bausubstanz ist abhängig von mehreren soziodemographischen Merkmalen der Nachfrager.“

Die Hypothese 2 kann aufgrund der Datenanalyse bestätigt werden. Allerdings konnte nur bei zwei soziodemographischen Merkmalen ein klarer Zusammenhang aufgezeigt werden. Zwischen den meisten untersuchten soziodemographischen Merkmalen war somit kein deutlicher oder gar kein Zusammenhang zur präferierten Wohnungsvariante ersichtlich.

Am deutlichsten zeigte sich die Auswirkung auf die Präferenz bei der politischen Orientierung der Umfrageteilnehmer. Je nach Wohnungsvariante konnte eine augenfällige Häufung der Parteizugehörigkeit festgestellt werden.

Auch die Einkommen der Haushalte wirkten sich auf die Abstimmungsergebnisse aus, sind aber in ihrer Wirkungsweise nicht stringent. So wählen etwa die Haushalte der oberen Einkommenskategorie tendenziell die kostenintensiveren Wohnungsvarianten – genauso wie 70% der untersten Einkommenskategorie. Ein Erklärungsversuch wurde bei der Auswertung (siehe 2.4.1.3) unternommen. Ein Zusammenhang ist somit gegeben. Aufgrund des nicht „rationalen“ Abstimmungsverhaltens der tiefsten Einkommenskategorie ist die Generalisierbarkeit jedoch infrage gestellt. Dieser Punkt wird in der Diskussion (siehe 3.2) angesprochen.

Das Alter beeinflusst die Abstimmungsergebnisse ebenfalls, wenn auch nur marginal. Bei der Wahl der Variante I konnten keine Unterschiede ausgemacht werden. Bei den Varianten I und II sind Unterschiede von bis zu 10% zu beobachten. Es ist aber zu beachten, dass die Grundmenge bei den Wählern der Varianten I und II bei den 35- bis 49-Jährigen 13 Personen und bei den 18- bis 34-Jährigen 16 Personen umfasst. Unterschiede fallen bei dieser kleinen Menge an Datenpunkten überdurchschnittlich stark ins Gewicht. Deshalb sind die Ergebnisse nach Alterskategorie mit Vorsicht zu betrachten.

Bei anderen soziodemographischen Merkmalen wie Bildung oder Geschlecht sind die Einflüsse auf die Abstimmungsergebnisse marginal und können vernachlässigt werden. Es ist festzuhalten, dass von den untersuchten soziodemographischen Merkmalen nur wenige einen wesentlichen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützten Wohnraum ausübten. Somit ist die Bestimmung einer spezifischen Nachfragergruppe aufgrund mehrerer soziodemographischer Merkmale im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich, obwohl die Hypothese, mit den oben genannten Einschränkungen, bestätigt werden muss.

2.4.2.3 Reale Wohnsituation im Kontext der Untersuchung

Bei der Datenerhebung zur Wohnraumsituation wurden verschiedene Daten zur Wohnung der Umfrageteilnehmer abgefragt, die Aussagen über die Wohnsituation bestimmter Teilgruppen ermöglichen sollten. Im Fokus stand unter anderem die Gruppe der Bewohner von Baudenkmälern. Diese Gruppe war in hohem Mass heterogen und umfasst nur 14 Umfrageteilnehmer. Aufgrund dieses geringen Umfangs war eine statistische Auswertung dieser Teilgruppe nicht sinnvoll.

Bei grösseren Teilgruppen hingegen konnte eine Auswertung vorgenommen werden. So wurden bei Wählern der Variante III die Jahresmieten pro Quadratmeter mit denen der Wählergruppen der Varianten I und II verglichen. Es zeigte sich, dass die Wähler der Variante III, die in der Umfrage eine hohe Zahlungsbereitschaft angaben, bereits in der realen Wohnsituation überdurchschnittlich viel in ihre Wohnungsmiete investierten.

Weitere Untersuchungen zum Wohnraum waren aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe nicht zielführend.

3 Schlussbetrachtung

3.1 Fazit

Wie zahlreiche internationale Studien aufgezeigt haben, wirken sich Lagequalität und architektonische Qualität der Bebauung auf die Immobilienpreise aus. Baudenkmäler haben dieselben Preiseffekte wie Neubauten von hoher architektonischer Qualität. Sie sind deshalb im ökonomischen Sinn als besondere (historische) Ausprägungen von hochwertiger Architektur zu verstehen. Neben dem internen Preiseffekt innerhalb der historischen Immobilie konnte in internationalen Studien auch ein externer Ausstrahlungseffekt nachgewiesen werden, der auch benachbarte Bauten tangiert. Die Hypothese 1 besagt, dass diese interne und externe Preiswirkung von Baudenkmälern auch in Zürich vorhanden ist und sich aufgrund einer zusätzlichen Zahlungsbereitschaft nachweisen lässt. Dies kann im Rahmen dieser Untersuchung für die interne wie auch für die externe Preiswirkung bestätigt werden.

In mehreren Studien wurde ein Einfluss der soziodemographischen Merkmale auf die Präferenz der befragten Personen nachgewiesen. Auch in der Umfrage des BAK zur Bedeutung des Kulturerbes in der Schweiz werden unterschiedliche Antworttendenzen aufgrund von Geschlecht und Alter aufgezeigt. Die Hypothese 2 unterstellt, dass die Präferenz für denkmalgeschützten Wohnraum vom soziodemographischen Hintergrund der Nachfrager abhängt. Zwischen Alter, Bildung, Geschlecht und Präferenz konnte jedoch kein oder nur ein marginaler Zusammenhang nachgewiesen werden. Einzig das Einkommen und die politische Orientierung stehen in einem signifikanten Zusammenhang zur Präferenz der Umfrageteilnehmer. Die Hypothese 2 kann im Rahmen dieser Untersuchung bestätigt werden, obwohl eine klare Nachfragergruppe aufgrund der geringen Anzahl an nachgewiesenen korrelierenden Merkmalen nicht definiert werden kann.

Auch konnte ein Zusammenhang zwischen der realen Wohnsituation der Untersuchungsteilnehmer und der angegebenen Zahlungsbereitschaft aufgezeigt werden. Personen, die in der Umfrage eine hohe Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützten Wohnraum angeben, zahlen bereits in ihrer jetzigen Wohnsituation überdurchschnittlich hohe Mieten. Da es sich dabei nicht um die einkommensstärkste Gruppe handelt, ist davon

auszugehen, dass die Wohnsituation bei diesen Personen einen hohen Stellenwert besitzt.

3.2 Diskussion

Bei der Auswertung der Umfrage wurde im Verhältnis zur Untersuchung des BAK eine sehr hohe Präferenz für die Varianten mit historischem Bezug festgestellt. So wählen 58% die Variante III und 22% die Variante II. Insgesamt entscheiden sich also 80% für eine Wohnung im Baudenkmal oder in Nachbarschaft zum Baudenkmal.

Durch die Bindung der Preise der unterschiedlichen Varianten an die realen Mietpreise wurde in der Untersuchung gewährleistet, dass die Miete proportional zu den finanziellen Möglichkeiten der Untersuchungsteilnehmer stand. Somit blieb auch die kostenintensivste Variante III für alle Einkommensklassen erschwinglich. Dies steht im Widerspruch zum realen Wohnungsmarkt. Ein totalsaniertes Baudenkmal ist mit grosser Wahrscheinlichkeit im hochpreisigen Segment angesiedelt und bleibt für einen Grossteil der Bevölkerung unerschwinglich. Die Versuchsanordnung begünstigte jedoch die Wahl der kostenintensiveren Varianten durch die einkommensschwächeren Parteien. Die Variante III hat somit ihren Charakter als Luxusgut verloren. Dies zeigte sich auch in der Auswertung der tiefsten Einkommensklasse, wo die Präferenz für die kostenintensivste Variante III anteilmässig am grössten war. Aufgrund der Mietpreisbindung war das Preis-Leistungs-Verhältnis in der tiefsten Einkommenskategorie am besten, was die Wahl der exklusivsten Variante begünstigte.

Die regionale Beschränkung der Umfrage auf die Stadt Zürich hatte ebenfalls einen Einfluss auf die Höhe der Präferenz der historischen Varianten. Die Einstellung der Stadtbevölkerung zum gebauten Kulturerbe bzw. zur Denkmalpflege kann sich vom landesweiten Konsens erheblich unterscheiden. Auch unterscheiden sich die Baudenkmäler in Zürich wesentlich vom landesweiten Durchschnitt, was möglicherweise die Vorstellung und Präferenz der Stadtbevölkerung prägt.

Ebenfalls können sich Umfang und Zusammensetzung der Stichprobe auf die Abstimmungsergebnisse auswirken. Der Umfang von 85 kompletten (und 25 teilweise ausgefüllten) Fragebogen ist zu gering für robuste Ergebnisse oder aussagekräftige Analysen von kleineren Teilgruppen. In der Untersuchung wurde deshalb bei allen Graphiken die Grundmenge *n* der einzelnen Teilgruppen angegeben. Dies erlaubt dem Betrachter, sich ein Bild über den Datenumfang der einzelnen Graphiken zu machen.

Die Beschränkung auf den Raum Zürich wurde vor allem in Hinblick auf eine allfällige Analyse der Wohnraumsituation der Baudenkmäler vorgenommen. Letztere werden in der Stadt durch eine einzige Behörde verwaltet, was eine Überprüfung der Bauten vereinfachen würde. Aufgrund der Ergebnisse steht zur Diskussion, ob die Befragung zur Wohnraumsituation ganz aus der Umfrageanordnung gestrichen werden sollte. So könnte die Befragung auf den ganzen Kanton oder die ganze Schweiz ausgedehnt und der Umfang der Stichprobe erheblich vergrössert werden.

Der grösste Unterschied der Stichprobe zum landesweiten Durchschnitt liegt im Bereich Bildung und Alter. Obwohl in der Untersuchung kein Zusammenhang zwischen Bildung bzw. Alter und Präferenz nachgewiesen werden konnte, ist das Ergebnis aufgrund der Zusammensetzung der Stichprobe zu hinterfragen.

Neben der Schwierigkeit der Selbsteinschätzung durch die Umfrageteilnehmer scheinen Themen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz aufgrund ihrer grossen gesellschaftlichen Relevanz dem Verzerrungseffekt der „sozialen Erwünschtheit“ zu unterliegen. Das Ausmass dieses Effekts ist schwierig zu messen, allerdings kann der Effekt mithilfe einer Kontrollgruppe nachgewiesen werden. So könnte die Kontrollgruppe den Fragebogen mit der Vorgabe ausfüllen, möglichst sozial unerwünschte Antworten zu geben. Bei einer Diskrepanz zur gemachten Umfrage liesse sich aufzeigen, ob der Verzerrungseffekt vorhanden ist.

3.3 Ausblick

Die vorliegende Studie versucht in einem möglichst einfachen Ansatz die internen und externen Preiseffekte von Baudenkmälern anhand der Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützten Wohnraum nachzuweisen. Sie bietet eine wenig aufwendige Alternative zu den komplexen Studien, die Marktdaten mit räumlichen hedonischen Modellen abgleichen. Auf diese Weise lassen sich mit geringem Kosten- und Zeitaufwand Daten zu Präferenz und Zahlungsbereitschaft für Wohnraum im Einflussbereich von Baudenkmälern sammeln. Gerade bei politisch und gesellschaftlich umstrittenen Themen wie z.B. der Höhe von Subventionszahlungen für private Bauherren oder der Unterschutzstellung bestimmter Bauten bei Arealentwicklungen ist die Argumentation ohne empirische Grundlage schwierig. Mithilfe der Untersuchung hinsichtlich Zahlungsbereitschaft kann hier nicht nur ein kulturhistorischer, sondern auch ein ökonomischer bzw. monetärer Mehrwert aufgezeigt und wissenschaftlich begründet werden.

Eine Anpassung der Umfrage aufgrund der in der Diskussion genannten Kritikpunkte sowie eine Ausweitung des Untersuchungsgebietes (auf das Kantonsgebiet oder die ganze Schweiz) würden im Vergleich zur vorliegenden Untersuchung robustere Ergebnisse erzielen. Die Überprüfung des Einflusses der soziodemographischen Faktoren könnte anhand einer repräsentativen Stichprobe erfolgen und würde verbindliche Ergebnisse liefern.

Im Rahmen dieser Studie wurde eine Zahlungsbereitschaft für die interne und die externe Wirkung von Baudenkmälern aufgezeigt. Die Aufpreise für die jeweiligen Wohnungsvarianten wurden aus einer realen Projektentwicklung abgeleitet. Für eine weitere Untersuchung wäre es interessant, den Umfang der Mietpreise anhand der maximalen Zahlungsbereitschaft der Umfrageteilnehmer zu bestimmen. So könnten allfällige Unterschiede gegenüber der Berechnung der Mieten auf Basis der Baukosten aufgezeigt werden.

Literaturverzeichnis

Arthur E. Stamps (1991): Public Preferences for High Rise Buildings: Stylistic and Demographic Effects

Reto Hofstetter / Klaus Miller (2009): Bessere Preisentscheidung durch Messung der Zahlungsbereitschaft, Marketing Review St. Gallen, 2009

Bundesamt für Kultur BAK (2014): Umfrage zur Bedeutung des Kulturerbes in der Schweiz

Daniel Gat (1998): Urban Focal Points and Design Quality Influence Rents; The Case of Tel Aviv Office Market, Journal of Real Estate Research, 16(2), S. 229

Douglas S. Noonan (2011): Making – or Picking – Winners : Evidence of Internal and External Price Effects in Historic Preservation

Douglas S. Noonan (2007): Finding an Impact of Preservation Policies: Price Effects of Historic Landmarks on Attached Homes in Chicago 1990–1999, Georgia

EKD (2007): Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, vdf Hochschulverlag, 2007 Zürich

Eric Thompson / David Rosenbaum (2010): Property Values on the Plains: The Impact of Historic Preservation, Nebraska-Lincoln

Faroek Lazrak / Peter Nijkamp / Piet Rietveld (2013): The Market Value of Cultural Heritage in Urban Areas: An Application of Spatial Hedonic Pricing, Journal of Geographical Systems (2014), 16:89–114

Gabriel M. Ahlfeldt / Wolfgang Maennig (2007): Impact of Sports Arenas on Land Values: Evidence from Berlin, Springer Verlag 2008

Gabriel M. Ahlfeldt (2010): Architektur, Ökonomie – Architekturökonomie, Perspektiven der Wirtschaftspolitik 11(4), S. 340–355

Gabriel M. Ahlfeldt / Wolfgang Maennig (2010): Substitutability and Complementarity of Urban Amenities: External Effects of Built Heritage in Berlin

Gabriel M. Ahlfeldt (2009): Gebaute Umwelt als Determinante für Lagequalität, London

Helmut Laux / Robert M. Gillenkirch / Heike Y. Schenkt-Mathes (2014): Entscheidungstheorie 9. Auflage, Springer Verlag Berlin Heidelberg

Jürgen Bortz / Nicola Döring (2006): Forschungsmethoden und Evaluation für Human- und Sozialwissenschaftler, Springer Medizin Verlag Heidelberg

Kantonale Denkmalpflege Zürich (2015): Beitragsgesuchunterlagen, Merkblatt über Beiträge

Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (2015): Merkblatt über Beiträge zulasten Denkmalpflegefonds/Natur- und Heimatschutzfonds

Kiberly Winson-Geidman / Dawn Jourdan / Shan Gao (2011): The Impact of Age on the Value of Historic Homes in a Nationally Recognized Historic District, Journal of Real Estate Research, Vol. 33, S. 25

Ludwig Berekoven / Werner Eckert / Peter Ellenrieder (2009): Marktforschung Methodische Grundlagen und praktische Anwendung, 12. Auflage, Gabler/GWV Fachverlage GmbH

Paul A. Samuelson (1948): Consumption Theory in Terms of Revealed Preference, Economica New Series, Vol. 15, No. 60, Nov.1948, S. 243–253

Paul K. Asabere / George Hachey / Steven Grubaugh (1989): Architecture, Historic Zoning, and the Value of Homes, Philadelphia

William Alonso (1964): Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent, Harvard

Zürcher Kantonalbank ZKB / Bundesamt für Umwelt BAFU (2011): Ruhe bitte! Wie Lage und Umweltqualität die Schweizer Mieten bestimmen

Internetquellen

Bundesamt für Kultur:

http://www.bak.admin.ch/

Statistische Kennzahlen Schweiz:

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index.html [abgerufen am 23.07.2016]

Definition Denkmalschutz:

http://www.bak.admin.ch/kulturerbe/04273/index.html? lang =de

[abgerufen am 23.07.2016]

Konferenz der Schweizerischen Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger KSD:

http://www.denkmalpflege.ch/ksd.html [abgerufen am 23.07.2016]

Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD:

http://www.bak.admin.ch/kulturerbe/04273/04293/index.html?lang=de

[abgerufen am 23.07.2016]

Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK:

http://www.enhk.admin.ch/de/index.html [abgerufen am 23.07.2016]

Online-Fragebogen:

https://www.soscisurvey.de/wohnraum_zuerich/

aktiv bis am 22.07.16

Anhang

1) Investitionsrechnung
2) Fragebogen
3) Tabelle Datenerhebung
4) Ehrenwörtliche Erklärung

erstellt: Felipe Good

Beispielgrundstück CUREM

INVESTITIONSRECHNUNG

Allgemeine Angaben		Neubau	Neubau + historisches Gebäude
Grundstück	Kataster Nr.	diverse	diverse
	Bauzone	W3	W3
	Parzelle m²	**6'700**	**6'700**
	AZ / BMZ gem. BZO	1.27	1.06
	theor. mögl. aGF / m³	8'500	7'100
	effektiv GF oberirdisch	8'500	7'100
	AZ effektiv	1.27	1.06
Termine	Beurkundung Land	01.06.2015	01.06.2015
	Eigentumsübertragung	01.06.2015	01.06.2015
	Rechtskraft GP	12.06.2017	12.06.2017
	Erhalt Baubewilligung	12.03.2018	12.03.2018
	Baubeginn	16.07.2018	16.07.2018
	Fertigstellung	03.02.2020	03.02.2020

Wirtschaftlichkeit	Neubau	Neubau + historisches Gebäude
Mietansatz		
Wohnen hist.		310
Wohnen neu	270	291
Wohnen hist. %		115%
Wohnen neu %	100%	108%
ERTRÄGE		
Mieterträge		
Wohnen hist.		137'144
Wohnen neu	1'768'500	1'448'350
Büro		
Retail		
Gewerbe		
Diverses		
PP Miete	109'956	91'543
Total Mieterträge	**1'878'456**	**1'539'894**
Verkauf an Investor zu Bruttorendite	4.70%	4.70%
Verkaufsertrag Miete	39'967'149	32'604'987
Total Verkaufserträge Miete	**39'967'149**	**35'536'426**

ANLAGEKOSTEN			
A. Erwerbskosten		**9'719'000**	**9'659'000**
davon Grundstückskosten	BKP 0	8'450'000	8'450'000
davon Gebühren	BKP 021-023	91'000	91'000
davon Projektentwicklung Dritte	BKP 089	250'000	250'000
Grundstückskosten/m² Grundstück		**1'261**	**1'261**
Erwerbskosten/m² HNF		1'485	1'773
B. Baukosten		**26'626'000**	**22'708'000**
davon Vorbereitungsarbeiten	BKP 1	1'434'000	1'275'000
davon Gebäude	BKP 2	21'242'000	17'967'000
davon Umgebung	BKP 4	651'000	651'000

davon Nebenkosten	BKP 5	2'598'000	2'275'000
C. Vermarktungskosten		**422'000**	**354'000**
D. Betriebskosten			
E. Finanzierungskosten		**782'000**	**715'000**
Total Anlagekosten		**37'549'000**	**33'436'000**
davon Miete hist.			2'758'074
davon Miete		37'548'395	30'677'939

GEWINNE		
EBIT hist.		173'365
EBIT neu	3'200'926	2'607'511
EBIT Total	**3'200'926**	**2'780'875**

EBT hist.		173'365
EBT neu	2'418'754	1'927'048
EBT	**2'418'754**	**2'100'413**
F. GGST in % von EBT	967'502	840'165

Reingewinn Miete hist.		104'019
Reingewinn Miete	1'451'253	1'156'229
Reingewinn	**1'451'253**	**1'260'248**

hist.:Bruttorendite		**5.00%**
neu: Bruttorendite	**5.00%**	**5.00%**

Honorare		
Einkaufskommission	254'000	254'000
Projektentwicklungs-Honorar	473'447	422'294
Baumanagement-Honorar	852'000	761'000
STWE-Begründung		
Verkaufs-/Vermietungs-Honorar		
Total Honorare	**1'579'447**	**1'437'294**

Auswertung			Neubau	Neubau + historisches Gebäude
Volumen	**m³**	Oberirdisch	24'938	20'970
(SIA 416)		UG exkl. PP	7'319	6'217
		PP	5'478	4'561
		Total	**37'736**	**31'748**
Flächen	**HNF**	Wohnen hist.		444
(SIA 416)		Wohnen Miete	6'545	5'005
		Büro	0	0
		Retail	0	0
		Gewerbe	0	0
		Diverses	0	0
		Total	**6'545**	**5'449**
	GF	oberirdisch	8'500	7'100
		unterirdisch	4'128	3'477
		Total	12'628	10'577
		HNF / GF oberirdisch	0.77	0.77
Grundstücksanteile m²		Whg hist.		566
abhängig v. Nutzungsverteilung		Whg neu	6'700	6'134
		Total	**6'700**	**6'700**
Kennzahlen	**BKP2 / m³**	Whg hist.		595
(SIA 416)		Whg neu	563	563
		Total	**563**	**566**
	BKP1-5 / m³	Whg hist.		724
		Whg neu	706	714
		Total	**706**	**715**
	BKP2 / HNF	Whg hist.		3'878
		Whg neu	3'246	3'246
		Total	**3'246**	**3'297**
Verkaufspreise / Mietzinsen		Whg hist.		310
		PP hist.		140
(pro m² HNF)		Whg Miete	270	291
		PP Miete	140	140
Wohneinheiten	**Anzahl Whg**	hist.		5
		Neu	74	56
		Total	**74**	**61**
	Anzahl PP	hist.		4
		neu	65	50
		Total	**65**	**54**

2 JULI 2016

UMFRAGE: HISTORISCHER WOHNRAUM IN ZÜRICH

Abschlussarbeit | Master of Advanced Studies UZH in Real Estate

Guten Tag

Als Nachdiplomstudent am Center for Urban & Real Estate Management der Uni Zürich bin ich dabei, meine Abschlussarbeit zur erstellen. Im Zentrum der Arbeit steht die Untersuchung gemieteten Wohnraums.

Sämtliche Daten werden vertraulich und anonym behandelt. Rückschlüsse auf ihre Person, Adresse etc. sind somit ausgeschlossen.

Um die Arbeit erstellen zu können, bin ich auf ihre Unterstützung angewiesen. Die Ausfüllung des Fragebogens dauert ca. 5-10 Min. Ich bitte Sie, sich die Zeit zu nehmen um den Fragebogen vollständig auszufüllen und bin für die Rücksendung (mit dem frankierten Umschlag) jedes Exemplars sehr dankbar.

Gerne können Sie den Fragebogen auch online unter folgender Adresse beantworten:
https://www.soscisurvey.de/wohnraum_zuerich/

Herzlichen Dank und mit freundlichem Gruss
Felipe Good
Dorfstrasse 16
CH - 8800 Thalwil
felipegood1@gmail.com

1. IHRE BEVORZUGTE WOHNUNG

In der Folge wird ein fiktives Wohnbauprojekt vorgestellt. Es sind drei Varianten aufgeführt, in denen eine Wohnung zur Vermietung ausgeschrieben ist. Die drei Wohnungen sind in ihrer Grundausstattung gleich angelegt. Das heisst, sie verfügen über die gleiche Wohnfläche, dieselbe Anzahl Bäder, einen gleich grossen Balkon sowie denselben neuwertigen Ausbaustandard (Küche, Bäder, etc.).
Bitte studieren Sie die folgenden Varianten I bis III.

Variante I:

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau mit Blick auf andere Neubauten**.

Variante II:

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau mit Blick auf einen sanierten, denkmalgeschützten Altbau sowie andere Neubauten**.

Variante III:

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierten, denkmalgeschützten Altbau mit Blick auf Neubauten**.

1.1. Wie hoch ist die monatliche Miete Ihrer jetzigen Wohnung?

_____

1.2. Schutzstatus ihrer jetzigen Wohnung

☐ Nicht unter Denkmalschutz ☐ unter Denkmalschutz ☐ unbekannt

Falls ihre Wohnung **nicht** unter Denkmalschutz steht oder der Status unbekannt ist, fahren Sie bitte mit Frage 1.3 fort.
Falls Sie in einer denkmalgeschützten Wohnung leben, fahren Sie bitte mit Frage 1.4 fort.

1.3. Mietzins der drei Varianten (für Mieter einer nicht unter Denkmalschutz stehenden Wohnung)

Basierend auf Ihrem aktuellen Mietzins bitten wir Sie, die Miete für die drei Wohnungsvarianten auszufüllen. Als Mietzins der Variante I setzen Sie bitte Ihren jetzigen Mietzins ein. Nehmen Sie dann einen Taschenrechner und berechnen Sie die Mietzinsen für Variante II und III gemäss der aufgeführten Rechnung. Schreiben Sie diese in die entsprechende Zeile.

Variante I: _____ CHF/Monat *(Ihr jetziger Mietzins gemäss Frage 1.1)*

Variante II: _____ CHF/Monat *(jetziger Mietzins x 1.08)*

Variante III: _____ CHF/Monat *(jetziger Mietzins x 1.15)*

Beispiel:
CHF 1‘000.-
CHF 1‘000.- x 1.08 = CHF 1‘080
CHF 1‘000.- x 1.15 = CHF 1‘150

Bitte weiter bei Frage 1.5

1.4. Mietzins der drei Varianten (für Mieter einer unter Denkmalschutz stehender Wohnung)

Basierend auf Ihrem aktuellen Mietzins bitten wir Sie, die Miete für die drei Wohnungsvarianten auszufüllen. Als Mietzins der Variante III setzen Sie bitte Ihren jetzigen Mietzins ein. Nehmen Sie dann einen Taschenrechner und berechnen Sie die Mietzinsen für Variante I und II gemäss der aufgeführten Rechnung. Schreiben Sie diese in die entsprechende Zeile.

Variante III: _____ CHF/Monat *(Ihr jetziger Mietzins gemäss Frage 1.1)*

Variante II: _____ CHF/Monat *(jetziger Mietzins x 0.94)*

Variante I: _____ CHF/Monat *(jetziger Mietzins x 0.87)*

Beispiel:
CHF 1‘000.-
CHF 1‘000.- x 0.94 = CHF 940
CHF 1‘000.- x 0.87 = CHF 870

1.5. Angenommen, Sie müssten sich für eine der drei Wohnungsvarianten entscheiden, welche Variante würden Sie unter Berücksichtigung deren Preis, Baustils und Ausblicks wählen?

Bitte ordnen Sie die Varianten I bis III nach ihrer Präferenz. Welche Wohnung würden Sie wählen?

1. Wahl Variante ____

2. Wahl Variante ____

3. Wahl Variante ____

Begründen Sie ihre Präferenz in Kürze.

_____

_____

_____

1.6. Wie schätzen Sie die Wichtigkeit des Denkmalschutzes (Erhalt von historischen Bauten) ein?

☐ sehr wichtig ☐ wichtig ☐ neutral ☐ eher unwichtig ☐ unwichtig

2. ANGABEN ZU IHRER AKTUELLEN WOHNRAUMSITUATION

Folgende Fragen beziehen sich auf ihre momentane Wohnsituation.

2.1. Aktuelle Wohnadresse (ohne Angabe des Namens)

Strasse _____ Haus-Nr. (optional) _____

Postleitzahl _____

2.2. Alter Gebäude

☐ Neubau (max. % J.) ☐ 5-20 Jahre ☐ 20-80 Jahre ☐ 80 Jahre u. älter ☐ unbekannt

2.3. Anzahl Zimmer:

☐ 1 - 1 ½ Zimmer ☐ 2 - 2 ½ Zimmer ☐ 3 - 3 ½ Zimmer ☐ 4- 4 ½ Zimmer ☐ 5 Zi. u. grösser

2.4. Geschätzte Wohnungsgrösse in m²:

_____

2.5. Standard:

☐ luxuriös ☐ gehoben ☐ durchschnittlich ☐ bescheiden ☐ sanierungsbedürftig

2.6. Extras, bitte zutreffendes ankreuzen:

☐ Balkon/Terrasse ☐ Hohe Räume ☐ Cheminée/Ofen ☐ Stuckdecken ☐ historische Böden

☐ Weitere: _____

3. ANGABEN ZU IHRER PERSON

3.1. Geschlecht:

☐ Männlich ☐ Weiblich

3.2. Alter in Jahren:

_____

3.3. Anzahl im Haushalt wohnhafter Personen:

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 und mehr

3.4. Höchster schulischer Abschluss:

☐ Volksschul-abschluss ☐ Berufslehre ☐ höhere Berufsbildung ☐ Maturität ☐ Fachhochschule, Universität

3.5. Bruttoeinkommen aller im Haushalt wohnhafter Personen (in CHF):

☐ weniger als 80‘000 ☐ 80‘000 bis 120‘000 ☐ 121‘000 bis 150‘000 ☐ 150‘000 und mehr

3.6. Politische Orientierung

Mit welcher politischen Partei sympathisieren Sie am ehesten?

☐ SP ☐ FDP ☐ SVP ☐ GP ☐ CVP ☐ GLP ☐ EVP

Sonstige: _____

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

CASE	PR02_01		PR01	PR05_01	PR07_01	PR07_02
Interview-Nummer	**Bezahlte Miete CHF/Monat**	**Mietzins fixiert**	**Schutzstatus WHG**	**Grund: Begründung**	**Varianten Reihenfolge: Variante I**	**Varianten Reihenfolge: Variante II**
47	1330	280	2	-Homogenes Landschaftsbild	1	3
48	2800	560	1	Preis	2	3
51	2400	320	1	Der Preis.	3	2
52	2100	336	1	Altbau ist schöner zum wohnen als neubau	2	3
53	1100	165	1	Tiefe Fixkosten sind für mich wichtig; Neubauten sind	1	3
54	3200		2			
55	4000		1			
56	2900	409	1	Baustil	2	3
57	2000	209	1		2	3
58	3600		1			
60	3000	600	1		3	2
61	920	212	1	Würde gern in dem Altbau im Bild wohnen	2	3
64	1700	340	1	Ich kann keine höhere Miete bezahlen, egal wie schön	3	2
65	1723		1			
66	2100	296	1	ich mag keine Neubauwohnungen	3	2
67	3360	336	1		2	1
68	1850		1			
69	1470		1			
70	1609	345	1	Ich kriege einen Neubau für die bisherige Miete. Der A	2	3
71	2450	245	1	Eine Altbauwohnung hat mehr Charme. Der Ausbaust	3	2
73	1097	88	1	Ich mag neue Wohnungen. Aber der Blick auf alte, sch	2	1
75	3000		1	Aussicht stimmiger	1	3
77	2750	231	1	Ausbaustandard bezüglich Energieverbrauch ist in Neu	1	2
78	1300	156	1		3	2
79	1500	257	1	Ich fühle mich wohler, wenn nicht alle Altbauten abge	3	1
80	1500	257	1	Mir gefällt die Aussicht auf gleichartige Wohnungen.	1	3
81	2300	263	1	Helle Wohnung. Funktionierende Einteilung für Famili	3	1
82	1723	318	1		2	3
84	1570	377	1	Altbau hat viel mehr Atmosphäre und der Mietpreis w	3	2
87	1450		1			
88	1500		1			
90	3150	504	1	einzige Miete die wir uns leisten können, es ist unser l	3	2
91	3400	544	2	Moderne Wochnung, sehr guter Schallschutz, in einen	3	1
92	2600	328	1	charme, patina, wärme. am luebsten auch aussicht au	3	2
93	2500	283	1	Altbau hat für mich heimeliges Flair.	3	2
95	1500		1			
96	1700	314	1	höhere Wohnqualität durch hohe Räume, Materialisie	3	2
98	1290	242	1	Ein schöner Neubau finde ich auch als Ausblick	1	2
99	1550	310	1	Altbauwohnung mit hohen Decken bevorzugt	3	2
100	800	128	1	Ich finde Altbauten schöner, da gemütlicher und mehr	3	2
101	2070	355	1		1	2
103	2020	303	1	bisher immer in altbauten gewohnt, neubau mal was	3	1
104	1800	270	1	altbau ist schöner	2	3
105	4000	245	1	jetzt neubau, als nächstes altbau	3	2
106	2950	354	1	Altbau	3	2
108	1167	467	1	ich bezahle nicht mehr so und habe eine tolle wohnur	1	3
110	1400	300	1	Altbauwohnungen haben meistens mehr Charme und	3	2
111	3000		1			
114	1600	192	2	altbau ist wärmer von der atmosphäre, schönere arch	3	2
116	2500	375	1	Ich würde zwar den Altbau bevorzugen, 15% Aufschla	1	3
117	800	160	1	Neubau mit Blick auf Neubau wirkt sympathisch	1	3
118	1300	156	1		2	1
121	2200	293	1	unser budget für die miete ist am oberen limit!	3	2
123	5000	300	2		3	2
127	1500		1			
131	1450	232	1	Umgebung nicht so steril.	3	1
138	1200	206	1	altbauten verfügen über charme und optischen reiz (r	3	2
156	7000		1			
164	2100		1			
174	1400	240	1	Mir gefallen sowohl neue als auch alte Gebäude. Woh	2	1
194	2800		1	Modern aber trotzdem hat Quartier noch Charm mit A	3	1
201	2100		1			

CASE	PR02_01		PR01	PR05_01	PR07_01	PR07_02
Interview-Nummer	**Bezahlte Miete CHF/Monat**	**Mietzins fixiert**	**Schutzstatus WHG**	**Grund: Begründung**	**Varianten Reihenfolge: Variante I**	**Varianten Reihenfolge: Variante II**
204	960	64	1	Preis	1	2
205	2532	260	1	Variante III wäre besser, aber zu teuer	2	3
206	900		1			
208	1300	195	1	Finanzielle Situation	3	2
216	2020	303	1	Mir gefallen heterogene Wohnquartiere.	3	1
219	2300	345	1	Budget	3	2
221	2300	325	1	Besser Legensqualität	3	2
222	600		1			
228	1400	191	2	Ich lebe lieber in Altbauwohnungen. Der Mietzins ist t	3	2
230	900	135	1	Neubau hat mehr Licht, mehr Raum, mehr Weite.	3	1
231	2800	336	2		1	3
232	4000	192	2	Altbauten geben einem ein gutes "Gefühl". Neubaute	3	1
233	1000	185	2	Ich fühl mich im Altbau wohler.	3	2
234	1370	196	2	Ich fühle mich in alten Gemäuern besser als in in Neue	3	2
235	1755	191	2	Pingelige, Kostentreibende Einmischung des Denkmals	1	2
237	2500	200	1	Ich lebe gerne mit gewissem modernen Komfort, finde	3	1
238	2600	284	1	Bevorzuge Wohnungen in Altbauten anstelle Neubaut	2	3
239						
243	1550		1			
244	2100	252	1	Beforzuge moderne wohnungen,	1	2
246	1450	316	1	Charme	2	3
247	2700	318	2	Wohnung gefällt mir	3	2
250	2200	352	1	Es ist mir der Preis Wert, in einer Altbauwohnung zu v	3	2
251	2000	343	1	Charme	3	2
253	4500	300	1	Weil mir Altbauten besser gefallen.	3	2
254	2100	388	1	Preis	3	1
255	1600	274	1	Die geschichte des Hauses gibt den Charme. Insbeson	3	2
262	3100	465	1	Ich bevorzuge grundsätzlich die Ästhetik von Altbaute	3	2
271	1800		1			
278	2750	359	1	Ich wohne gerne in Neubauten: bessere Heizung	3	1
287	1500	225	1	Charme einer Altbauwohnung, mit welchem Neubauw	2	3
306	2200	251	1	Es muss praktisch und bezahlbar sein	1	2
312	2025	270	1		3	2
314	1350		1			
343	2000	218	1	weils schön ist.	3	1
354	1150	276	1	Altbauten besitzen oft mehr Charme und daher auch V	3	2
357	3300	374	1		3	1
358	3000	360	2	Altabuwohnungen haben für mich mehr Charme, sind	3	2
359	800	166	2	Variante III hat Charakter, Wärme, Eleganz. Mietzinse	3	2
361	1500	327	1	modern, urban	3	1
362	2000	300	1	Persönliche Vorliebe für Altbauten.	2	3
367	2150	261	1	In Zürich sind Neubauten leider oft nicht sehr schön, v	3	1
368	2000	300	1	Persönliche Vorlieben	2	3
372	2077	389	1	Preis	1	2
373	1420	243	1	Altbau gefällt mir besser, fühle mich wohler darin. Die	3	2
374	1580	279	1	Ich fühle mich eingeengt bei Var. I. Bei II ernigstens Au	3	2

CASE	PR07_03	PR06	WS02	WS03	WS04_01	WS05	WS06	WS06_01
Interview-Nummer	**Varianten Reihenfolge: Variante III**	**Wichtigkeit Schutz**	**Gebäude-alter**	**Anzahl Zimmer**	**Wohnungs-grösse m2**	**Standard**	**Extras: Ausweichoption (negativ) oder Anzahl ausgewählter Optionen**	**Extras: Balkon/Terrasse**
47	2	2	5	2	57	3	2	2
48	1	3	2	4	60	3	1	2
51	1	2	3	3	90	3	1	2
52	1	1	3	3	75	4	3	2
53	2	1	4	4	80	4	1	1
54								
55								
56	1	2	3	4	85	3	3	2
57	1	3	4	5	115	2	2	2
58								
60	1	1	3	3	60	2	2	1
61	1	1	3	2	52	3	1	2
64	1	1	3	3	60	3	2	1
65								
66	1	2	3	3	85	2	2	2
67	3	2	2	4	120	2	1	2
68								
69								
70	1	2	3	2	56	2	3	2
71	1	1	2	4	120	3	2	2
73	3	2	2	3	150	3	1	2
75	2	3						
77	3	2	2	5	143	2	1	2
78	1	-9	4	4	100	3	1	2
79	2	2	4	3	70	5	4	1
80	2	2	4	3	70	5	4	1
81	2	2	2	4	105	3	1	2
82	1	1	4	3	65	5	1	2
84	1	1	4	2	50	4	1	1
87								
88								
90	1	1	4	3	75	2	4	2
91	2	3	4	3	75	2	3	2
92	1	2	4	4	95	3	3	2
93	1	1	2	4	106	3	1	2
95								
96	1	2	3	2	65	3	1	2
98	3	2	1	2	64	3	1	2
99	1	1	3	2	60	4	1	2
100	1	1	4	4	75	4	1	2
101	3	1	3	2	70	2	1	1
103	2	1	4	3	80	3	1	2
104	1	2	3	3	80	3	1	2
105	1	2	2	5	196	3	2	2
106	1	2	3	4	100	3	3	2
108	2	2	3	1	30	4	1	2
110	1	1	3	3	56	4	1	2
111								
114	1	1	3	3	100	3	1	2
116	2	4	3	3	80	2	1	2
117	2	1	3	3	60	4	1	2
118	3	3	2	3	100	3	3	2
121	1	2	3	4	90	3	2	2
123	1	2	4	5	200	2	3	2
127								
131	2	1	3	2	75	3	1	2
138	1	2	1	3	70	3	1	1
156								
164								
174	3	3	2	3	70	3	1	2
194	2	1						
201								

CASE	PR07_03	PR06	WS02	WS03	WS04_01	WS05	WS06	WS06_01
Interview-Nummer	**Varianten Reihenfolge: Variante III**	**Wichtigkeit Schutz**	**Gebäude-alter**	**Anzahl Zimmer**	**Wohnungs-grösse m2**	**Standard**	**Extras: Ausweichoption (negativ) oder Anzahl ausgewählter Optionen**	**Extras: Balkon/Terrasse**
204	3	2	3	5	180	4	2	2
205	1	2	1	4	117	2	1	2
206								
208	1	2	3	4	80	3	1	2
216	2	2	4	3	80	3	1	2
219	1	2	3	4	80	4	1	2
221	1	2	3	3	85	4	1	2
222								
228	1	2	4	5	88	5	1	2
230	2	2	4	2	80	2	3	2
231	2	2	4	4	100	2	1	2
232	2	1	4	5	250	3	2	1
233	1	2	3	2	65	3	1	2
234	1	1	4	3	84	3	3	2
235	3	5	4	5	110	3	2	2
237	2	2	3	4	150	3	1	1
238	1	2	4	4	110	3	3	2
239								
243								
244	3	4	3	4	100	3	1	2
246	1	2	4	2	55	5	0	1
247	1	2	4	4	102	2	4	2
250	1	-9	3	3	75	3	1	2
251	1	2	3	3	70	3	1	2
253	1	1	3	5	180	2	3	2
254	2	2	3	3	65	3	1	2
255	1	1	4	3	70	5	0	1
262	1	3	3	3	80	2	2	2
271								
278	2	2	2	3	92	3	2	2
287	1	1	2	2	80	4	2	2
306	3	3	3	4	105	4	1	2
312	1	2	3	3	90	3	1	2
314								
343	2	1	3	4	110	3	1	2
354	1	1	4	2	50	3	1	1
357	2	2	2	3	106	2	2	1
358	1	2	4	4	100	3	2	2
359	1	2	4	3	58	4	2	1
361	2	2	5	3	55	5	1	2
362	1	2	3	3	80	3	2	2
367	2	2	4	3	99	3	4	2
368	1	2	3	3	80	3	2	2
372	3	3	5	2	64	3	0	1
373	1	1	4	3	70	5	1	2
374	1	1	4	3	68	3	1	2

CASE	WS06_02	WS06_03	WS06_04	WS06_05	WS06_06	WS06_06a
Interview-Nummer	**Extras: Hohe Räume**	**Extras: Cheminée/Ofen**	**Extras: Stuckdecken**	**Extras: historische Böden**	**Extras: Weitere**	**Extras: Weitere (offene Eingabe)**
47	2	1	1	1	1	
48	1	1	1	1	1	
51	1	1	1	1	1	
52	1	2	1	2	1	
53	1	1	1	1	2	Garten, eigener Keller und eigene
54						
55						
56	1	1	2	2	1	
57	1	1	1	2	1	
58						
60	2	1	2	1	1	
61	1	1	1	1	1	
64	2	1	1	2	1	
65						
66	1	2	1	1	1	
67	1	1	1	1	1	
68						
69						
70	2	1	1	1	2	Fischgrätparkett
71	2	1	1	1	1	
73	1	1	1	1	1	
75						
77	1	1	1	1	1	
78	1	1	1	1	1	
79	2	1	2	2	2	Loggia(Wintergarten)
80	2	1	2	2	2	Wintergarten
81	1	1	1	1	1	
82	1	1	1	1	1	
84	1	1	1	1	2	Wand-Holztäfer
87						
88						
90	2	1	2	1	2	Täfer/Lamperie sowie
91	2	1	2	1	1	
92	2	1	2	1	1	
93	1	1	1	1	1	
95						
96	1	1	1	1	1	
98	1	1	1	1	1	
99	1	1	1	1	1	
100	1	1	1	1	1	
101	2	1	1	1	1	
103	1	1	1	1	1	
104	1	1	1	1	1	
105	2	1	1	1	1	
106	2	1	1	2	1	
108	1	1	1	1	1	
110	1	1	1	1	1	
111						
114	1	1	1	1	1	
116	1	1	1	1	1	
117	1	1	1	1	1	
118	2	1	1	2	1	
121	1	1	1	1	2	klinker
123	2	1	1	2	1	
127						
131	1	1	1	1	1	
138	1	1	1	1	2	kleiner gartensitzplatz
156						
164						
174	1	1	1	1	1	
194						
201						

CASE	WS06_02	WS06_03	WS06_04	WS06_05	WS06_06	WS06_06a
Interview-Nummer	**Extras: Hohe Räume**	**Extras: Cheminée/Ofen**	**Extras: Stuckdecken**	**Extras: historische Böden**	**Extras: Weitere**	**Extras: Weitere (offene Eingabe)**
204	1	1	1	1	2	Garten
205	1	1	1	1	1	
206						
208	1	1	1	1	1	
216	1	1	1	1	1	
219	1	1	1	1	1	
221	1	1	1	1	1	
222						
228	1	1	1	1	1	
230	1	1	1	2	2	2 Balkone, neue Küche, Badewan
231	1	1	1	1	1	
232	1	1	1	2	2	Garten
233	1	1	1	1	1	
234	2	1	1	2	1	
235	1	1	1	1	2	Garten/Pergola
237	1	1	1	1	2	sichbare tragende Holzbalken
238	1	1	1	2	2	Viele Einbauschränke
239						
243						
244	1	1	1	1	1	
246	1	1	1	1	1	
247	2	1	2	2	1	
250	1	1	1	1	1	
251	1	1	1	1	1	
253	1	2	1	1	2	Garten
254	1	1	1	1	1	
255	1	1	1	1	1	
262	1	1	1	2	1	
271						
278	2	1	1	1	1	
287	2	1	1	1	1	
306	1	1	1	1	1	
312	1	1	1	1	1	
314						
343	1	1	1	1	1	
354	1	1	1	2	1	
357	2	1	1	1	2	Loggia
358	1	2	1	1	1	
359	2	1	1	2	1	
361	1	1	1	1	1	
362	1	1	1	1	2	Ausblick und Lage
367	2	2	1	2	1	
368	1	1	1	1	2	Ausblick/Lage
372	1	1	1	1	1	
373	1	1	1	1	1	
374	1	1	1	1	1	

CASE	P001	P002_01	P003	P004	P005	P006
Interview-Nummer	**Geschlecht**	**Alter Jahre**	**Haus-haltsgrösse**	**Schul-abschluss**	**Ein-kommen**	**politische Einstellung**
47	2	36	2	5	1	1
48	1	28	3	5	3	2
51	1	38	3	4	2	1
52	1	45	1	4	1	6
53	2	39	2	5	1	1
54						
55						
56	2	27	3	4	3	1
57	2	34	4	5	3	1
58						
60	1	30	2	5	4	6
61	2	52	1	5	1	1
64	2	46	3	3	1	4
65						
66	2	51	1	3	2	4
67	2	37	3	5	4	1
68						
69						
70	2	36	1	5	2	6
71	2	34	2	3	4	6
73	1	27	2	5	1	6
75						
77	2	47	4	5		
78	1	30	4	5	1	-9
79	2	36	2	5	3	4
80	1	35	2	5	3	1
81	1	36	4	5	2	1
82	2	32	2	5	2	1
84	2	31	2	5	2	2
87						
88						
90	1	33	2	5	4	1
91	2	32	2	5	3	1
92	2	35	4	5	3	1
93	2	38	4	5	3	6
95						
96	2	35	2	5	3	1
98	1	31	2	5	3	6
99	1	37	1	5	2	1
100	2	31	3	5	3	4
101	2	33	1	5	2	1
103	2	33	2	5	2	1
104	1	26	2	5	1	2
105	1	35	3	5	4	6
106	2	30	3	5	4	1
108	2	26	1	5	1	6
110	2	22	2	5	1	6
111						
114	2	46	3	5	2	1
116	1	36	2	5	1	6
117	2	37	2	5	2	1
118	2	26	3	4	2	2
121	2	37	4	5	1	1
123	1	50	4	5	4	6
127						
131	2	35	1	5	2	6
138	1	31	2	5	1	6
156						
164						
174	1	30	1	5	2	2
194						
201						

CASE	P001	P002_01	P003	P004	P005	P006
Interview-Nummer	**Geschlecht**	**Alter Jahre**	**Haus-haltsgrösse**	**Schul-abschluss**	**Ein-kommen**	**politische Einstellung**
204	2	28	4	5	4	1
205	1	50	2	5	4	1
206						
208	2	28	3	5	1	1
216	1	34	2	5	3	2
219	1	29	4	5	1	1
221	1	34	2	5	2	6
222						
228	2	45	4	5	2	4
230	2	35	1	5	1	7
231	2	72	2	5	3	4
232	1	50	3	5	4	6
233	2	48	1	5	1	1
234	2	56	1	1	1	1
235	1	84	2	3	2	2
237	2	28	3	5	4	2
238	1	35	2	5	4	4
239						
243						
244	1	21	3	3	1	1
246	1	29	2	5	2	5
247	1	61	2	5	3	2
250	2	30	2	2	2	2
251	2	29	2	5	3	1
253	2	66	4	3	4	2
254	2	25	2	5	3	2
255	1	33	1	4	1	2
262	1	38	2	4	4	4
271						
278	2	30	2	5	4	2
287	2	24	2	5	1	2
306	2	36	4	5	2	1
312	1	38	1	5	2	1
314						
343	1	24	3	5	2	-9
354	2	31	1	5	1	1
357	2	30	2	5	4	2
358	2	54	4	5	3	1
359	2	72	1	5	1	1
361	2	42	1	5	3	2
362	2	46	1	5	2	-9
367	1	39	2	5	4	6
368	2	46	1	5	2	6
372	1	33	2	5	4	1
373	1	37	3	4	3	1
374	1	71	1	3	2	5

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Denkmalgeschützte Bausubstanz in der Stadt Zürich: Zahlungsbereitschaft und soziodemographischer Hintergrund der Nachfrager“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

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

Thalwil, den 24.08.2016

Felipe Good