



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Nutzerorientierter Wohnungsbau: Ausmass, Chancen und Risiken

Verfasserin: Giuliani
Nadia
n_saam@gmx.ch

Eingereicht bei: Professor Dr. Alain Thierstein

Abgabedatum: 28.09.2017

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Zielsetzung und Hypothese	2
1.3 Räumliche Eingrenzung	3
1.4 Zeitliche Eingrenzung.....	6
2. Theoretische Grundlagen und die Entwicklung eines heuristischen Modells.....	8
3. Beschreibung und empirische Analyse der Akteure des heuristischen Modells	10
3.1 Verfügbares Bauland (Ressourcen).....	10
3.2 Gesetze / Strategien	13
3.3 Immobilienexperten.....	17
3.4 Finanz- und Bauwirtschaft.....	20
3.5 Investoren	26
3.6 Nutzer / Mieter.....	28
3.7 Exkurs: Funktion der Planer (Architekten, Städte-/ Freiraumplaner)	32
4. Empirische Untersuchung der vier Hauptfragen durch Experteninterviews	34
4.1 Beschreibung des methodischen Ansatzes und Auswahl der Experten	34
4.2 Durchführung der Experteninterviews	35
4.3 Auswertung der Experteninterviews	35
4.3.1 Akteure des Wohnungsbaus	36
4.3.2 Zielgruppendefinition / Bedürfnisabklärung	37
4.3.3 Rolle der inneren Verdichtung	39
4.3.4 Über- / Unterangebot im Wohnungsbau.....	41
4.4 Exkurs: Die Genossenschaften	42

5.	Vom heuristischen Modell zum Wirkungsmodell.....	45
5.1	Fazit aus der Analyse des heuristischen Modells	45
5.2	Fazit aus den Experteninterviews	46
5.3	Das Wirkungsmodell	48
6.	Schlussfolgerungen und Schlussbetrachtung.....	50
6.1	Rückschlüsse auf die anfangs gestellt Hypothese	50
6.1.1	Bestätigung der Hypothese.....	50
6.1.2	Antworten auf die vier Hauptfragen.....	51
6.1.3	Ausblick.....	53
7.	Literaturverzeichnis	56
8.	Anhang.....	60
8.1	Anhang 1: Ergänzende Abbildungen und Datenauswertungen.....	60
8.2	Anhang 2: Leitfaden für Experteninterviews	62
8.3	Anhang 3: Thematisch ausgewertete Antwortmatrix der Experteninterviews ..	63

1. Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BfS	Bundesamt für Statistik
BIM	Building Information Modeling
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung
EU	Europäische Union
EFH	Einfamilienhaus
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
GIS	Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich
GU	Generalunternehmung
KOF	Konjunkturforschungsstelle
LaRES	langfristige Raumentwicklungsstrategien des Kanton Zürich
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
ÖV	öffentlicher Verkehr
PK	Pensionskassen
Regio-ROK's	Regionale Raumordnungskonzepte
RPG	Raumplanungsgesetz
RZU	Regionalplanung Zürich und Umgebung
StWE	Stockwerkeigentum
TU	Totalunternehmung
US	United States (Vereinigte Staaten)
VSS	Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WBG	Wohnbaugenossenschaften

2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Stadtkreise und städtische Quartiere der Stadt Zürich	4
Abbildung 2:	Allgemeine Probleme in der Stadt Zürich, 1999–2015	6
Abbildung 3:	Entwicklung leerstehende Wohnungen Stadt Zürich, 2000–2015	6
Abbildung 4:	Schematische Darstellung der Beziehungen unter den Akteuren	9
Abbildung 5:	Schematische Darstellung Ressourcen - übrige Akteure	10
Abbildung 6:	Umgesetzte Grundstücke nach Handänderungsart	12
Abbildung 7:	Veränderung Gebäude- /Wohnungsbestand von 2000-2015	12
Abbildung 8:	Schematische Darstellung Gesetze/Strategien - übrige Akteure.....	16
Abbildung 9:	Nachfragesegmente im soziokulturellen Raster	19
Abbildung 10:	Schematische Darstellung Immobilienexperten - übrige Akteure	19
Abbildung 11:	Obligationen- und Hypothekarzinssätze für Neugeschäfte, Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit.....	20
Abbildung 12:	Schematische Darstellung Finanz-/Bauwirt. - übrige Akteure.....	21
Abbildung 13:	Entwicklung der Bautätigkeit, 2000-2015	24
Abbildung 14:	Neu erstellt Wohnungen nach Zimmerzahl, 2000–2015	24
Abbildung 15:	Veränderung Wohnungsbestand Neubau/Abbruch, 2000–2015	24
Abbildung 16:	Neu erstellt Wohnungen nach Erstellenden, 2000–2015	25
Abbildung 17:	Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl, 2000–2015	26
Abbildung 18:	Schematische Darstellung der Investoren - übrige Akteure.....	26
Abbildung 19:	Schematische Darstellung Nutzer/Mieter - übrige Akteure	28
Abbildung 20:	Personen in Privathaushalten nach Haushaltsgrössen, 2015	30
Abbildung 21:	Wohnfläche in Quadratmetern pro Person	31
Abbildung 22:	Schematische Darstellung Planer - übrige Akteure	32
Abbildung 23:	Schematische Darstellung des Wirkungsmodells	49

3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Stadtgebiet nach Zonenart (Fläche Hektaren), 2015.....	5
Tabelle 2:	Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Ressourcen	11
Tabelle 3:	Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Gesetze / Strategien	16
Tabelle 4:	Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Immobilienexperten	20
Tabelle 5:	Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Finanz- und Bauwirtschaft....	21
Tabelle 6:	Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Investoren.....	27
Tabelle 7:	Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Nutzer / Mieter	28
Tabelle 8:	Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Planer	32
Tabelle 9:	Wohnbevölkerung nach Agglomerationsgemeinden, 1970-2014	54

4. Executive Summary

Ausgehend von der Tatsache, dass zur Zeit aufgrund fehlender alternativer Anlagemöglichkeiten zusammen mit den tiefen Zinsen und dem historisch tiefen Leerstand sehr viel Geld in Immobilien fließt, wird im Rahmen dieser Arbeit die Hypothese untersucht, dass die Überangebote an neuen, grossen und teuren Mietwohnungen in Zürich auf eine Reihe von Fehlentscheiden der zentralen Marktakteure zurückzuführen ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich durch die strukturellen Verschiebungen in der Gesellschaft, die Anspruchsinflation sowie durch die Veränderungen der Zuwandererstruktur in den letzten Jahren stark verändert. Auch im Zuge der Individualisierung der Gesellschaft zeigt sich ein klarer Trend zu kleineren Haushalten und somit auch zu kleineren Wohnungen. Die Wohnansprüche und Lebensstile sind heute viel diversifizierter und führen zu einer zunehmenden Heterogenität in der Nachfrage.

Anhand eines heuristischen Modells wurden in einem ersten Schritt die Akteure des Mietwohnungsbaus aufgezeigt und ihre Wechselwirkungen mit statistischen Daten der Stadt Zürich unterlegt. Wo nötig, wurde auch auf die wichtigsten planerischen und regulatorischen Instrumente eingegangen, um dem Leser ein möglichst umfassendes Bild zu vermitteln. Anschliessend wurden das heuristische Modell und die zentralen Fragestellungen mit akteursorientierten Experteninterviews überprüft. Die im ersten Teil erarbeiteten Beziehungen unter den Akteuren führten zusammen mit den qualitativ ausgewerteten Experten-Aussagen zum Wirkungsmodell, welches die drei relevanten Märkte (Finanzmarkt, Nutzermarkt und Entwicklermarkt) zueinander in Beziehung setzt und sich, daraus resultierend ein optimales bzw. nutzerorientiertes Wohnungsangebot ergeben sollte.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass der Bau von überproportional vielen sehr grosse und teuren Mietwohnungen in den letzten Jahren zu einer Verknappung des Wohnungsangebots, insbesondere auch im günstigeren Segment geführt hat.

Die zugrundeliegende Hypothese dieser Arbeit kann somit mit dem Vorbehalt bestätigt werden, dass der Turn around bereits eingesetzt hat und vermehrt wieder Projekte vom Markt – bzw. von der Nutzerorientierung – her entwickelt werden.

Da aber aufgrund der langwierigen Projektierungs- und Bauprozesse die Reaktionszeiten sehr langsam sind, wird es noch etwas dauern, bis diese Verschiebungen über eine innere Verdichtung und Reduktion des Wohnflächenverbrauchs wieder aufgefangen werden können.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Während in den 60-er und 70-er Jahren praktisch überall eine grosse Nachfrage nach Wohnungen jeglicher Art bestand ist das heute nicht mehr so. Mit der Transformation von einer Industrie- zu einer Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft sind massive Verschiebungen in der Struktur der Nachfrage nach Wohnraum einhergegangen. Diese haben dazu geführt, dass in den 90-er Jahren ein eigentlicher Bauboom entstand. Es kam zu einer Urbanisierung und einem damit verbundenen Wachstum der Agglomerationen. Nicht nur die Struktur der Nachfrage hat sich verändert, sondern auch die Bedürfnisse der Nutzer. Der Wohnungsmarkt hat sich von einem Anbieter- zu einem Nachfragemarkt entwickelt (Heye & Fahrländer, 2007, S. 55-58).

Die Bevölkerung wächst weiterhin, wenn auch etwas langsamer und die Gesellschaft wird älter, die Lebenserwartung ist höher. Die Zuwanderung schwächt die demografische Alterung etwas ab, ist aber seit 2013 wieder etwas rückläufig. Aufgrund der dynamischen soziodemografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sind neue Lebensformen und Familienstrukturen entstanden, die Ursachen für stärkere Bewegungen innerhalb der Haushaltsgrössen und Haushaltsstrukturen sind. Dies führt zu diversifizierten Lebensstilen und Wohnansprüchen und einer Vielzahl unterschiedlicher Nachfragegruppen. Die zunehmende Heterogenität der Nachfrage führt zu einem steigenden und neuartigen Wettbewerbsdruck. Zudem ist der Lebensstandard heutzutage hoch, was sich auch bei den Wohnansprüchen bemerkbar macht (Guyer, 2014, S. 1.)

Die Bevölkerung lebt heute auch in immer mehr und immer kleineren Haushalten. Die Zahl kinderloser Single- und Paarhaushalte steigt kontinuierlich an (Guyer, 2014, S. 11).

In der Vergangenheit wurden die Anbieter selten vor Absatzprobleme gestellt. Wünschen und Bedürfnissen der Nachfrager wurde wenig Aufmerksamkeit beigemessen. Doch heute sollten sich Produzenten und Dienstleister die Frage stellen, für wen sie bauen, welche Personenmerkmale die potenziellen Wohnimmobilienutzer haben und in welcher Weise die Wohnimmobilie und die Wohnumwelt auf die entsprechenden Personen wirken. Die Frage nach dem Zielpublikum ist somit sehr zentral. Werden z.B. in potenziellen Wohneigentumsregionen des Mittelstandes zu teure Mietwohnungen bereitgestellt, werden Vermarktungsprobleme und Leerstände die Konsequenz sein.

Gemäss Angaben des statistischen Amtes des Kantons Zürich sind insbesondere bei neuen, teuren und grossen (vier Zimmer und mehr) Wohnungen vermehrt Leerstände zu verzeichnen, die nach Möglichkeit vermeidbar wären. Schliesslich ist es auch der Kunde, der über den Markterfolg von Produkten, resp. Wohnimmobilien entscheidet und auch die langfristige Sicherheit der Immobilienkapitalanlagen ist an den Gebrauchsnutzen der Bewohner geknüpft. Aus diesem Grund ist es wichtig, Zielgruppenbestimmungen zu Beginn der Projektentwicklung genauestens abzuklären (Bundesamt für Statistik, 2015).

1.2 Zielsetzung und Hypothese

Auf dieser Grundlage wird folgende *zentrale Hypothese* definiert, welche anhand dieser Arbeit überprüft werden soll:

Die Überangebote an neuen, grossen und teuren Mietwohnungen in Zürich sind auf eine Reihe von Fehlinformationen und –entscheide der zentralen Marktakteure (insbesondere der Investoren) zurückzuführen. Eine konsequentere Umsetzung der geforderten inneren Verdichtung wird als ein zentraler Ansatzpunkt zur Behebung des Problems gesehen.

Um die Komplexität der Ausgangslage zu vereinfachen, soll an einem heuristischen Modell aufgezeigt werden, welche Akteure bei der Entwicklung neuer Wohnimmobilien beteiligt sind und welche Interaktionen zwischen den Akteuren stattfinden und was für Auswirkungen Entscheide Einzelner auf den Mietwohnungsmarkt haben können. Zentrale Fragen dabei sind:

- Welche Akteure prägen den „nutzerorientierten Wohnungsbau“ (Wer oder was sind die Treiber?) und wie sehen die Beziehungen zwischen diesen aus?
- Welche Rolle spielt die Gestaltung eines benutzergerechten Wohnungsmixes in Bezug auf die innere Verdichtung ?
- Wie entsteht verwertbares Wissen über das Nutzerverhalten im Wohnungsmarkt? Wie werden die Zielgruppen abgeklärt und definiert?
- Wie kann Über- und Unterangeboten bereits frühzeitig entgegengewirkt werden?

Das heuristische Modell wird mit Erkenntnissen aus der Literaturrecherche ergänzt, um dann in einem zweiten Teil zusammen mit den Experteninterviews zu einem Wirkungsmodell zu gelangen.

1.3 Räumliche Eingrenzung

Für die empirische Untersuchung soll der Wohnungsmarkt aufgrund der verfügbaren Daten auf die Stadt Zürich begrenzt werden. Es werden dabei insbesondere Daten von den Statistischen Jahrbüchern der Stadt Zürich (2016 und älter) verwendet.

Eine räumliche Ausdehnung auf die Agglomeration Zürich wäre sinnvoll, doch da dies den Rahmen der vorliegenden Arbeit sprengen würde, wird lediglich am Schluss im Ausblick kurz aufgezeigt, welche zwei weiteren Grossräume (RZU-Gebiet und Agglomeration Zürich) sich anbieten würden und weshalb es sinnvoll sein könnte, eine Ausdehnung des Betrachtungsperimeters vorzunehmen.

Stadt Zürich

Seit 2011 liegt Zürich im Städte-Ranking der Bilanz (erhoben durch das Beratungsunternehmen WüstPartner) an erster Stelle und ist somit die Schweizer Stadt, in der es sich am besten lebt.

Zürich liegt auf 408 m ü.M. am unteren nördlichen Ende des Zürichsees im Tal der Limmat und im unteren Tal der Sihl, eingebettet zwischen den Höhen von Uetliberg im Westen und dem Zürichberg im Osten. Das Gemeindegebiet nimmt eine Fläche von 91,88km² ein, wovon 4.1km² auf den Zürichsee entfallen.

Mit 30 Prozent Arbeitsplätzen im Finanzsektor ist Zürich auch der wichtigste Finanzplatz und das Wirtschaftszentrum der Schweiz. Der gesamte Wirtschaftsraum in und um Zürich wird auch als „Greater Zurich Area“ bezeichnet. International zeichnet er sich insbesondere durch tiefe Steuersätze und eine hohe Lebensqualität aus, weshalb einige internationale Konzerne ihren Sitz in Zürich haben. Aufgrund ihrer internationalen wirtschaftlichen Bedeutung wird die Stadt auch oft zu den Global-bzw. Weltstädten gezählt.

Die Wirtschaft ist sehr stark auf den Dienstleistungssektor ausgerichtet, in dem knapp 90% der Zürcher Beschäftigten tätig sind. Im Industriesektor sind rund 10% tätig und in der Landwirtschaft sind es weniger als 1%.

Als zweitwichtigste Branche nach dem Finanzsektor folgen unternehmensbezogene Dienstleistungen wie Rechts- und Unternehmensberatung, Informatik oder Immobilienverwaltungen.

Infolge des Strukturwandels hat die Bedeutung der produzierenden Industrie und der Bauwirtschaft abgenommen. (Enzyklopädie Zürich, 2016)

Wie in Abbildung 1 dargestellt ist die Stadt Zürich in 12 Stadtkreise und 34 Stadtquartiere eingeteilt. Mit einer Bevölkerung von über 410'404 Personen ist Zürich die grösste Stadt der Schweiz. In der Agglomeration Zürich leben gut 1.3 Millionen Menschen, davon etwa 30 Prozent in der Stadt selbst. (Stadt Zürich, Zahlen und Fakten)

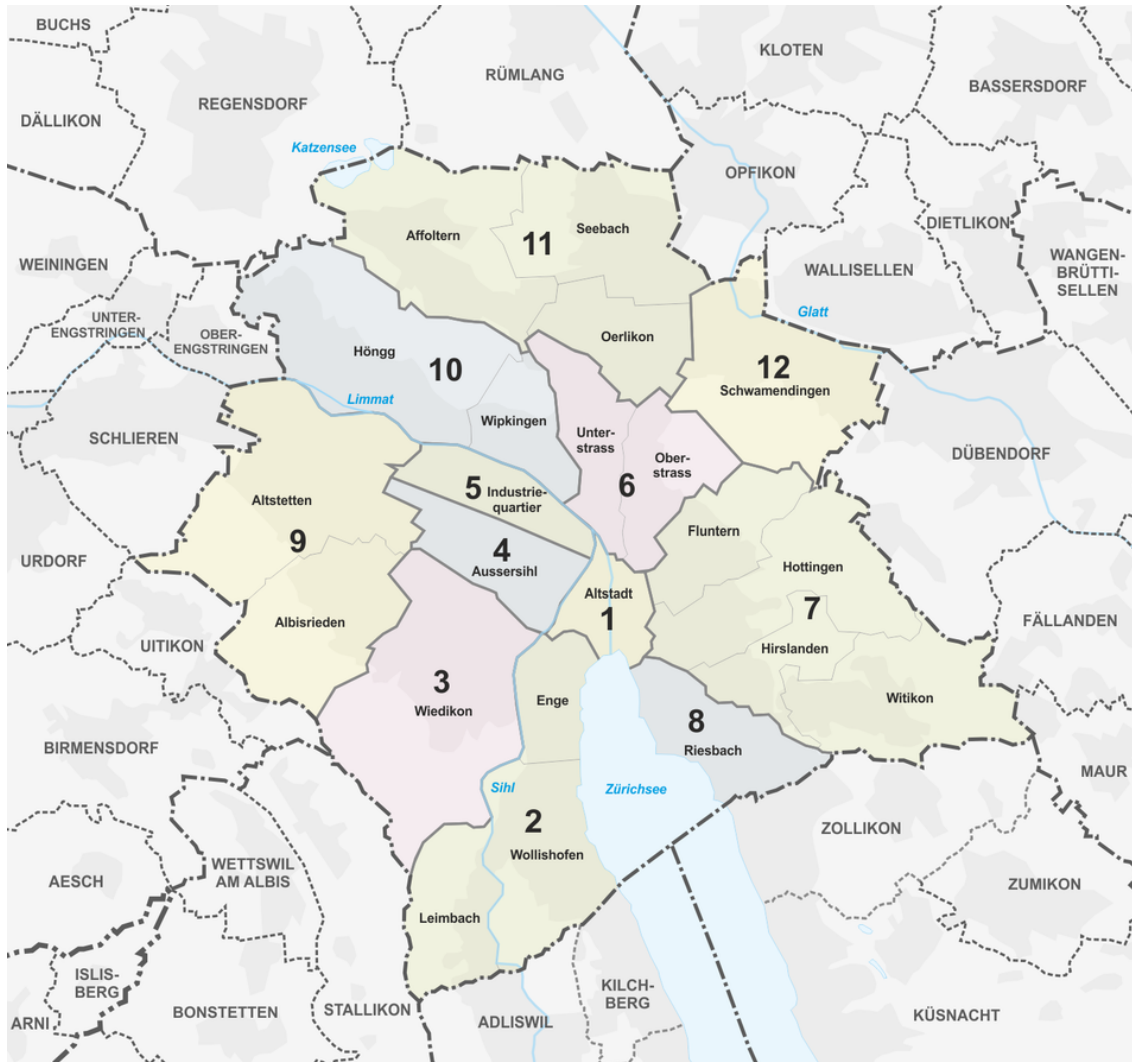


Abbildung 1: Stadtkreise und städtische Quartiere der Stadt Zürich (Tschubby)

Um die Lebensqualität auch für Geringverdiener auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, hat die Stadt Stiftungen wie „Wohnungen für kinderreiche Familien“ oder auch die „Alterswohnungen der Stadt Zürich“ gegründet. Daneben gibt es eine Vielzahl weiterer Stiftungen und Genossenschaften im Grossraum Zürich, die sich für zahlbaren Wohnraum stark machen. Zürich verfügt über den grössten Anteil an Wohnbaugenossenschaften schweizweit. Ihr Anteil hat in den letzten Jahren stark zugenommen und soll von heute gut einem Viertel bis 2030 auf einen Drittel erhöht werden (Stadt Zürich, 2016, S. 4).

Das Stadtgebiet ist in Wohnzonen, Quartier-Erhaltungs-, Zentrums- und Kernzonen unterteilt. Auch Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Freihaltezonen prägen das Stadtbild. Tabelle 1 zeigt einen Überblick über die Verteilung der einzelnen Zonen übers Stadtgebiet.

Wohnzonen (W2--W5)	Quartier-Erhaltungszonen	Zentrumszonen	Kernzonen	Industriezonen	Zone für öffentl. Bauten	Freihaltezone	Reservezone	Unzoniert	TOTAL
2815.69	391.48	312.26	267.73	214.90	424.88	1942.44	57.55	29.77	9188.09

Tabelle 1: Stadtgebiet nach Zonenart (Flächen in Hektaren), 2015 (Statistik Stadt Zürich, 2016, S. 86-87)

Die Wohnzonen werden je nach Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse in W2, W3, W4 oder W5 eingeteilt. Die Quartiererhaltungszonen dienen der Wahrung und Erweiterung der Nutzungsstruktur oder der baulichen Gliederung in sich geschlossener Ortsteile. In den Zentrumszonen sind neben Wohnungen auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Verwaltungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Altstadt, Kreis- und Quartierzentren gehören zu den Kernzonen (Statistik Stadt Zürich, 2016a, S. 86-87).

Im Bericht der Bevölkerungsbefragung 2015 der Stadt Zürich, fasst Anna Schindler, Direktorin der Stadtentwicklung die aktuelle Situation wie folgt zusammen:

Tatsache ist, dass Zürich seit 15 Jahren immer schneller wächst und das Wachstum auch längerfristig noch weiter anhalten wird, wie sich aus den laufenden Bauprojekten und aus den vorhandenen Reserven der Bau- und Zonenordnung ableiten lässt.

Die Befragung zeigt, dass die Entwicklung nach innen für die Zürcherinnen und Zürcher kein Grund zur Sorge darstellt. Die grosse Mehrheit begrüsst die Schaffung von mehr Wohnraum, aber zwei Drittel der Befragten empfinden die Neubauten und Renovationen zunehmend als luxuriös.

Nichts desto trotz leben 98% der Befragten gerne oder sehr gerne in ihrer Stadt. Einzig das Wohnungsangebot liegt weiterhin auf dem letzten Platz der Zufriedenheitsskala. Als grösstes und dringlichstes Problem sehen die Zürcherinnen und Zürcher das Verkehrsproblem.

Das ist nichts Neues. Die Dominanz der beiden Problemzonen Verkehr und Wohnen, wie Abbildung 2 verdeutlicht, ist über die vergangenen zehn Jahr praktisch gleichgeblieben. Der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt, die Nachfrage grösser als das Angebot, dies vor allem im Bereich der preisgünstigen Wohnungen. Es ist eine Tendenz zu beobachten, dass je höher das Bruttohaushaltseinkommen ist, umso grösser die An-

zahl der Personen, die ihre Miete für die gebotene Qualität der Wohnung als zu hoch empfinden“ (Stadtentwicklung Zürich, 2015, S. 6-9)

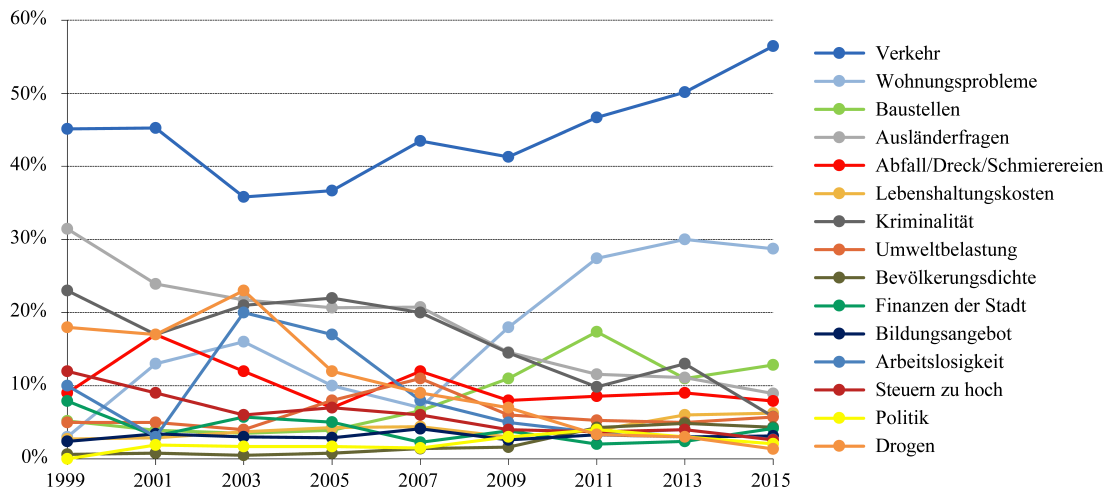


Abbildung 2: Allgemeine Probleme in der Stadt Zürich von 1999 – 2015 (ZÜRICH, 2015, S. 27)

1.4 Zeitliche Eingrenzung

Als Zeitraum werden die letzten 15 Jahre, ab 2000 bis 2016 als Untersuchungshorizont definiert. Auffallend während dieser Zeitperiode sind insbesondere die Brüche bei den Leerstands-Statistiken und in der Wohnbautätigkeit in den Jahren 2000 (Reduktion), 2003 (Anstieg), 2006 (Reduktion) und 2012 (Anstieg). Abbildung 3 verdeutlicht diese Brüche durch das Aufzeigen der Entwicklung der leerstehenden Wohnungen.

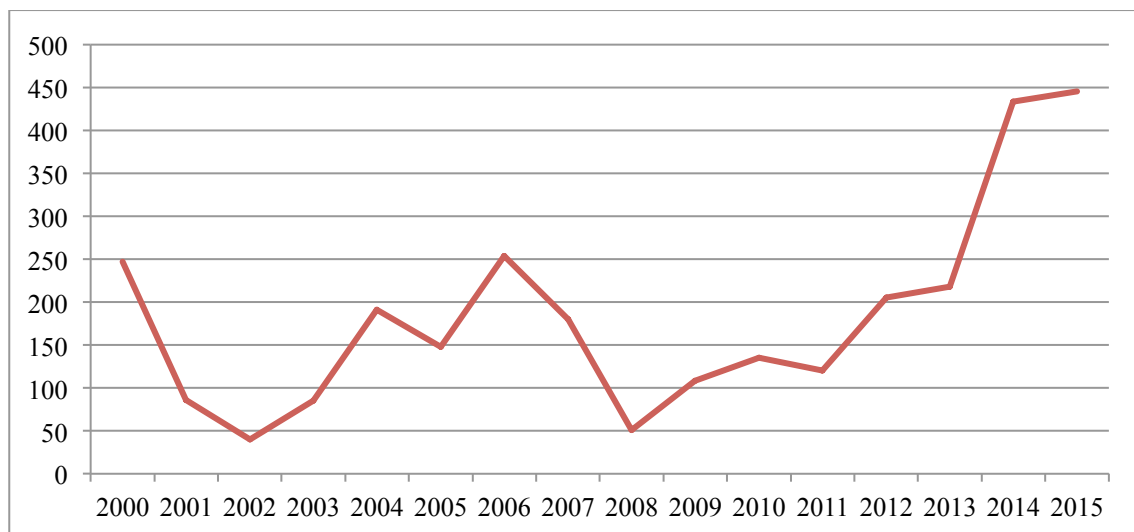


Abbildung 3: Entwicklung der leerstehenden Wohnungen (Anzahl) in der Stadt Zürich, 2000 – 2015 (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017)

Die Schweiz wurde in dieser Periode von einer Immobilienkrise verschont. Die Erholung der Immobilienpreise nach der Krise der 90-er Jahre fand noch im letzten Jahrtausend und somit vor dem in dieser Arbeit definierten Beobachtungszeitraum statt.

Hingegen durchlief die Schweiz im Beobachtungszeitraum eine schwere Finanzkrise mit erheblichen Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Die Finanzkrise von 2008 war die schwerste seit den dreissiger Jahren und hatte eigentlich schon Jahre zuvor begonnen, als immer mehr sogenannte Subprime-Kredite aus dem US-Hypothekarmarkt in angeblich sichere Wertpapiere umgewandelt wurden.

In der Schweiz war es vor allem die UBS, die nach einem Verlust von 12 Mrd. Fr. in einem Quartal und weiteren Abschreibungen von 40 Milliarden das Desaster in der Finanzwelt spiegelte. Die Verluste an den Aktienmärkten weiteten sich aus und auch die Kreditgeschäfte zwischen den Banken kamen praktisch zum Erliegen. Als dann auch noch die Lehmann Brothers Konkurs ging, sprach die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF) zum ersten Mal davon, dass die Schweiz von einer milden Rezession betroffen sein dürfte.

Die Politik reagierte mit gigantischen Hilfspaketen auf die zunehmende Verschlechterung der Wirtschaftslage. Das US-Repräsentantenhaus genehmigte 700 Mrd. Dollar zur Rettung der amerikanischen Finanzindustrie. Auch Deutschland und Frankreich stellten riesige Beträge für notleidende Banken zur Verfügung. Auch die Schweiz schnürte ein Rettungspaket im Umfang von rund 60 Mrd. Dollar für die UBS. Die Notenbanken versuchten weltweit, mit einer Lockerung der geldpolitischen Zügel der drohenden Rezession zu begegnen. Die Schweizerische Nationalbank senkte den Leitzins dreimal innert sechs Wochen, auf unter 0.5 (0.4) dem tiefsten Niveau seit Dezember 2005 (Roth, 2009, S. 4-8; Haldner, 2013).

Das bis heute anhaltend tiefe Zinsniveau hat erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Bauwirtschaft im Beobachtungszeitraum. Das Fehlen von attraktiven alternativen Anlagemöglichkeiten erhöht den Druck auf den Immobilienmarkt zusätzlich und führt zu einer anhaltend hohen Bautätigkeit.

2. Theoretische Grundlagen und die Entwicklung eines heuristischen Modells

Um die Komplexität des Geschehens auf dem Wohnungsmarkt zu vereinfachen und der Hypothese auf den Grund zu kommen, sollen anhand eines heuristischen Modells die wichtigsten Akteure zueinander in Beziehung gebracht werden, um daraus die wichtigen Elemente im Sinne der Hypothese weiter zu differenzieren und zu hypothetisieren. Diese Zusammenhänge, resp. Wechselwirkungen werden mit Datenanalysen (insbesondere mit statistischen Daten der Stadt Zürich) unterlegt und in einem dritten Teil dann auch mit Experteninterviews vertieft.

Am Schluss des dritten Teils werden die Erkenntnisse aus dem heuristischen Modell zusammen mit den Daten aus der qualitativen Inhaltsanalyse der Experteninterviews zu einem Wirkungsmodell zusammengefügt, das Antwort gibt auf die anfangs gestellte Hypothese und die zentralen Fragestellungen.

Eine weitführende theoretische Auseinandersetzung mit dem Wohnungsmarkt der Stadt Zürich ist nicht Gegenstand dieser Arbeit.

Das heuristische Model

Das heuristische Modell umfasst sieben verschiedene Akteure, wie in Abbildung 4 dargestellt. Ausgehend vom verfügbaren Bauland und der Frage, wo denn überhaupt gebaut werden soll, kommen mögliche Käufer / Investoren ins Spiel, welche auf dem Grundstück, basierend auf den Mikro- und Makrolagenratings, Markt- und Standortanalysen der Immobilienexperten sich Gedanken machen, was, wie viel und für wen gebaut werden soll. Das wie viel hat einen grossen Zusammenhang mit der aktuellen Finanz- und Wirtschaftslage und damit, wie viel Geld in Immobilien investiert wird. Ist einmal definiert, was gebaut werden soll, folgt eine detaillierte Bedürfnisabklärung und die Definition der Zielgruppe und des eigentlichen Wohnungsmix. Dann folgt die Umsetzung des festgelegten Raumprogramms in ein konkretes Projekt mit Grundrissen, was oft über Studienverfahren mit verschiedenen Architekturbüros entschieden wird. Bis das Angebot schlussendlich auf den Markt kommt, können mehrere Jahre vergehen, denn die dem eigentlichen Bauprozess vorangehenden Bewilligungsprozesse mit den möglichen Einspracheverfahren können sehr langwierig sein.

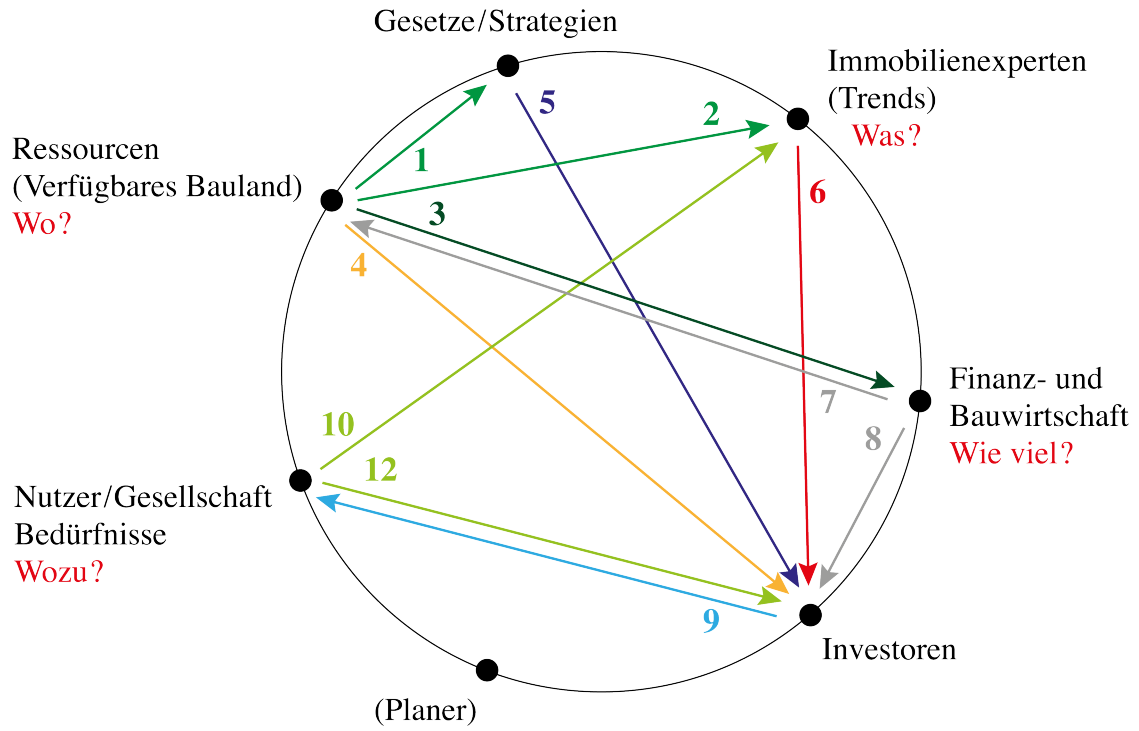


Abbildung 4: Schematische Darstellung der Beziehungen unter den Akteuren (eigene Darstellung, 2017)

3. Beschreibung und empirische Analyse der Akteure des heuristischen Modells

In den folgenden Unterkapiteln wird nun auf die einzelnen Akteure eingegangen und ihre Wechselwirkungen werden einerseits schematisch in Kreisform und andererseits tabellarisch hypothetisiert und mit statistischen Daten unterlegt. Wo nötig, werden auch die wichtigsten Instrumente resp. gesetzlichen Vorgaben oder Strategien aufgezeigt und kurz erläutert. Weiter wird auch der Entwicklung der Bautätigkeit über die letzten Jahre Rechnung getragen, der Immobilienmarkt wird beleuchtet und es wird auch auf die Nutzerbedürfnisse eingegangen, so dass der Leser ein möglichst umfassendes Bild über das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt erhält.

Die Planer werden bewusst nicht in die Wechselwirkungen miteinbezogen, obschon sie bezüglich Gestaltung und Ästhetik einen grossen Mehrwert in die Projektentwicklungen miteinbringen, aber als eigentliche Akteure im Wohnungsbau nicht eine allzu grosse Rolle spielen, ausser es handelt sich um Direktaufträge.

Die Funktion der Planenden wird als Exkurs am Ende von Kapitel 3 kurz dargestellt.

3.1 Verfügbares Bauland (Ressourcen)

a) Beziehungen zu den Akteuren

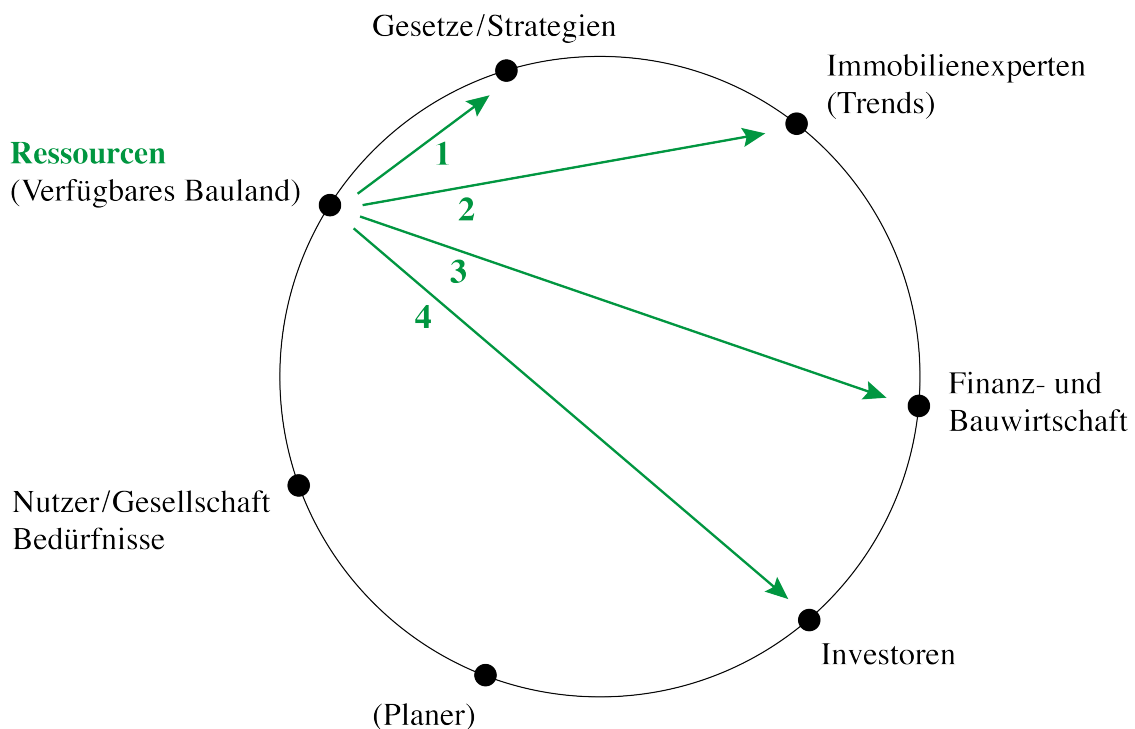


Abbildung 5: Schematische Darstellung Ressourcen - übrige Akteure (eigene Darstellung, 2017)

Nr.	Beziehung zu	Hypothese
1	Gesetze / Strategien	Eine Verknappung des Baulandes führt dazu, dass die Gesetze in Bezug auf die möglichen Ausnutzungsziffern, Gebäudehöhen und Abstände überprüft werden müssen.

Für weitere Erläuterungen siehe Kapitle 3.2.

2	Immobilienexperten	Eine Verknappung des Baulandes führt zu einer Veränderung der Einschätzung der Immobilienexperten bezüglich lagegerechter Nutzungsdichte und Nutzungsmischung.
---	--------------------	--

Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 3.3.

3	Finanz- und Bauwirtschaft	Eine Abnahme von verfügbarem Bauland führt dazu, dass die Bodenpreise steigen und die Einwohnerdichte steigt.
---	---------------------------	---

Tabelle 2: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Ressourcen (eigene Darstellung, 2017)

Obschon die Grösse der Bauzone seit 15 Jahren mehr oder weniger konstant auf einer Höhe von 4'500 Hektaren liegt, hat sich der Anteil der Wohnzonen von über 3'000 Hektaren im Jahr 2000 auf 2'800 Hektaren im Jahr 2015 reduziert. (vgl. Anhang Abbildung A1)Dies hat damit zu tun, dass die Quartiererhaltungszonen, Zentrums- und Kernzonen sowie die Zonen für öffentliche Bauten um gut einen Drittel zugenommen haben. Die Abnahme von verfügbarem Bauland führte auch dazu, dass sich die Grundstückspreise auf umgesetzten bebauten Grundstücken von 2005 bis 2015 mehr als verdoppelt haben, von 5'700.—CHF/m² bis auf 11'000.—CHF/m² (Statistik Stadt Zürich, 2016b, S. 167). Die Wohnbevölkerung hat sich im gleichen Zeitraum von 360'000 auf über 410'000 Einwohner/Einwohnerinnen erhöht. Dies bedeutet, dass die Einwohnerdichte auch entsprechend zugenommen hat. Mit einer Grösse von 87.78 Quadratkilometer Gemeindegebiet (ohne den Zürichsee, der zusätzlich 4.1 Quadratkilometer Grösse einnimmt) ergibt sich bei einer aktuellen Einwohnerzahl von 410'404 eine Einwohnerdichte von rund 70 Bewohner pro Hektare, was im internationalen Vergleich immer noch ein sehr moderater Wert ist. Paris z.B. hat einen Wert von 212 Bewohner pro Hektare (Wüest & Partner, 2016, S. 5).

4	Investoren	Das Bauen auf der grünen Wiese existiert im städtischen Kontext praktisch nicht mehr. In Bezug auf die innere Verdichtung sind neue Konzepte und flexible Lösungen gesucht.
---	------------	---

Tabelle 2: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Ressourcen (eigene Darstellung, 2017)

Abbildung 6 zeigt deutlich, dass in der Stadt Zürich in den letzten 15 Jahren fast keine unbebauten Grundstücke mehr umgesetzt wurden und somit das Bauen auf der grünen Wiese kaum mehr eine Thema ist. Vielmehr sind heute neue Ideen gefragt, wie der Be-

stand auf sinnvolle Weise verdichtet werden kann, sei dies durch Umnutzungen, Aufstockungen, Erweiterungen, Ersatzneubauten etc.

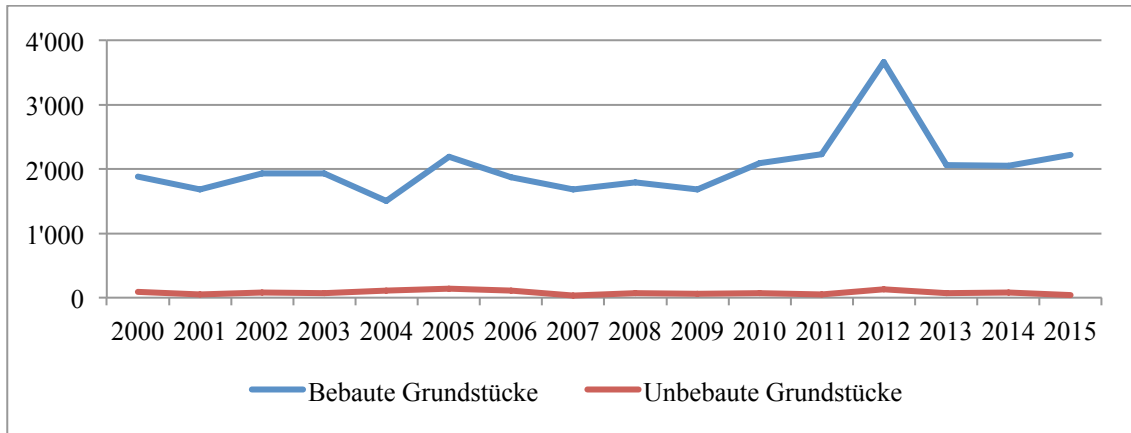


Abbildung 6: Umgesetzte Grundstücke nach Handänderungsart (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017)

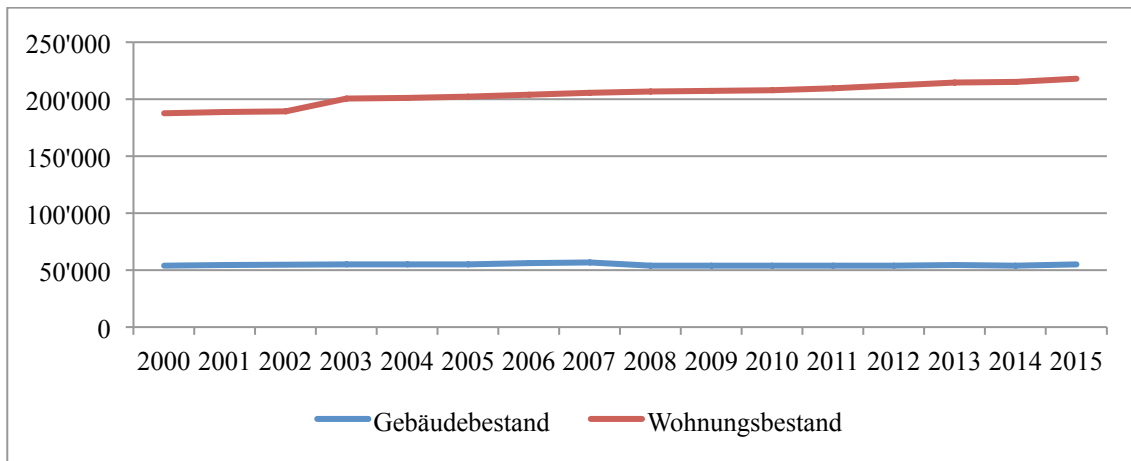


Abbildung 7: Veränderung Gebäude-/ Wohnungsbestand von 2000 - 2015 (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017).

Bezüglich des Gebäudebestands gab es über die letzten 15 Jahre auch kaum grössere Veränderungen, obschon der Wohnungsbestand um gut einen Sechstel zugelegt hat, wie in Abbildung 7 dargestellt. Oft wird heute anstelle der Altbauten mit Ersatzneubauten eine maximale Ausnützung der Grundstücke erreicht. Dabei werden nicht selten mehrere kleinere Gebäude abgebrochen und durch einen grossen Ersatzneubau ersetzt.

Ein grosser Teil des Gebäudebestands in Zürich (34 Prozent) wurde vor 1931 erstellt. 41 Prozent wurden zwischen 1931 und 1970 gebaut und die restlichen 25 Prozent sind nach 1971 entstanden.

Nach wie vor ist der mit Abstand grösste Teil der Wohnungen im privaten Eigentum. Insbesondere bei den Gesellschaften und bei den Vereinen und privaten Stiftungen war aber in den letzten Jahren ein grosses Wachstum zu verzeichnen. In diese Gruppe fallen

auch die zahlreichen Stockwerkeigentums-Einheiten, die stark an Bedeutung gewonnen haben (Statistik Stadt Zürich, 2016c, S. 218).

3.2 Gesetze / Strategien

a) Vorstellen der einzelnen Instrumente

Raumplanungsgesetz (RPG) der Schweiz:

Als übergeordnetes Gesetz regelt das RPG die Raumentwicklung der Schweiz und hat die haushälterische Nutzung des Bodens zum Ziel (Art. 1 RPG).

Kantonale, regionale und kommunale Richtpläne:

Die Richtpläne legen aufgrund übergeordneter Leitbilder in den Grundzügen fest, wie die Kantone und Gemeinden die Gesamtstruktur ihrer Natur-, Landwirtschaft- und Siedlungs- und Erholungsräume mittel- und langfristig entwickeln sollen. Die Richtpläne sollen aufzeigen, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden und in welcher zeitlicher Folge und mit welchen Mitteln die Aufgaben erfüllt werden. Richtpläne sind behördenverbindliche Arbeits- und Führungsinstrumente der exekutiven Ebene. Die Behörden richten ihr Handeln auf die Ziele und Massnahmen des Richtplanes aus und koordinieren ihre Planungen und Projektierungen (Art. 6-12 RPG).

Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich

Gemäss Definition des Hochbauamtes der Stadt Zürich regelt die BZO die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind. Befindet sich derzeit in Teilrevision.

Langfristige Raumentwicklungsstrategien des Kantons Zürich (LaRES) von 2014 und Strategien Zürich 2035

Bei den langfristigen Raumentwicklungsstrategien des Kantons Zürich geht es um die räumlichen Qualitäten, welche entscheidend sind für die Attraktivität, die Lebensqualität und die wirtschaftliche Leistungskraft des Kantons Zürich (Natrup, Peter & Vordermann, 2014, S. 14).

Der Kanton wird dabei in fünf Handlungsräume (Stadtlandschaft, Urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft, Naturlandschaft) unterteilt, für die

unterschiedliche Entwicklungsziele festgelegt wurden (Natrup, Peter & Vordermann, 2014, S. 18).

„In den urbanen Handlungsräumen ist mit knapperem Boden und steigenden Preisen die Vielfalt an Lebensstilen und sozialen Gruppen auf engem Raum bedroht.“ Um neuen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, sind höhere Dichten erforderlich. Doch die gesellschaftliche Akzeptanz für höhere bauliche Dichten und Nutzungsdichten stellt immer wieder eine wesentliche Herausforderung dar, da mit zunehmender Dichte auch die gute Erreichbarkeit mit den ÖV oder Versorgungsinfrastrukturen gefährdet sind (Natrup, Peter & Vordermann, 2014, S. 27).

Ein weiteres Problem ist, dass die Reserven ungleich verteilt und dort knapp sind, wo sie hauptsächlich nachgefragt werden. In den urbanen Handlungsräumen ist daher eine starke Innenentwicklung notwendig, um die Vorgabe des kantonalen Raumordnungskonzepts zu erreichen. Nur mit einer Erhöhung der Dichte sowohl in den überbauten Bauzonen als auch in den unüberbauten Bauzonen können ausreichend Kapazitäten geschaffen werden.

Mit den Strategien Zürich 2035 aus dem Jahr 2015 formulierte der Stadtrat die Vision einer nachhaltig erfolgreichen Stadt Zürich. Zentrale Stossrichtung der städtischen Richt- und Nutzungsplanung ist eine qualitätsvolle Verdichtung der bestehenden Wohngebiete, wobei die gewachsene Identität und Individualität der Stadtquartiere erhalten werden soll. Die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale ist dabei bereits grösstenteils abgeschlossen.

„Die Stadt will auch in Zukunft Wohnraum für alle bieten, denn die Vielfalt der Menschen macht das Urbane aus und bildet die Basis für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung der Stadt. Zentrale Voraussetzung dafür ist ein breites Wohnungsangebot für verschiedene Lebensentwürfe, Lebensphasen und finanzielle Möglichkeiten. Diesem Ziel stehen die Gesetzmässigkeiten des renditeorientierten Immobiliensektors gegenüber, die zu sozialräumlicher Verdrängung- und Entmischung und in der Folge zu gesellschaftlichen Entfremdungstendenzen führen können“ (Stadt Zürich, 2015, S. 18)

André Odermatt definiert Verdichtung wie folgt: „Verdichtung ist kein Selbstzweck, sondern ein sinnvoller und steuerbarer Prozess zur Bewältigung der städtebaulichen und sozialen Herausforderungen. Wenn es uns gelingt, Verdichtung als gesamtgesellschaftlichen Prozess zu diskutieren und zu verstehen, dann sind wir auch in der Lage, die Chance zu nutzen, die sich daraus ergeben.“

„Dichte allein garantiert keine Qualität, aber Verdichtung verunmöglicht sie auch nicht“ (Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 2012, S. 5).

Patrick Gmür ergänzt, wie sich Zürich durch folgende fünf Qualitäten von vergleichbaren Städten unterscheiden will: Diskrete Urbanität – Vielfältige Durchmischung – Effiziente Vernetzung – Erlebbare Offenheit - Ausgezeichnete Lage- und Umweltqualität“ (Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 2012, S. 7)

GIS-Tool: „Quartieranalyse und Siedlungserneuerung“

Das Geografische Informationssystem des Kantons Zürich zeigt Potenzialflächen zur Verdichtung und anstehende bauliche und demografische Herausforderungen.

RZU: Regionalplanung Zürich und Umgebung:

Zürich als Wohnregion denken und entwickeln, mit dem Integrierten Zielbild 2030 der Regio-ROKs (Regionale Raumordnungskonzepte).

Es handelt sich hier um Analysen und Quantifizierungen des Bestandes mit Hilfe von frühzeitigen Klärungsprozessen zusammen mit den Akteuren, um Interessen, Abhängigkeiten und allfällige Stolpersteine gemeinsam zu erarbeiten. Oft scheitern diese vorgelagerten Prozesse aber an den fehlenden finanziellen und personellen Ressourcen vieler Gemeinden. Situationsgerechte Beteiligungsprozesse wären für eine erfolgreiche Innenentwicklung jedoch entscheidend. Denn die vorgelagerten Prozesse ermöglichen es, Hintergründe, Abhängigkeiten und Handlungsräume zu identifizieren und Vertrauen zu den Beteiligten aufzubauen (Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU).

Prinzip des Mehrwertausgleichs

„Mit Blick auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre [...], gibt es im Kanton Zürich gesamthaft nicht zu viele Bauzonen“, doch das heute eingezonte Bauland reicht aus, um das prognostizierte Wachstum aufnehmen zu können. Aber: „Die Bauzonen sind nicht optimal verteilt. Das Ziel des kantonalen Mehrwertausgleichs ist, die Lage und die Grösse der Bauzonen im Kanton Zürich zu verbessern. Der kantonale Mehrwertausgleich ermöglicht den dafür nötigen Abtausch über Gemeindegrenzen hinaus“ (Building Department Kanton Zurich, 2016, S. 8).

Der Mehrwert wird im Artikel 4 des Gesetzesentwurfs wie folgt definiert: „Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.“ Das Problem dabei ist, dass der Verkehrswert keine exakt

bestimmbare Grösse ist, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert darstellt, dies auf Basis des Highest-and-best-use-Ansatzes.

Ziel des Ausgleichs muss sein, dass er tragbar bleibt und ausschliesslich der Aufwertung der näheren Umgebung zugutekommt. Die Gesellschaft will die Lasten bei Um- und Aufzonungen nicht alleine tragen und so sollen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den Immobilienentwicklern Beträge ans Gemeinwohl geleistet werden.

„Zur Zeit ist eine Abgabe auf den Mehrwert von fünf Prozent an den Kanton und maximal fünfzehn Prozent an die Kommunen vorgesehen.“ Man ist sich aber über die Verteilung der zusätzlichen Einnahmen nicht einig, und einige Kommunen möchten den Prozentsatz so hoch wie möglich ansetzen, wobei aber vergessen geht, dass die zusätzlichen Kosten, die zulasten der Risikoträger gehen, schlussendlich auf den Mieter resp. auf den Käufer überwältzt werden (Valsecchi, 2017, S. 62-63).

b) Beziehungen zu den Akteuren

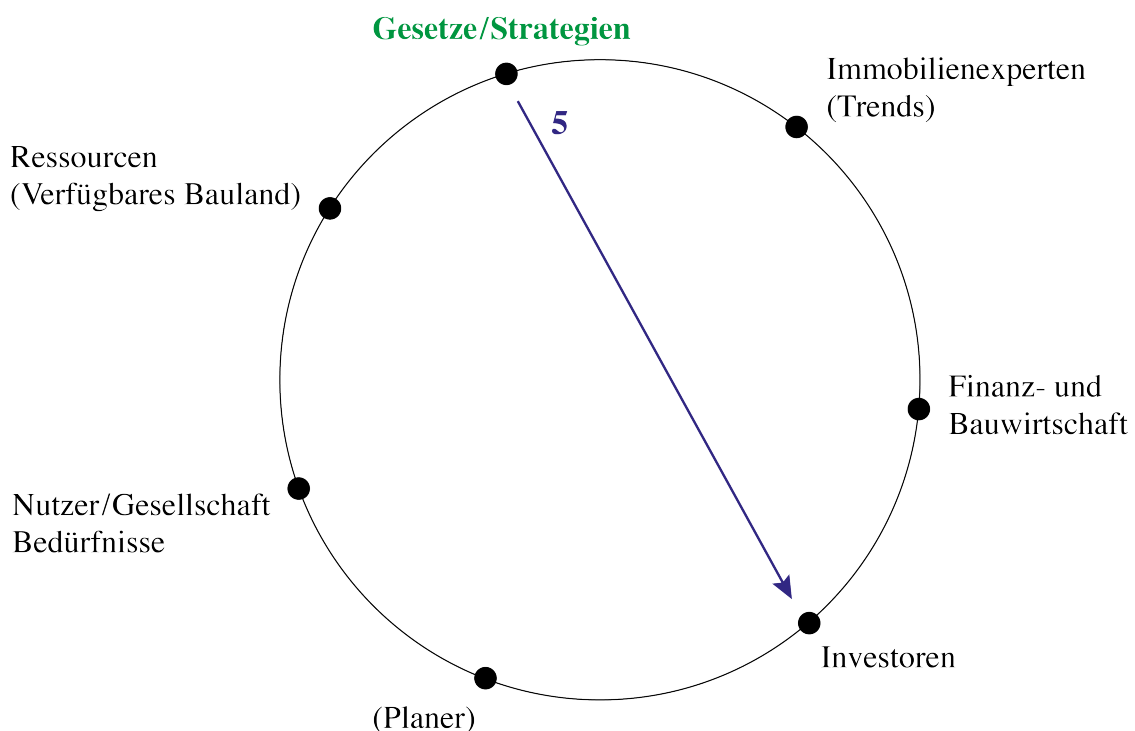


Abbildung 8: Schematische Darstellung Gesetze/Strategien - übrige Akteure (eigene Darstellung, 2017)

Nr.	Beziehung zu	Hypothese
5	Investoren	Die Ausnutzungsreserven gemäss BZO sind für die innere Siedlungsentwicklung von grosser Bedeutung.

Tabelle 3: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Gesetze / Strategien (eigene Darstellung, 2017)

Insbesondere das Entwicklungspotenzial in zusammenhängenden Arealen wird als zentral und besonders relevant für die Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt. Viel Po-

tenzial schlummert aber auch im kleinteilig parzellierten Bestand. Rund ein Drittel des Potenzials liegt in Parzellen, welche kleiner als 2'000m² messen, also auf Parzellen, deren Eigentümer Privatpersonen sind. Einfamilienhausquartiere haben somit erhebliche Ausnutzungsreserven (Wüest & Partner, 2016, S. 15)

In den regionalen Raumordnungskonzepten und Richtplänen werden die Nutzungsdichten vorgegeben und Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet. Diese werden dann auf kommunaler Ebene weiter konkretisiert und umgesetzt (Wüest & Partner, 2016, S. 14).

Mit unterschiedlichen Massnahmen wie z.B. dem Zulassen und der Förderung verschiedener Nutzweisen und Wohnangebote, dem Verzicht auf restriktive Abstandsvorschriften oder der Auf- und Umzonung zentral gelegener oder gut erschlossener Areale können einerseits die Bebauungsmöglichkeiten flexibilisiert und andererseits die zulässige bauliche Dichte bzw. die Einwohner- und Beschäftigtenkapazität erhöht werden. Höhere bauliche Dichten können einerseits in der Form von Anreizsystemen wie Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsvorschriften für nachgelagerte Arealentwicklungen gefördert werden.

Auch eine Stabilisierung des Wohnflächenverbrauchs pro Person wird angestrebt und damit ein wesentlicher Treiber der Zersiedlung sowie des Energieverbrauchs beeinflusst. Gebäudetypen und Wohnkonzepte mit geringem Flächenverbrauch werden unterstützt. Bei den ganzen Verdichtungsprozessen ist aber auch vermehrt darauf zu achten, dass preisgünstiger Wohnraum auch weiterhin erhalten bleibt. So prämiert der Kanton im Rahmen seiner bestehenden Wohnbauförderung Pilotprojekte, die attraktive, neue Wohnkonzepte mit geringem individuellem Flächenverbrauch umsetzen, z.B. durch flexible Nutzung über Lebensabschnitte oder Gemeinschaftsflächen (Natrup, Peter & Vordermann, 2014, S. 68).

Da aber Strategien und Leitbilder bisher nicht gesetzlich verankert wurden, gibt es für die Planenden und insbesondere auch für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer keinen zwingenden Handlungsbedarf.

3.3 Immobilienexperten

a) Analyseinstrumente und Lageratings der Immobilienexperten

Die Immo-Monitorings von WüstPartner z.B. sind mehrmals im Jahr erscheinen Publikationen über das aktuelle Geschehen auf dem Immobilienmarkt.

Weiter werden mit den Standort- und Marktatings von WüstPartner alle Gemeinden der Schweiz mittels einer systematischen Analyse für jede Immobiliennutzung vergleichbar

gemacht. Das Resultat sind Aussagen zur Standortqualität (Erreichbarkeit, Steuerbelastung etc.) und zur Beschaffenheit des lokalen Immobilienmarktes. Es handelt sich um eine Nutzwertanalyse aus Sicht eines Investors. Die einzelnen Variablen des gemeinde-spezifischen Güterbündels werden beurteilt und daraus eine Gesamteinschätzung der Attraktivität generiert. Das Ergebnis ist ein Ratingwert pro Gemeinde.

Zusätzlich lässt sich mit dem Makro-Lagerating eine Einschätzung der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität aller Schweizer Gemeinden für Mietwohnungen, Büros und Verkaufsflächen aus Investorensicht ablesen. Und mit dem Mikro-Lagenrating ermittelt Wüst Partner flächendeckend für die gesamte Schweiz mit einem GIS-basierten Lagesystem die Lagequalitäten. Dazu wird die gesamte Siedlungsfläche in einzelne Raster von 25 x 25 Metern aufgeteilt. Dieser Ansatz erlaubt es, für jede der Rasterzellen eine individuelle Einschätzung der Mikrolage vorzunehmen (Wüst & Partner, Daten).

Zusätzlich werden mit dem Verdichtungsradar von WüstPartner kleinräumig Potenzial zur Erhöhung der Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte) lokalisiert und quantifiziert. Die modellierten Soll-Werte repräsentieren eine lagegerechte Nutzungsdichte und Nutzungsmischung. Sie machen eine Aussage darüber, wie der Raum unter Berücksichtigung seiner kleinräumigen Eigenschaften genutzt werden soll (Wüst & Partner, Applikationen).

Als zweite grosse Raumentwicklungs- und Immobilienexperten bieten Fahrländer und Partner Unterstützung bei Analysen und Anlageberatungen für Immobilieninvestoren.

Vor dem Hintergrund, dass vermehrt „nicht bedürfnisgerechte Wohnungen in falschen Quartieren entstanden sind, wurden von Fahrländer Partner & sotomo die Nachfragesegmente entwickelt, die basierend auf der Vollerhebung der Haushalte der Volkszählung 2000 geschaffen wurden und die auf den jeweils neuesten Stand fortgeschrieben werden. Wie in Abbildung 9 dargestellt werden dabei drei Dimensionen unterschieden: soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase. So können die Haushalte gemäss ihrer Einordnung in den soziokulturellen Raster zu neun Nachfragesegmenten zusammengefasst werden. Diese Segmente weisen stark unterschiedliche Verteilungen von Eigenheiten, Präferenzen und Möglichkeiten ihrer Wohnsituation auf. Je nach Standort sind andere Zielgruppen anzusprechen, die sehr unterschiedliche Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten aufweisen. Um Probleme bei der Vermarktung zu vermeiden, ist diesen Aspekten bereits bei der Konzeption der Wohnungen die nötige Beachtung zu schenken. Mit den Nachfragesegmenten steht somit heute im Wohnungsmarkt ein Instrument zur

Verfügung, welches die Optimierung von Wohnimmobilien ermöglicht, zum Nutzen der Nachfrager, aber auch zum Nutzen der Inverstoren (Heye & Fahrländer, 2007, S. 55-58).

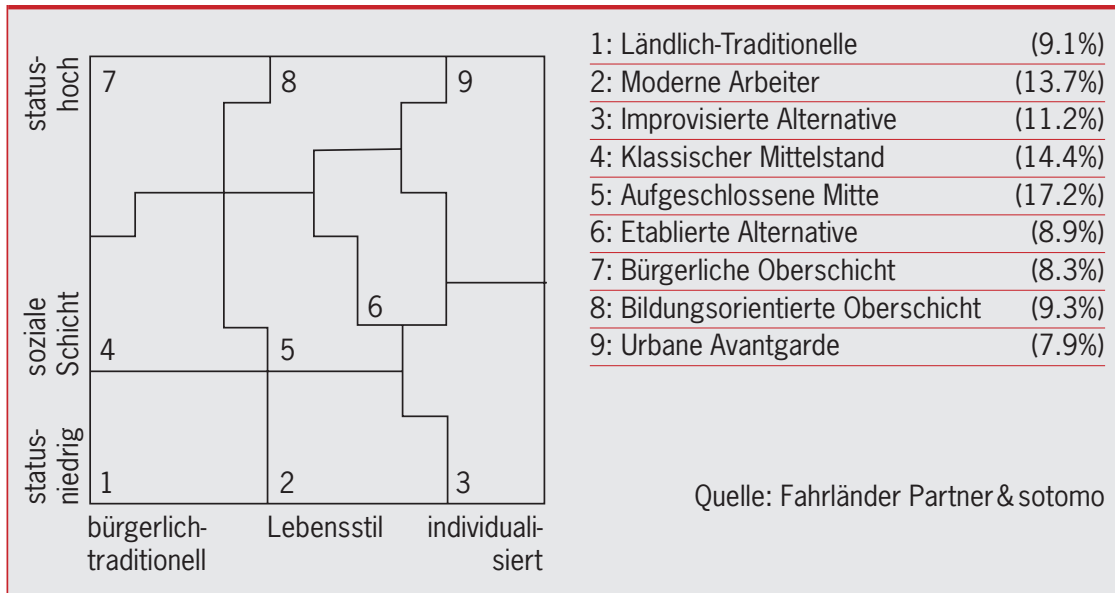


Abbildung 9: Nachfragesegmente im soziokulturellen Raster (Fahrländer Partner & sotomo)

b) Beziehungen zu den Akteuren:

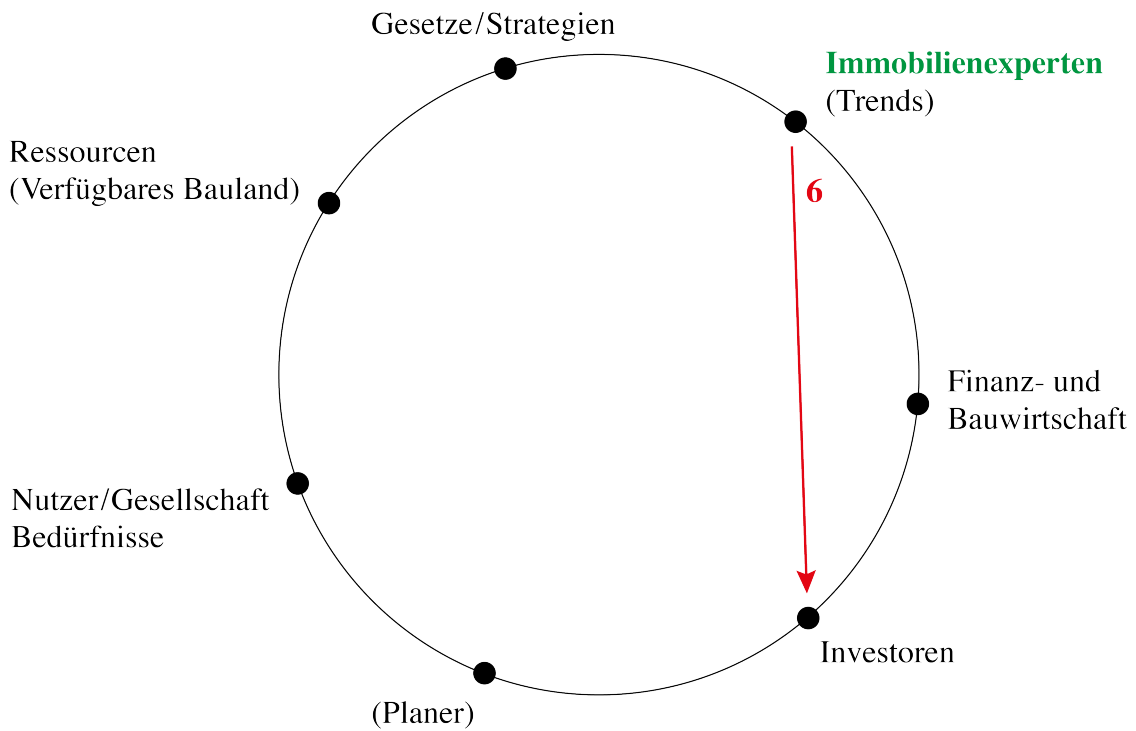


Abbildung 10: Schematische Darstellung Immobilienexperten - übrige Akteure (eigene Darstellung, 2017)

Nr.	Beziehung zu	Hypothese
7	Investoren	Die Ratings der Experten bestimmen weitgehend wo und in was investiert wird. -> Experteninterviews

Tabelle 4: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Immobilienexperten (eigene Darstellung, 2017)

Für weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.1.

3.4 Finanz- und Bauwirtschaft

a) Allgemeine Wirtschaftslage: Zinsen / Aktienmärkte / Immobilienmarkt

Gemäss dem Immo-Monitoring 2017/1 von Wüestpartner, lassen die Aussichten auf anhaltend tiefe Zinsen und volatile Aktienmärkte erwarten, dass der Anlagedruck im Immobilienmarkt weiter andauern wird (vgl. Abbildung 11). So bleibt auch das Interesse an Neubauprojekten weiterhin gross. Vor allem Mietwohnungen werden in hoher Zahl gebaut. So zeigt sich der Mietwohnungsmarkt weiterhin von der freundlichen Seite. Es wird im 2017 mit einem Minus von 0.7% bei den inserierten Wohnungspreisen gerechnet. Daneben ist der Referenzzinssatz am 2. Juni 2017 vom BWO auf 1.5% gesenkt worden (-> Senkung der Mieten in bestehenden Mietverträgen). Trotz des leichten Preisrückgangs bleibt die Neubautätigkeit hoch (vgl. Abbildung 11), so dass sich das Angebot weiter ausdehnen wird, wovon zwar einerseits die zentrumsnahen Mietwohnungsmärkte mehr und mehr profitieren werden, aber andererseits die Eigentümer mit zunehmenden Leerstandsrisiken und Vermarktungsschwierigkeiten rechnen müssen (Wüest & Partner, 2017).

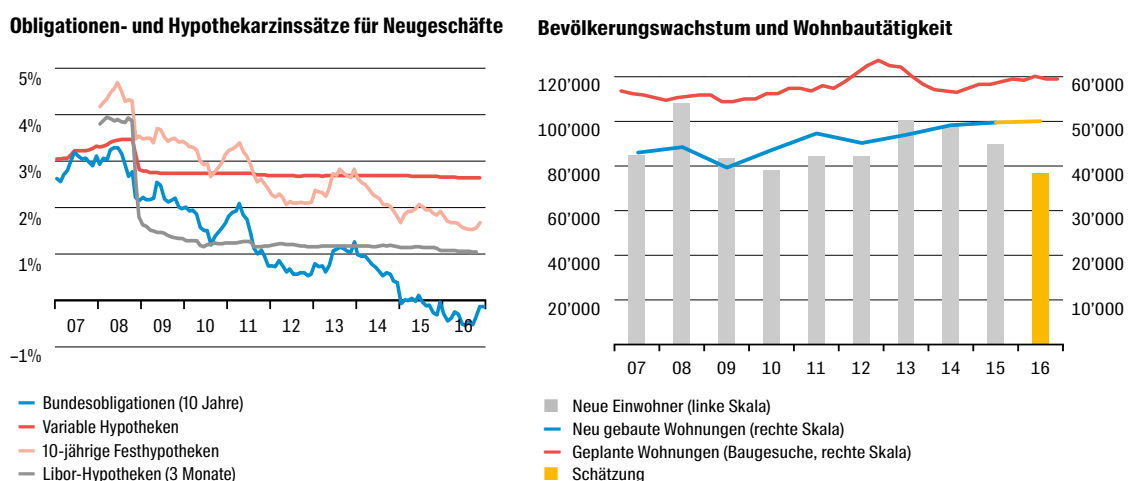


Abbildung 11: Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte, Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit (Wüest&Partner, 2017)

b) Beziehungen zu den Akteuren

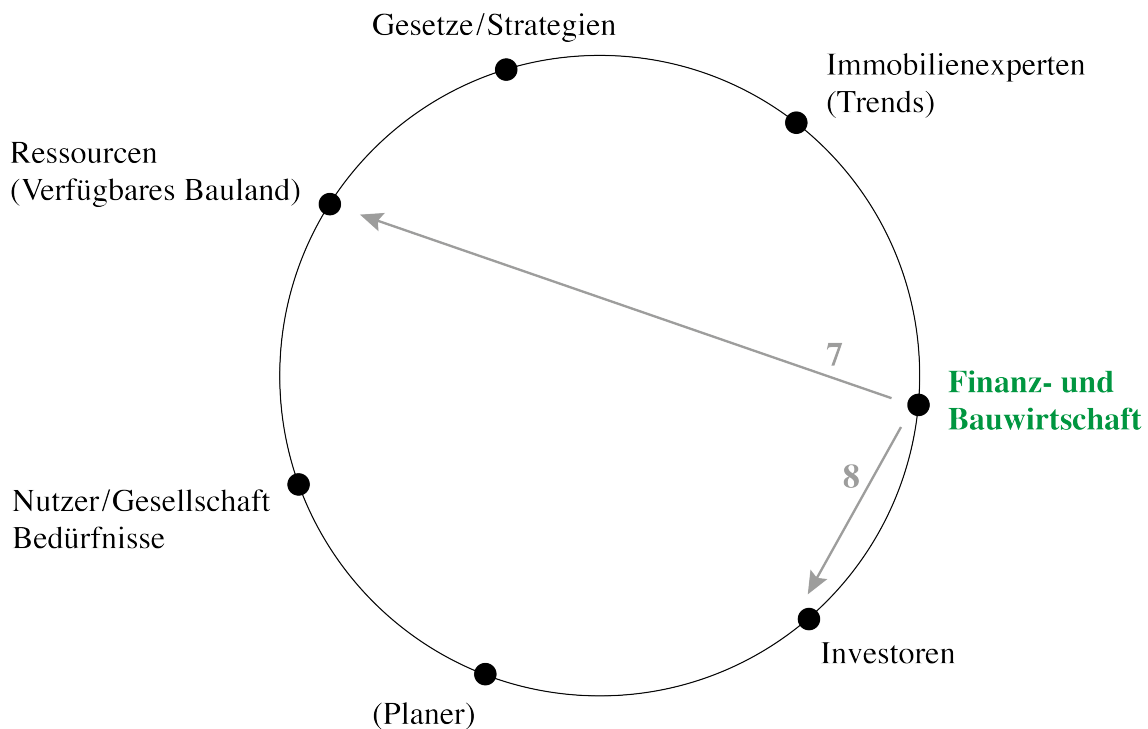


Abbildung 12: Schematische Darstellung Finanz-/ Bauwirtschaft - übrige Akteure (eigene Darstellung, 2017)

Nr.	Beziehung zu	Hypothese
8	Ressourcen	Je schlechter die alternativen Anlagemöglichkeiten und je tiefer die Leerstände, umso höhere Preise werden für die Grundstücke bezahlt.

Für weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.4.1.

9	Investoren	Je schlechter die alternativen Anlagemöglichkeiten und je tiefer die Leerstände, umso mehr wird in werthaltige Immobilien investiert.
---	------------	---

Tabelle 5: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Finanz- und Bauwirtschaft (eigene Darstellung, 2017)

Entwicklung der Bautätigkeit über die letzten 15 Jahre:

Definition Bautätigkeit:

„Statistik Zürich wertet auf Grund von Beschlüssen der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich die Vollzugsmeldungen über die Bautätigkeit aus, die von Architekturbüros, Eigentümern und Verwaltungen eingehen. Die Daten über Rauminhalt und Versicherungswert beruhen auf einer Auswertung von Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung“ (Statistik Stadt Zürich, 2001, S. 211).

Im Laufe des Jahres 2000 wurden 1465 Wohnungen neu erstellt; dies war die höchste Zahl seit 1991. Mit 585 Neuerstellungen kamen am meisten Vierzimmer-Wohnungen auf den Markt, gefolgt von den Dreizimmer-Wohnungen. Dagegen hatte der Neubau von

Ein- und Zweizimmer- Wohnungen abgenommen (Statistik Stadt Zürich, 2002, S. 213).

In den folgenden zwei Jahren setzte sich der Trend zu Stockwerkeigentumswohnungen und zum Bau von grösseren Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern fort, insbesondere durch die Investitionen von Baugenossenschaften und Pensionskassen (Statistik Stadt Zürich, 2004, S. 221).

„Vor dem Hintergrund kontinuierlich knapper werdender Vorräte an freien Flächen auf Stadtgrund wäre mit einer Zunahme der Abbruchtätigkeit zu rechnen, welche Raum schafft für Neubauten. In den letzten drei Jahren verlief die Entwicklung indessen aber genau umgekehrt: Von 2004 auf 2005 verminderte sich der Rauminhalt der abgebrochenen Gebäude auf einen Drittel, und auch dieser niedrige Wert wurde 2006 noch einmal halbiert. Gleichzeitig legte jedoch der Neubau um mehr als ein Drittel zu, so dass der in der Stadt verfügbare Rauminhalt um erstaunliche 1,6 Millionen Kubikmeter zunahm. Das war mehr als das Doppelte des Mittelwertes der drei Vorjahre.“

„Herausragend war der Zuwachs insbesondere im Wohnungsbau: den über 1700 neu gebauten Wohnungen standen nur gerade 173 Abbrüche gegenüber“ (vgl. Abbildung 15). „Der Wohnungsbestand wuchs so stark wie seit etwa einem Vierteljahrhundert nicht mehr. Da es sich bei mehr als einem Drittel der neuen Wohnungen um Vierzimmerwohnungen handelte, ergab sich über den rein quantitativen Zuwachs hinaus auch eine qualitative Verbesserung des städtischen Wohnungsangebotes, indem wieder mehr familieneignete Wohnungen zur Verfügung standen“ (Statistik Stadt Zürich, 2008, S. 203).

Auch im 2007 wuchs der Rauminhalt deutlich weiter, wobei ein Fünftel des Volumens auf das Einkaufszentrum „Sihlcity“ entfällt, das im März 2007 eröffnet wurde (Statistik Stadt Zürich, 2009, S. 197).

Nach dem Rekord im 2007 wirkten die Zahlen des Jahres 2008 ernüchternd. Der Rauminhalt der neu erstellten Gebäude brach um 40% ein und der Versicherungswert erreichte nicht einmal die Hälfte des Vorjahreswertes. Es wurden 40% weniger Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern gebaut, bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen gar 60%. Viele Wohnungen wurden von Baugenossenschaften und Stockwerkeigentümergeellschaften erstellt (Statistik Stadt Zürich, 2010, S. 195).

Nach dem Einbruch im Jahr 2008 hatte sich die Aktivität auf dem Bauplatz im Jahr 2009 wieder stabilisiert. „Bei praktisch unverändertem Rauminhalt ist die Bausumme wieder um 15,3 Prozent gestiegen“ (vgl. Abbildung 13). „Die Verteuerung war wohl teilweise darauf zurückzuführen, dass die Mangelware «Grundfläche» deutlich besser

genutzt wurde: Der über einem Quadratmeter Grundfläche erstellte Raum ist um fast ein Viertel gewachsen.“

„Auch die Zahl der neu erstellten Wohnungen hatte wieder leicht zugenommen, allerdings auf Kosten der Wohnungsgrösse: Es wurden fast doppelt so viele Zweizimmerwohnungen gebaut wie vor einem Jahr, dafür reduzierte sich die Zahl der Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern um fast die Hälfte“ (Statistik Stadt Zürich, 2011, S. 201).

Im 2010 wurden zwar weniger Wohnungen wie im Vorjahr ersetzt, dafür wieder vermehrt Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. 26% wurden von der Stadt Zürich resp. einer städtischen Stiftung gebaut (Statistik Stadt Zürich, 2012, S. 203).

2011 wurden insgesamt 2307 Wohnungen erstellt. So viele wie seit 1969 nicht mehr und 91.5% mehr als im Vorjahr (Statistik Stadt Zürich, 2013, S. 207).

Im Jahr 2013 wurden sogar über 2500 Wohnungen fertiggestellt. Bei über einem Viertel der Wohnungen traten Wohnbaugenossenschaften als Bauherren auf (Statistik Stadt Zürich, 2014, S. 205).

Die Zahl der neuerstellten Wohnungen wuchs auch im Jahr 2015 weiter auf 3210 Wohneinheiten, das waren „66 Prozent mehr als noch 2014 und auch deutlich mehr als in den vergangenen Jahren.“

„Momentan stehen nicht mehr ganz so viele Projekte in der Realisierungsphase, weshalb 2016 die Zahl der Fertigstellungen wieder etwas geringer ausfallen dürfte“ (Statistik Stadt Zürich, 2016c, S. 207).

Der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend zu Kleinwohnungen hielt an. Wohl blieb die Zahl der 1-Zimmer-Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr stabil, hingegen kamen beinahe 900 Zweizimmerwohnungen dazu. Auch bei den Dreizimmerwohnungen stehen 800 mehr zur Verfügung als noch im vergangenen Jahr (vgl. Abbildung 14) (Statistik Stadt Zürich, 2016, S. 224).

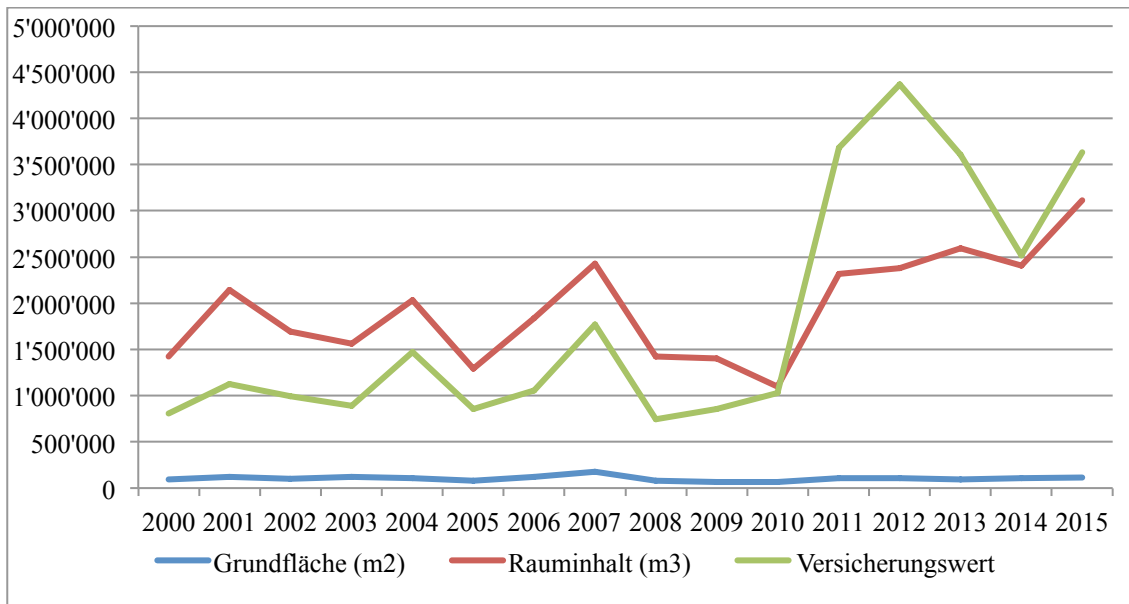


Abbildung 13: Entwicklung der Bautätigkeit von 2000 - 2015 (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017)

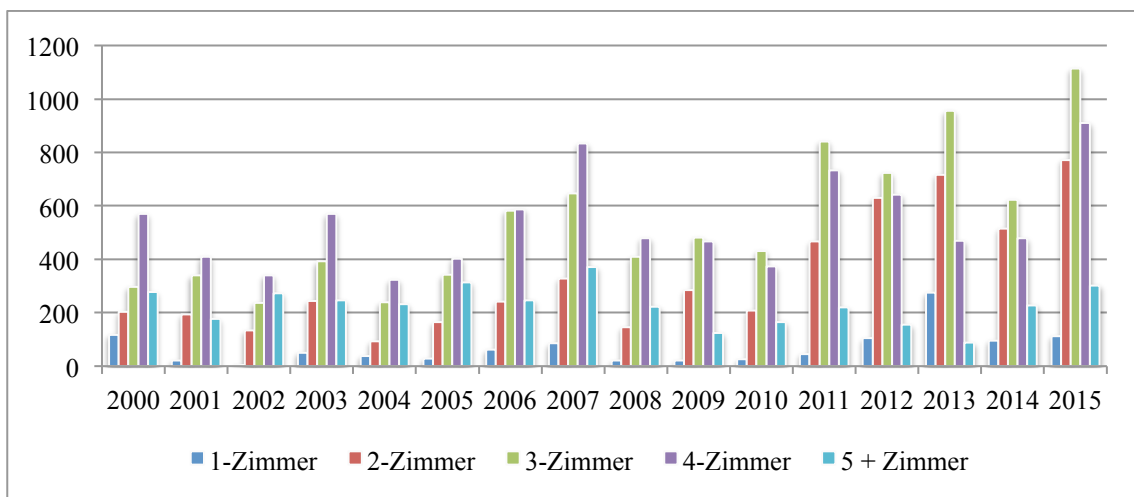


Abbildung 14: Neu erstellt Wohnungen nach Zimmerzahl 2000 – 2015 (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017)

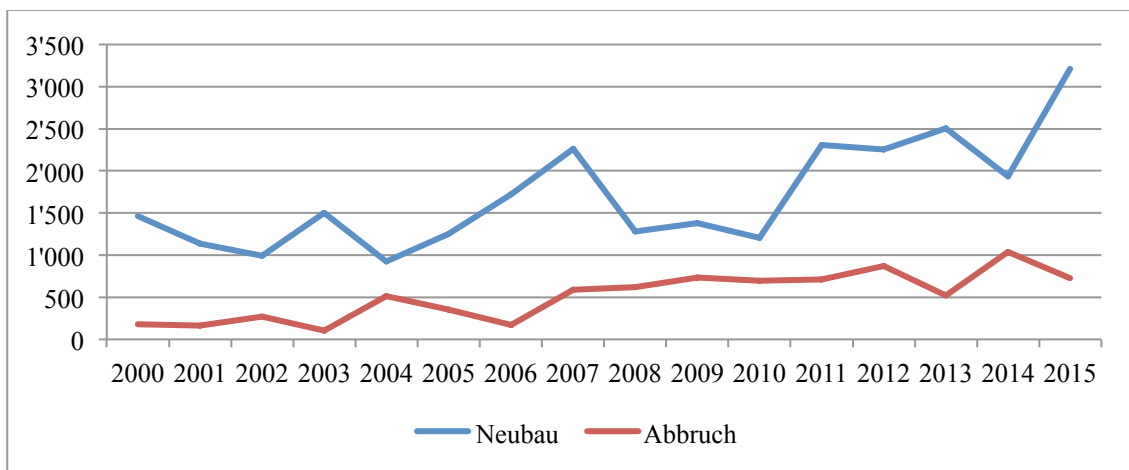


Abbildung 15: Veränderung Wohnungsbestandes Neubau/Abbruch 2000 – 2015 (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017)

Wenn man die Zahlen gemäss Abbildung 16 der neu erstellten Wohnungen nach Auftraggeber anschaut, fällt auf, dass v.a. bei den Baugenossenschaften in den letzten 4 Jahren praktisch eine Verdoppelung zu verzeichnen ist. An zweiter Stelle folgen die Kapitalgesellschaften und das Stockwerkeigentum.

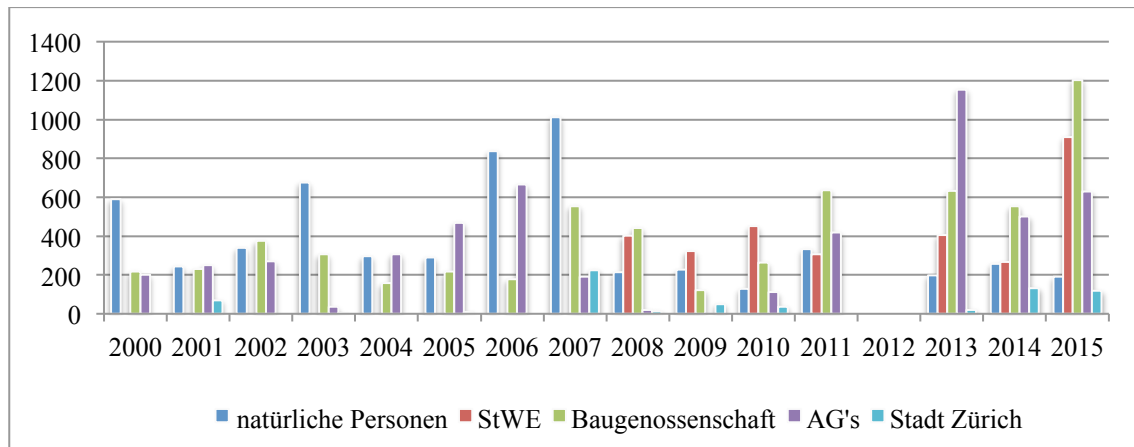


Abbildung 16: Neu erstellt Wohnungen nach Erstellenden 2000 – 2015 (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017). Leider fehlen die Daten fürs 2012 in den statistischen Jahrbüchern. Auch beim Stockwerkeigentum werden die Daten erst seit 2008 erhoben.

Bei der Leerwohnungszählung, die jeweils am 1. Juni eines Kalenderjahres von der Stadt Zürich durchgeführt wird, lag der Tiefstwert im Jahr 2002 bei 0.02. Ein weiterer Einbruch folgte im Jahr 2008 mit einem Wert von 0.03. Seit 2012/2013 hat sich das Wachstum gar beschleunigt und so bewegt sich die Leerwohnungsziffer nun wieder auf dem gleichen Niveau resp. leicht höher wie Anfangs der 2000-er Jahre. (Statistik Zürich, 2016).

Gemäss Daten des Bau- und Wohnungswesen (BfS) von 2015 nahm dagegen die Zahl der leerstehenden Neubauwohnungen (nicht älter als 2 Jahre) innerhalb eines Jahres in der Schweiz um 13.8%, in Zürich gar um 23.5% zu. Bei den Altbauwohnungen betrug die Zunahme in Zürich dafür lediglich 7.9% (Bundesamt für Statistik, 2015, S. 26; Statistik Stadt Zürich, 2001-2016).

Aus Abbildung 17 lässt sich ableiten, dass immer mehr 3-Zimmerwohnungen leerstehen, gefolgt von den 2-Zimmer- und den 4-Zimmerwohnungen, dies, obwohl heute nichts desto trotz immer noch am meisten 3-, 4- und 2-Zimmerwohnungen auf den Markt kommen. Es muss hier jedoch angemerkt werden, dass die Baubranche nicht sehr schnell auf eine nachfrageseitige Veränderung reagieren kann, wenn man bedenkt, wie lange sich die Planungs- und Bauprozesse eines Objektes hinziehen können.

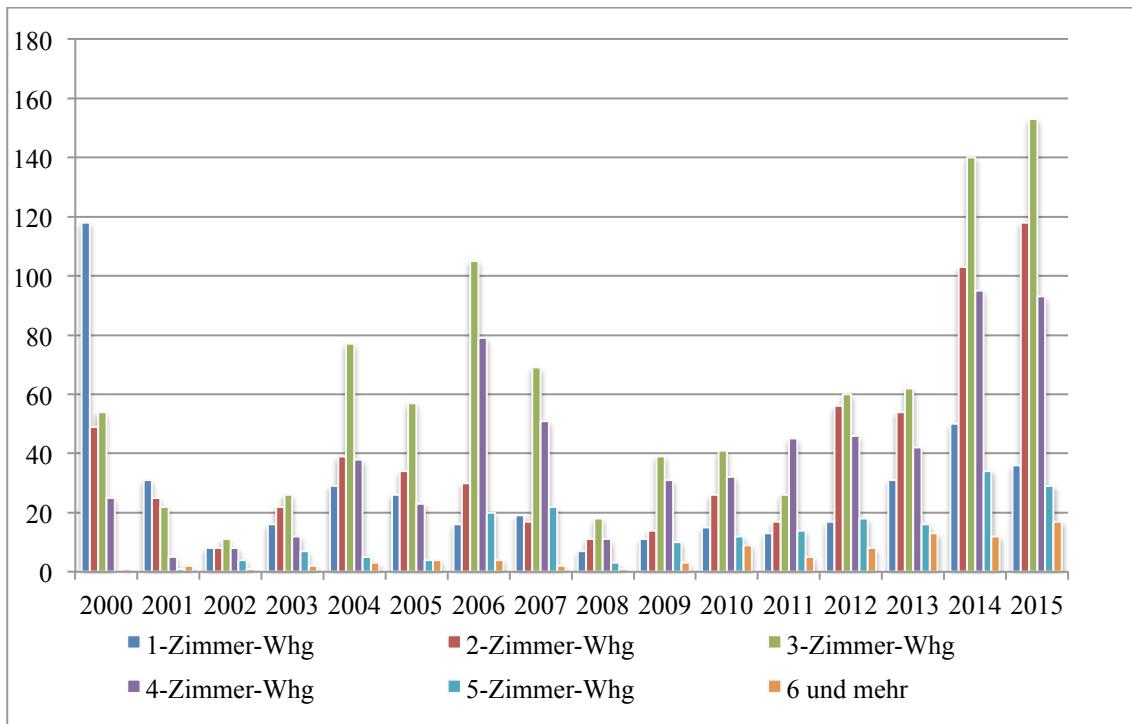


Abbildung 17: Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl von 2000 – 2015 (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2017)

3.5 Investoren

a) Beziehungen zu den Akteuren

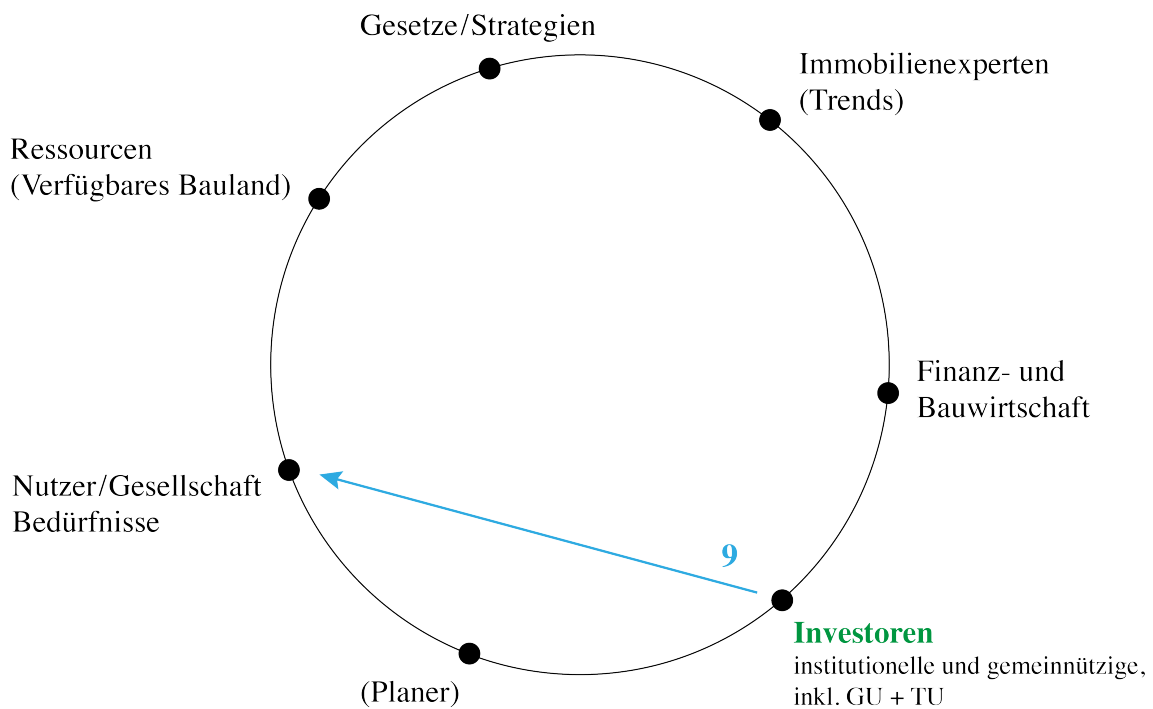


Abbildung 18: Schematische Darstellung Investoren - übrige Akteure (eigene Darstellung, 2017)

Nr.	Beziehung zu	Hypothese
10	Nutzer / Gesellschaft	Je weniger alternative Investitionsmöglichkeiten vorhanden sind, desto grösser ist der Anreiz bzw. die Gefahr für „zu“ werthaltiges Bauen.

Tabelle 6: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Investoren (eigene Darstellung, 2017)

Wie bereits in Kapitel 3.5 im Abschnitt „Entwicklung der Bautätigkeit über die letzten 15 Jahre“ erwähnt, hat sich im Jahr 2009 die Aktivität auf dem Baumarkt nach dem Einbruch im Jahr 2008 wieder erholt und die Bausumme stieg um 15.3 Prozent bei praktisch unverändertem Rauminhalt. Die Verteuerung ist insbesondere auch darauf zurück zu führen, dass die Mangelware «Grundfläche» deutlich besser genutzt wurde: Der über einem Quadratmeter Grundfläche erstellte Raum ist um fast einen Viertel gewachsen. Wie in Abbildung 13 dargestellt, lag der Versicherungswert von Neubauten in den Jahren 2011 bis 2013 zudem deutlich höher wie der Rauminhalt, was darauf schliessen lässt, dass aufgrund der grossen Kapitalmengen, die investorenseitig vorhanden waren, auch vermehrt in werthaltiges Bauen und teureren Innenausbau investiert wurde.

Weil andere Anlagen kaum mehr Erträge bringen, bauen vor allem institutionelle Investoren immer mehr Mietwohnungen. Mit Wohnliegenschaften lässt sich eine um rund drei Prozentpunkte höhere Rendite erzielen als mit zehnjährigen Schweizer Staatsanleihen und die Pensionskassen und Versicherungen wissen nicht, wo sie ihr Geld sonst investieren sollen. So kann der derzeitige Anlagenotstand als einer der grossen Treiber im Mietwohnungsbau bezeichnet werden. Ob aber diese Wohnungen nutzerorientiert sind und so tatsächlich gebraucht werden, scheint nicht im Zentrum des Interesses zu stehen. Dies obschon bereits Warnsignale vorhanden sind, speziell die sinkende Zuwanderung von Arbeitsmigranten seit 2015. Durch die Zunahme von Flüchtlingen dürfte die Zahl des reduzierten Zustroms an Arbeitskräften zwar kompensiert werden, doch ist deren Nachfrage nach Mietwohnungen höchstens im untersten Preissegment spürbar. Vielerorts sind auch die Angebotsmieten, als auch die tatsächlich abgeschlossenen Mieten deutlich weniger stark gestiegen als in den Vorjahren. Auch wenn der Abschwung noch auf sich warten lässt und niedrigere Mieten erst einzelne Regionen betreffen, scheint im Neubau, insbesondere im Hochpreissegment, der Zenit als erreicht. (Martel, 2016)

3.6 Nutzer / Mieter

a) Beziehungen zu den Akteuren

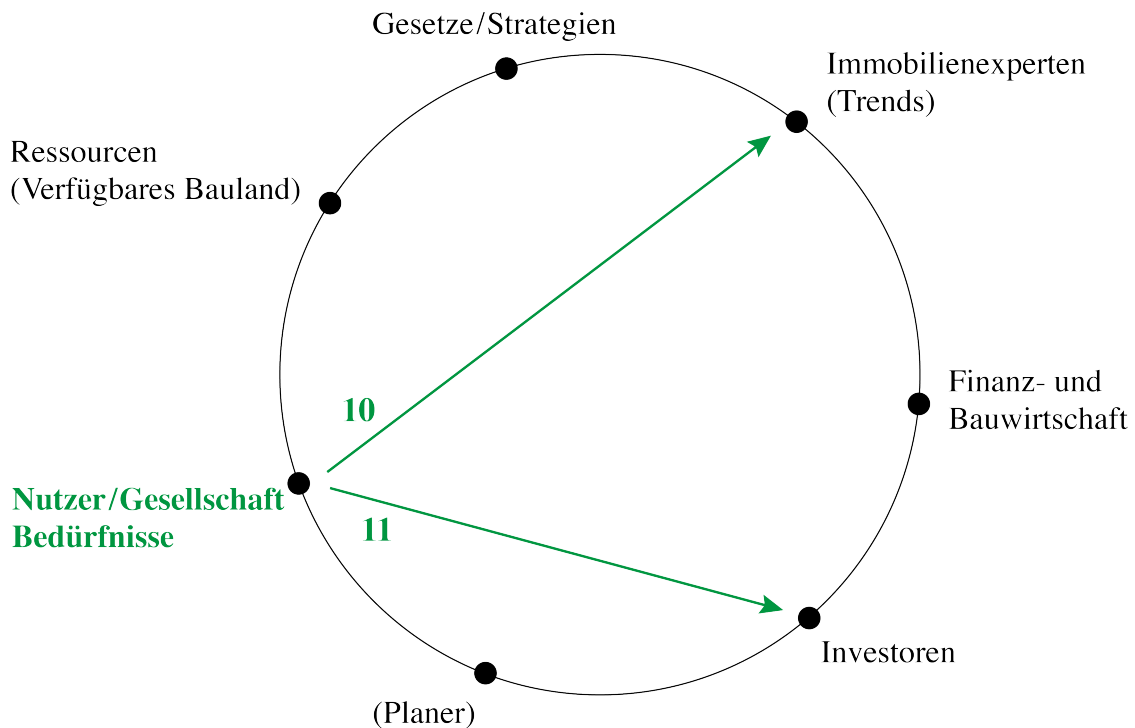


Abbildung 19: Schematische Darstellung Nutzer / Mieter - übrige Akteure (eigene Darstellung, 2017)

Nr.	Beziehung zu	Hypothese
11	Immobilienexperten	Strukturelle Verschiebungen, Bevölkerungswachstum und Überalterung führen zu veränderten Bedürfnissen bezüglich Standort- und Wohneigenschaften.

Für weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.4.3.

12	Investoren	Die Veränderungen in der Gesellschaft fordern immer flexiblere Grundrisslösungen und attraktive Wohnungsmixe.
----	------------	---

Tabelle 7: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Nutzer / Mieter (eigene Darstellung, 2017)

Gemäss einer Studie „Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich“ (2012) führen die steigende Lebenserwartung, die Nettoimmigration, die Tertiärisierung der Volkswirtschaft sowie die verstärkte Individualisierung und Alterung der Gesellschaft zu einer grösseren Nachfrage nach Wohnungen (BWO, Halter Unternehmungen & Pensimo, 2012, S. 24). Weiter führt die Tatsache, dass bei langen Mietverhältnissen die Differenz zwischen Bestandes- und Marktmiete relativ gross werden kann dazu, dass die Mieter kaum mehr umzuziehen, resp. dass viele Haushalte in zu grossen Wohnungen sitzen bleiben, was dann wiederum zu einer Verknappung des Wohnraumes und zu einem grösseren Wohnflächenverbrauch führt (BWO, Halter Unternehmungen & Pensimo, S. 22).

Die starke Nachfrage resp. die hohen Mieten und das nicht ausreichende Angebot führen auch dazu, dass ein Teil der Bevölkerung sich eine Neubauwohnung nicht mehr leisten kann und so in die Peripherie vertrieben wird (BWO, Halter Unternehmungen & Pensimo, S. 32).

Strukturelle Veränderungen:

Die massive strukturelle Verschiebung der letzten Jahrzehnte hat die Nachfrage nach Wohnraum stark verändert. Mehr als 41% aller alleinlebenden Personen sind über 60 Jahre alt. Häufig ist das Alleinleben eine Folge davon, dass der Lebenspartner verstorben ist und die Kinder ausgezogen sind.

Doch auch bei den Jungen ist eine Zunahme bei den Einpersonenhaushalten zu verzeichnen. Gründe dafür sind die stark gestiegene Partizipation der Frauen im Berufsleben und der stark gestiegene Wohlstand sowie der Wunsch nach einem unabhängigen Leben. Nicht nur Singles leben alleine. Gerade junge Erwachsene leben trotz Beziehung oft nicht mit ihrem Partner zusammen (vgl. Abbildung 21) (Credit Suisse, 2017, S. 17).

In der Stadt Zürich haben Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern bei Einpersonenhaushalten nur einen Anteil von 39% (CH: 54%). Etwas anders sieht das Bild bei den Einpersonenhaushalten ab 60 Jahren aus. 37% leben in Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.

69% aller Wohnungen, die seit 2000 auf den Markt gekommen sind, haben aber vier Zimmer oder mehr. 1- und 2-Zimmer-Wohnungen machten gerade mal 11% aus. Dies im Gegensatz zum Ausland, wo sich bereits erste Unternehmen auf das Mikrowohnen spezialisiert haben. Typischerweise handelt es sich bei solchen internationalen Projekten um Kleinwohnungen mit 20 – 30m² Wohnfläche. Entscheidend für den Erfolg sind eine zentrale Lage und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In Zürich wäre das Absatzpotenzial für solche Mikroapartments gegeben. Indem sie die Raumeffizienz erhöhen und auf reduzierter Fläche vollständige Wohnungen bieten, bekämpfen Mikroapartments auch das Platzproblem in den städtischen Zentren (Credit Suisse, 2017, S. 18).

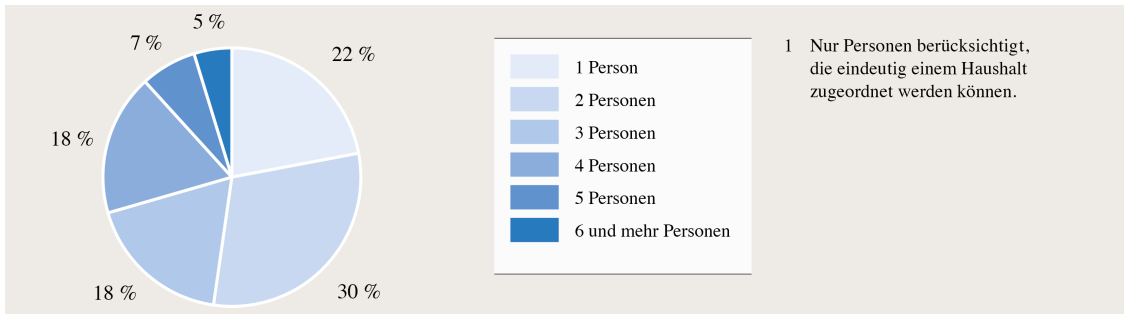


Abbildung 20: Personen in Privathaushalten nach Haushaltsgrössen, 2015 (Statistik Stadt Zürich, 2016, S. 48)

Immigration:

Seit 2007 wurde die Wohnungsnachfrage stark von der Zuwanderung gestützt (Personenfreizügigkeit der EU im Jahr 2007). Über 85% der ausländischen Neuzuwanderer wohnen innerhalb der ersten zwei Jahre in einer Mietwohnung. Höhepunkt der Zuwanderung war 2013. Der Rückgang des Mietertrags ist dabei nicht nur der quantitativen Reduktion der Zuwanderung, sondern auch einer Veränderung der Zuwandererstruktur zuzuschreiben. So rekrutieren sich die Immigranten heute vermehrt aus ärmeren Ländern, so dass der strukturelle Trend zu tieferer Mieterkaufkraft anhalten wird und die gut situierten heimischen Haushalte eher ins Eigentum abwandern.

Für Anleger bedeutet dies, dass sie sich nicht nur auf eine quantitative, sondern auch auf eine qualitative Veränderung einstellen müssen. Das Segment der preisgünstigen Mietwohnungen in Pendelreichweite der Grosszentren bietet Investoren daher die besten Absatzchancen (Credit Suisse, 2017, S. 68).

Flächenkonsum:

Mitverantwortlich für die heute hohen Immobilienpreise ist nicht zuletzt der über die letzten Jahrzehnte stark gestiegene Flächenkonsum, der zu sinkenden Nutzungsdichten führt, angetrieben durch die beiden Haupttreiber einerseits unserer Wohlstandsgesellschaft und andererseits der Doppelverdiener-Haushalte.

Der Flächenkonsum pro Kopf bei Eigentumswohnungen liegt bei 51m², bei Einfamilienhäusern beträgt er rund 52m², bei Mietwohnungen 41m² und bei Genossenschaftswohnungen 37m². Der Trend zu mehr Wohnfläche hat sich in den letzten Jahren glücklicherweise nicht mehr fortgesetzt (vgl. Abbildung 24). In erster Linie sind die starken Preisanstiege der letzten Jahre dafür verantwortlich. Eine zunehmende Sensibilisierung in Bezug auf die Zersiedlung scheint dagegen noch kaum Verhaltensänderungen herbeizuführen (Credit Suisse, 2017, S. 9)

So wird eine Stabilisierung des Wohnflächenverbrauchs pro Person angestrebt und damit ein wesentlicher Treiber der Zersiedlung sowie des Energieverbrauchs beeinflusst.

Gebäudetypen und Wohnkonzepte mit geringem Flächenverbrauch werden unterstützt. Der Kanton prämiert im Rahmen seiner bestehenden Wohnbauförderung Pilotprojekte, die attraktive, neue Wohnkonzepte mit geringem individuellem Flächenverbrauch umsetzen, z.B. durch flexible Nutzung über Lebensabschnitte oder Gemeinschaftsflächen.

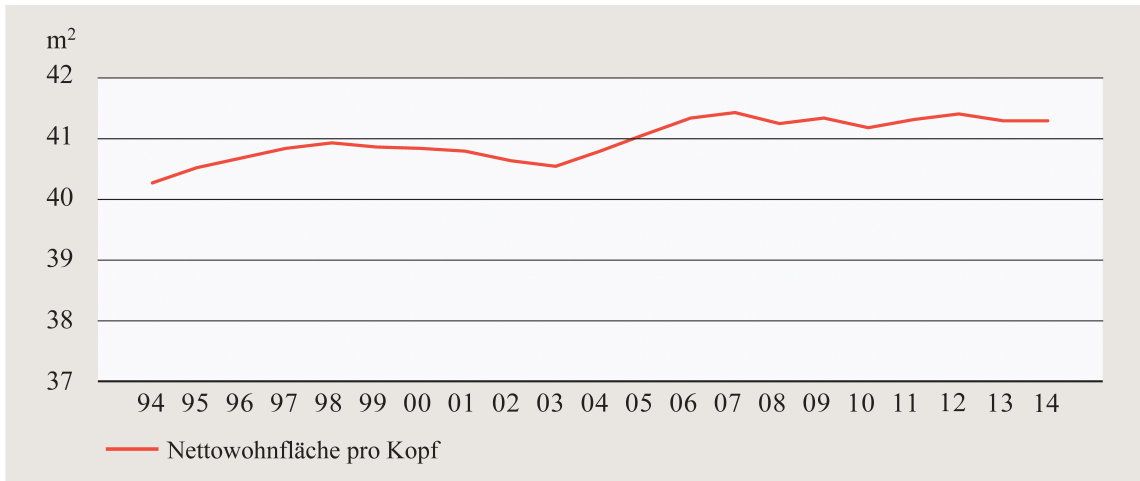


Abbildung 21: Wohnfläche in Quadratmetern pro Person (Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, 2016, S. 456)

Insertionsdauern:

Der beschleunigte Nachfragerückgang bei gleichzeitig anhaltend hoher Investitionstätigkeit hinterlässt im Mietwohnungsmarkt zunehmend Spuren. 4.0% des Mietwohnungsbestandes waren Ende 2016 auf Online-Portalen zur Vermietung ausgeschrieben. Im Mittel blieb ein Inserat 43 Tage lang online – neun Tage länger als ein Jahr zuvor. (Mittlere Insertionsdauer in Zürich: 22 Tage) Im laufenden Jahr dürfte sich die Situation verschärfen, was zu vermehrten Vermarktungsanstrengungen führen wird oder gar zu einem Wechsel der Vermarktungsstrategie. Auch mit Zusatzanreizen (Incentives) gehen die Wohnungen nicht mehr weg und die Vermieter kommen nicht darum herum, Zugeständnisse bei den Mietpreisen zu machen. Längerfristig führt wohl kein Weg an tieferen Mietpreisen vorbei.

Besonders stark hat die Mietpreisdynamik in den höheren Preissegmenten nachgelassen. Bei den teuersten 10% der inserierten Wohnungen betrug das Minus zum Vorjahr 1.9%. Ähnlich wie beim Wohneigentum ist die Vermarktung von Mietwohnungen im Hochpreissegment anspruchsvoll geworden – zum einen, weil zu viele hochpreisige Wohnungen gebaut wurden, zum anderen, weil sich die Nachfrage nach Mietwohnungen strukturell in Richtung geringerer Kaufkraft verändert hat.

Von den Leerständen am meisten betroffen werden Lagen ausserhalb der grösseren Städte und Wohnungen im Hochpreissegment sein (Credit Suisse, 2017, S. 26-27).

3.7 Exkurs: Funktion der Planer (Architekten, Städte-/ Freiraumplaner)

a) Beziehungen zu den Akteuren

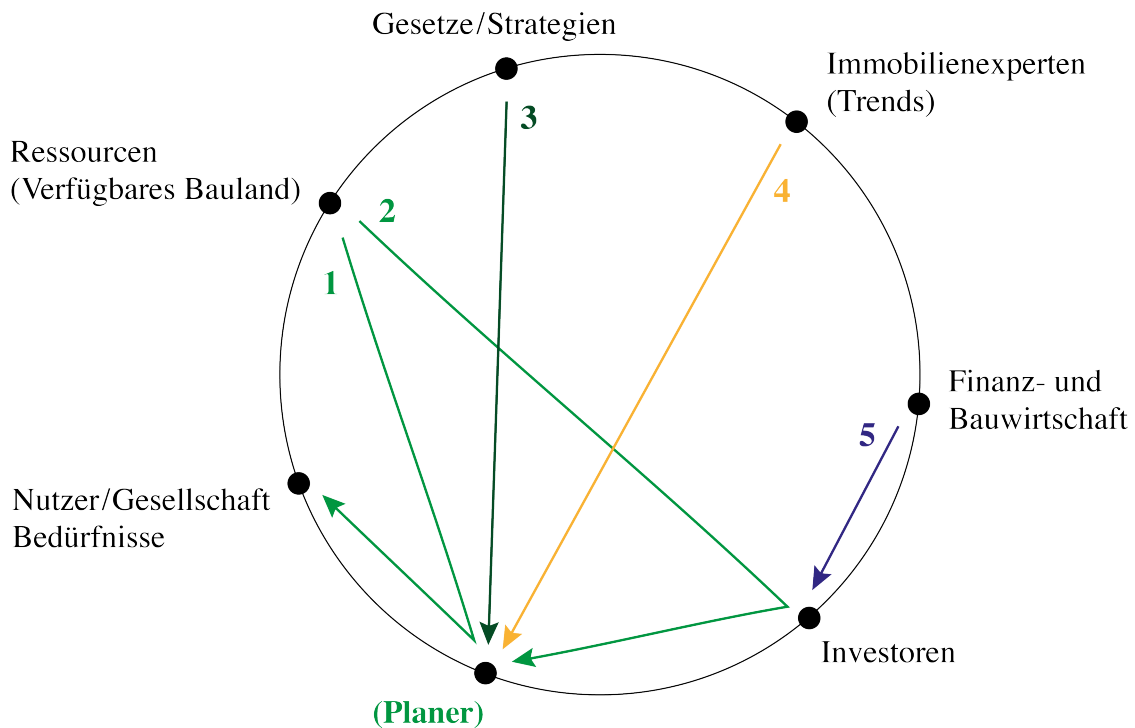


Abbildung 22: Schematische Darstellung Planer - übrige Akteure (eigene Darstellung, 2017)

Nr.	Beziehung zu	Hypothese
1	Dreieck: Ressourcen – Planer - Nutzer	Viele Direktaufträge führen dazu, dass nicht sinnvoll verdichtet wird, und dem Wohnungsmix zu wenig Beachtung geschenkt wird.

Insbesondere wenn es sich um Direktaufträge handelt, sehen sich die Planenden oft den Vorgaben des Bauherrn ausgesetzt, der meistens kein Interesse an langfristigen Entwicklungsstrategien und innerer Verdichtung hat, sondern seine eigenen Vorstellungen hat, was er bauen möchte. Und so wird der Bedürfnisabklärung und der Zielgruppendefinition oft zu wenig Beachtung geschenkt.

2	Viereck: Ressourcen – Investor - Planer - Nutzer	Die zunehmenden Ansprüche von Seiten der Investoren und auch Bauherrn, führen dazu, dass die Projekte immer komplexer werden.
---	--	---

Tabelle 8: Hypothesen Wechselwirkungen, Akteur: Planer (eigene Darstellung, 2017)

Gerade in der Zusammenarbeit mit Investoren wird oft mit Studienverfahren die Architektur des Gebäudes entwickelt. Dabei spielt die Umsetzung des festgelegten Raumprogramms in ein konkretes Projekt mit Grundrissen eine entscheidende Rolle. Auch wenn der Wohnungsmix gegeben ist, können die verschiedenen Architekturprojekte sehr un-

terschiedliche Qualitäten bezüglich der Ausgestaltung der Wohnungen und der Gebäude haben.

Die Projekte werden von den Investoren ausgewertet und die Kosten-Nutzen-Analysen werden untereinander verglichen, um möglichst ein nutzerorientiertes Projekt zu erhalten. So wird nicht nur die Ästhetik bewertet sondern auch die Grundrissqualität, die Besonnung, der Ausbaustandard, die Umgebungsgestaltung und der Umgang mit der Nachhaltigkeit (Kraft, Awad, & Zimmerli, 2016, S. 30-31).

Jürg Zulliger zeigt in seinem Beitrag „Das Fundament richtig setzten“, dass die Vorgaben an die Planer heute immer komplexer werden. „Die Entwürfe müssen städtebaulich überzeugen und sich in die Umgebung einfügen; in Sachen Technik, Ökologie und erneuerbarer Energie ist ein hoher Level anzustreben und meist kommt noch eine ausführliche Wunschliste seitens der Bauherren dazu.“

Und so können vor allem grössere Überbauungen kaum mehr als Direktaufträge vergeben werden. Es werden Studienaufträge ausgeschrieben und an ausgewählte Architekturbüros vergeben. Leider erweisen sich dabei immer wieder Ideen vieler Architekten bei der praktischen Bauausführung als anspruchsvoll und teuer, was insbesondere dann problematisch wird, wenn vertraglich fixierte Budgets deswegen nicht mehr eingehalten werden können. Eine gute Koordination und ein Controlling der Planung können hier helfen. So lassen sich mit einem Gesamtleitermodell Unsicherheiten hinsichtlich Kosten und Machbarkeit signifikant reduzieren. Unterstützend dabei wirken die neuen Instrumente, wie die Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse (BIM), (Zulliger, 2017, S. 104-107)

4. Empirische Untersuchung der vier Hauptfragen durch Experteninterviews

In diesem Teil sollen mit Hilfe von Experteninterviews die im ersten Teil beschriebenen Fragestellungen sowie das im zweiten Teil erarbeitete heuristische Modell vertieft beleuchtet und analysiert werden.

In einem ersten Schritt werden der methodische Ansatz und die Auswahl der Experten vorgestellt und dann in einem zweiten Schritt wird auf die Erarbeitung des Interviewleitfadens, sowie auf die Durchführung und Auswertung der Experteninterviews eingegangen.

4.1 Beschreibung des methodischen Ansatzes und Auswahl der Experten

Da für die zu untersuchenden Fragestellungen nicht auf bestehende Daten zurückgegriffen werden kann, sollen mit Hilfe der akteursorientierten Befragungen Erkenntnisse gewonnen werden, um aus dem heuristischen Modell ein Wirkungsmodell zu entwickeln und die aufgestellte Hypothese zu überprüfen. Dabei soll ein Interviewleitfaden das Gespräch auf die offenen Punkte lenken, aber gleichzeitig genügend Spielraum für eine mögliche Diskussion lassen. Da es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich ist, eine umfassende Umfrage vorzunehmen, wurde vor allem mit CUREM-Dozenten Kontakt aufgenommen, die als Experten der verschiedenen „Modell-Akteure“ eingestuft wurden.

Von den elf angeschriebenen Experten konnten mit neun Personen Gespräche geführt werden. Untenstehende Liste zeigt die Expertinnen / Experten, welche als Gesprächspartner zur Verfügung standen:

<i>Akteure</i>	<i>Experte</i>	<i>Funktion / Institution</i>
Gesetze/Strategien	Alex Martinovits	Projektleiter bei der Stadtentwicklung Zürich
Immobilienexperten	Stefan Fahrländer	Partner, Fahrländer Partner AG
	Patrick Schnorf	Partner, Wüst & Partner
	Herbert Wüst	CEO / Inhaber Intercity Group
Inst. Bauherren /	Joris van Wezemaal	Pensimo Management AG
Inst. Investoren	Stefan Dambacher	Leiter Projektentwicklung Allreal AG
	Andreas Campi	Leiter Entwicklungen Halter AG
Genossenschaften	Barbara Thalmann	Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Zürich
	Peter Schmid	ehemals Präsident der ABZ

Die Interviews wurden, mit einer Ausnahme, zwischen dem 12. und dem 30. August 2017 geführt. Das letzte Interview konnte erst Mitte September telefonisch stattfinden, wurde aber aufgrund der Wichtigkeit doch noch in die Auswertung miteinbezogen.

Die Aussagen und Antworten der Expertinnen und Experten wurden während der Gespräche mit Handnotizen festgehalten und dann in einer qualitativen Inhaltsanalyse ausgewertet und zusammengefasst. Sämtliche Aussagen und Statements werden in der Arbeit anonymisiert wiedergegeben.

Auf eine Befragung der Planer wurde bewusst verzichtet, da diese zwar bezüglich Gestaltung und Ästhetik einen grossen Mehrwert in die Projektentwicklungen einbringen, aber als eigentliche Akteure im Wohnungsbau, hauptsächlich dann eine wichtige Rolle spielen, wenn es um Direktaufträge von privaten Bauherrschaften geht, was aber im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter behandelt wird.

Auch die Nutzer resp. Bewohner konnten im Rahmen dieser Arbeit nicht selbst zu Wort kommen. Es wurde bereits beim Antrag von Seiten der Studienkommission empfohlen, diesen Teil wegzulassen, da eine Untersuchung beider Seiten den Rahmen der Arbeit sprengen würde.

4.2 Durchführung der Experteninterviews

Die Experteninterviews wurden anhand eines Leitfadens durchgeführt, der aufbauend auf dem in Kapitel 3 vorgestellten heuristischen Modell und der in Kapitel 1 aufgestellten zentralen Fragestellungen in vier Teilbereiche aufgegliedert war:

Im ersten Teil ging es um die Akteure und die Haupttreiber, welche den heutigen Wohnungsbau prägen, im zweiten Teil wurde der Frage der Bedürfnisabklärung und der Zielgruppendefinition nachgegangen und im dritten Teil stand die Thematik der inneren Verdichtung im Zentrum. Im letzten und abschliessenden Teil wurde über die Effizienz der Planungs-, Bewilligungs- und Bauprozesse diskutiert, resp. über mögliche Reaktion auf Über- resp. Unterangebote und Schweinezyklen.

4.3 Auswertung der Experteninterviews

Die nun folgenden Unterkapitel gehen auf die, in den Interviews diskutierten Themenblöcke ein und geben die Antworten zusammengefasst und ausgewertet wieder. In Kapitel 7.3 (Anhang 3) sind zudem die geführten Experteninterviews in einer thematisch ausgewerteten Antwortmatrix aufgeführt.

4.3.1 Akteure des Wohnungsbaus

Welche Akteure prägen den heutigen Wohnungsbau?

Wer oder was sind die Haupttreiber?

Bezüglich Haupttreiber auf dem Wohnungsmarkt werden von den Experten unterschiedliche Angaben gemacht. Einig sind sich Alle, dass die grosse Nachfrage nach Wohnraum, der historisch tiefe Leerstand und der Anlagenotstand, resp. das Nichtvorhandensein von alternativen Anlagemöglichkeiten und der damit verbundene Anlagedruck dazu führt, dass zur Zeit (und auch in absehbarer Zukunft) so viel Geld in Immobilien investiert wird.

Bezüglich Bevölkerungswachstum wird angemerkt, dass die Zuwanderung aus dem Ausland lange Zeit die Nachfrage zusätzlich angekurbelt hat, doch zeichnet sich diesbezüglich ein Wandel ab. Einerseits nimmt die Zuwanderung leicht ab, andererseits sind es heute vermehrt Immigranten aus ärmeren Ländern, die eher günstigere Wohnungen nachfragen.

So ziehen sich auch immer mehr Investoren aus dem hochpreisigen Segment zurück oder weichen an den Stadtrand aus. Doch gerade in diesem Zusammenhang wird auch zur Vorsicht gemahnt, denn in den angrenzenden Gemeinden sind die Leerstände höher und es lassen sich nicht mehr alle Wohnungen einfach so vermieten. Lage, Grösse, Ausbaustandard der Wohnung und Miete müssen stimmen, da ansonsten die Insertionsdauer steigt oder gar erst mit einer Preisreduktion neue Mieter gefunden werden können.

Auch die Ressource Land, resp. die relative Knappheit des Bodens wird als einer der Haupttreiber genannt. Es gibt in der Stadt Zürich kaum mehr unbebaute Grundstücke und die Liegenschafts-/ resp. Grundstückspreise sind unglaublich hoch, so dass insbesondere viele Institutionelle nicht mehr bereit sind, jeden Preis zu zahlen. Gerade auch für die Genossenschaften wird es zusehends schwieriger, Grundstücke auf dem freien Markt zu erwerben, da sie nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügen. In der Stadt Zürich nehmen aber gerade die Genossenschaften eine wichtige Rolle ein, da sie historisch gesehen über grosse Areale verfügen, die heute nun grösstenteils durch Ersatzneubauten zusätzlich verdichtet werden können.

Von zwei Seiten wird auch die Anspruchsinflation als Treiber genannt. Wir leben heute in einer Wohlstandsgesellschaft und die Ansprüche steigen stets weiter. Nicht nur die Lage muss stimmen, wenn möglich will ich alle meine Tätigkeiten in nützlicher Fuss-

distanz erledigen können, weiter soll die Wohnung genügend gross und hell sein und auch ein Aussenbereich (Balkon) darf nicht fehlen.

Lange Zeit galten auch die grossen Projektentwickler als Treiber, doch auch sie wollen und können bei den heutigen überhöhten Grundstückspreisen nicht mehr mitbieten und orientieren sich andersweitig.

Gerade für die vielen privaten Eigentümer, könnten Aufzonen zu einem grossen Treiber werden, so dass vor allem bei Bestandesliegenschaften vermehrt investiert würde. Doch hier spielt die Mehrwertausgleichsproblematik mit rein, die zur Zeit noch nicht abschliessend geregelt ist.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass man für die Nachfrage von heute und von morgen bauen sollte. Der Druck aufs Zentrum und die Attraktivität der Stadt wird auch zukünftig kaum abnehmen und das Angebot ist heute schon knapp. Die Menschen wollen in der Stadt wohnen, können aber auch nicht jeden Preis dafür bezahlen. Wenn die Stadt Wohnraum für Alle bereitstellen will, wie es der politische Auftrag vorsieht, ist es wichtig, dass das gemeinnützige Wohnungsangebot weiter ausgebaut wird, ansonsten die soziale Durchmischung nicht einmal ansatzweise umsetzbar ist.

4.3.2 Zielgruppendefinition / Bedürfnisabklärung

Decken die heutigen Neubauten die Bedürfnisse der Mieterinnen / Mieter?

Wie entsteht Wissen über die Nutzerbedürfnisse und wie können die Zielgruppen definiert werden?

Welche Instrumente sind bei der Projektentwicklung sinnvoll einsetzbar?

Die Mehrheit der Befragten ist der Meinung, dass die Bedürfnisse der Bewohner heute mehrheitlich gut abgedeckt sind, was auch die Tatsache bestätigt, dass die Leerwohnungsquote in der Stadt Zürich nahezu bei Null liegt.

Man ist sich aber auch einig, dass die Bedürfnisabklärung zunehmend wichtiger wird. Das Wissen über die Nutzerbedürfnisse kann teils über die Ratings erworben werden, doch spielt hier auch die eigene Erfahrung und das Baugesühl eine grosse Rolle. Jedes Projekt ist einzigartig und daher ist es wichtig, dass der Bedürfnisabklärung und der Zielgruppendefinition resp. dem Wohnungsmix genügend Aufmerksamkeit geschenkt wird. Produkt und Preis müssen am Schluss zusammenpassen und harmonieren. Auch die Einkommenssituation (Budgetrestriktion) der Zielgruppen muss berücksichtigt wird, ansonsten an den Bedürfnissen resp. an der Zielgruppe vorbei gebaut wird. Auch wäre es wichtig, die Zielgruppendefinition über die demografische Entwicklung (Bevölke-

runbspyramide) vorzunehmen und dabei die herrschenden Haushalts- und Wohnformen genauer zu untersuchen. Wenn man sich die Bevölkerungspyramide vor Augen führt, wird schnell klar, dass wir in Zukunft deutlich mehr Wohnraum für Betagte zur Verfügung stellen müssen. Aus der Bevölkerungspyramide ist auch ersichtlich, dass der Haupttrend sowohl bei den Jungen wie auch bei den Alten in Richtung Individualisierung geht.

Doch leider wird heute der Bedürfnisabklärung oft noch zu wenig Beachtung geschenkt. Insbesondere private, aber auch institutionelle Bauträger planen und realisieren vor allem 2.5- und 3-5-Zimmerwohnungen, da sich diese in Regel problemlos absetzen lassen.

Auch fehlt oft der Mut sich auf ein bestimmtes Zielgruppensegment zu beschränken. Viele Investoren sind nach wie vor der Meinung, dass sie in ihren Projekten die gesamte Bandbreite von der 1.5- bis zur 5.5-Zimmerwohnung abbilden müssten. Es wurde aber auch angemerkt, dass eine zu starke Einschränkung der Zielgruppe schwierig sein kann, und eine ausgewogene Zumischung aus Risikoüberlegungen, aber auch aus einer ethischen Verantwortung durchaus Sinn macht. Denn zu homogene Lebenswelten können zu negativen Effekten auf das Image eines Quartiers führen (sogenannte „Schlafstädte“).

Als sinnvolle Instrumente bei der Zielgruppendefinition werden die Nachfragesegmente von Fahrländer und Partner, das GeodatenInfo oder auch die Mikro- und Makrolagenratings von WüstPartner resp. FahrländerPartner genannt. Aber auch hier sehen viele die Gespräche mit Behörden (Gemeinden), Quartiervereinen oder der Bevölkerung als unerlässlich, um einen sinnvollen Wohnungsmix erarbeiten zu können.

Das Mehrgenerationendenken spielt vor allem bei den grösseren Genossenschaften eine wichtige Rolle, die so versuchen, den veränderten Bedürfnissen innerhalb der verschiedenen Lebensabschnitte Rechnung zu tragen, wobei auch hier die Frage des Verteilungsmechanismus künftig noch zentraler werden wird und vermutlich über Belegungsvorschriften allein nicht zu bewältigen sein wird.

Bezüglich Wohnflächenverbrauch hat ein Umdenken stattgefunden, was viele als Indiz sehen, dass eine Umwälzung im Gang ist, der Markt spielt und die ökonomischen Bedingungen, insbesondere die Knappheit des Bodens, dazu führen, dass man sich mit weniger Fläche zufriedengeben muss. Eine Verdichtung über die Reduktion der Wohnungsgrössen ist daher möglich und auch sinnvoll. Die Tendenz zu effizienteren und günstigeren Wohnungen ist spürbar, insofern auch, dass sich Mietwohnungen im höherpreisigen Segment ab CHF 4'000.--/Monat nicht mehr ohne weiteres vermieten lassen,

die Absorptionszeiten grösser werden und die Mieten mit der Zeit gar nach unten korrigiert werden müssen. Dabei spielt aber auch die Korrelation der Bodenpreise mit den Mieten eine grosse Rolle und solange die Bodenpreise so hoch sind und nicht effizienter gebaut wird, können die Mieten nicht so ohne weiteres nach unten angepasst werden.

Immer mehr Investoren versuchen heute wieder vermehrt vom Markt her zu entwickeln und geben ihre Vorgaben auch klar an die Planer weiter. Bei vielen Planern ist aber die Notwendigkeit zur Reduktion der Wohnungsgrössen noch auf ein nicht allzu grosses Interesse gestossen, allenfalls auch deshalb, da es wesentlich anspruchsvoller ist, eine 4.5-Zimmerwohnung auf 80m² zu organisieren wie auf 120m².

4.3.3 Rolle der inneren Verdichtung

Welche Rolle spielt die innere Verdichtung im heutigen Wohnungsbau?

Welche Rolle nehmen die Bestandesliegenschaften ein?

Wird in der Stadt Zürich zu wenig hoch gebaut?

Da Zürich nach wie vor zu wenig verdichtet ist, spielt die innere Verdichtung für alle Befragten eine grosse Rolle. Dies kommt auch in der aktuellen Publikation des Bundesamtes für Statistik „Wohnen in den Städten: Ein Vergleich der Kernstädte und ihrer Agglomerationsgürtel“ zum Ausdruck. „So leben in Genf 12'400 Einwohner pro Quadratkilometer, in Basel 7'100 und in Zürich sind es nur 4'500 Personen pro Quadratkilometer.“

Eine innere Verdichtung ist in Zürich sowohl ökologisch als auch volkswirtschaftlich sinnvoll, da dadurch eine weitere Zersiedlung und eine Entwurzelung insbesondere von älteren Menschen abgefangen werden kann. Da es kaum noch Landreserven gibt, gibt es eigentlich auch keine sinnvolle Alternative, wenn das Bevölkerungswachstum mehrheitlich in der Stadt passieren wird und nicht auf die stadtnahen Gemeinden wie z.B. das Limmattal oder das Glattal ausgewichen werden soll.

In den Interviews wurden unterschiedliche Möglichkeiten genannt, wo denn die grössten Potenziale liegen sollen:

Die einen sehen bei den Bestandesliegenschaften ein grosses Potenzial, glauben aber, dass die hauptsächlich privaten Bauträger oft an den administrativen und behördlichen Hürden scheitern. Zudem wurde auch von einer Seite angemerkt, dass die Ausnutzungsreserven gar nicht so gross sind, wie immer wieder behauptet wird. Es handelt sich viel mehr um rechnerische Grössen und oft wissen die Betroffenen gar nichts von den möglichen Potenzialen auf ihren Grundstücken, oder sie verfügen nicht über das nötige

Know-How oder die finanziellen Mittel, um etwas zu unternehmen. Auch wenn das räumliche Potenzial vorhanden wäre, lohnt sich eine Nachverdichtung rein ökonomisch eigentlich nie, es sei denn, dass eine Verdopplung der Ausnützung erreicht werden könnte, was dann wiederum bei den wenigsten der Fall sein dürfte.

Zudem schrecken die unzähligen Regulierungen (z.B. denkmalpflegerische Vorgaben oder Brandschutz- und Sicherheitsvorschriften) nicht professionelle Investoren oft ab und so gibt es kaum Anreize, Lösungen für die Bereitstellung von neuem Wohnraum zu suchen. Das Mietrecht ist ein weiterer Hinderungsgrund, können doch die Mieter bei Kündigungen eine Verzögerung von zwei bis drei Jahren erreichen.

Gemäss Aussage eines Experten werden zur Zeit Szenarien geprüft, wo die Stadt in gewissen identifizierten Gebieten mit grossem Verdichtungspotenzial, auf Private Eigentümer zugehen soll, mit dem Ziel, dass sich die Grundeigentümer zusammenschliessen würden, um gemeinsam auf ihren Grundstücken eine Verdichtung anzugehen. Doch sind solche Unterfangen nicht einfach, müssten doch alle betroffenen Eigentümer dem Vorhaben zustimmen. Und es darf auch nicht so sein, dass überall gleich verdichtet werden soll. Die bestehenden und sehr beliebten Einfamilienhausquartiere (die je länger je mehr zu einer knappen Ressource werden) sollten gemäss Aussagen von zwei Experten erhalten bleiben und es soll dort verdichtet werden, wo es auch städtebaulich Sinn macht.

Ein ähnliches Problem wird in den nächsten Jahren bei den neuen, heute sehr populären Stockwerkeigentumseinheiten erwartet. Auch hier wird es in Zukunft schwierig bis unmöglich werden, Änderungen wie Aufstockungen oder Anbauten an der bestehenden Liegenschaft vorzunehmen oder diese gar nach Ende ihrer Lebensdauer durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Denn solche grossen Eingriffe erfordern Einstimmigkeit, was die Erfolgsaussichten drastisch einschränkt. Dieser Sachverhalt ist und wird in Zukunft noch vermehrt zu einem grossen Thema werden und steht deshalb auch auf der politischen Agenda im Programm Wohnen. Auch hier spielen die Eigentumsrechte eine zentrale Rolle.

Das regulatorische Umfeld müsste gelockert werden, stattdessen wird es immer noch komplexer und auf vielen Ämtern ist der Generalismus verloren gegangen.

Die meisten Experten sind der Meinung, dass in Zürich zu wenig hoch gebaut wird. Als Gründe wurden einerseits die linke Stadtregierung, andererseits die vielen gesetzlichen Einschränkungen (BZO) genannt. Die Möglichkeit, Bestandesliegenschaften aufzustocken wird nicht von allen Experten begrüsst und viele stehen dem auch kritisch gegenüber. Gerade auch, weil der innere Kern Zürichs doch bereits eine relativ hohe Dichte

aufweist und andererseits, weil viele Bestandesliegenschaften strukturell und auch statisch keine Aufstockung zulassen und sich in den meisten Fällen die angestrebten Renditen nicht erreichen lassen. Es kommt dazu, dass in Zürich allgemein tief gebaut wird, und so stösst jedes zusätzliche Geschoss politisch wie auch gesellschaftlich auf Widerstand.

Als nützliches Instrument, die innere Verdichtung voranzutreiben, sehen die Experten die Reduktion der Wohnflächen. Der Wohnflächenanteil pro Kopf muss künftig wieder kleiner werden, es muss zielgruppenspezifischer und effizienter gebaut werden. Allenfalls könnte auch eine Belegungssteuer, wie viele Genossenschaften sie kennen, Abhilfe vor zu grossem Wohnflächenkonsum schaffen. Auch der Trend zu Kleinwohnungen wird heute noch zu wenig oft aufgenommen und umgesetzt.

Die Stadt sollte zudem auch vermehrt als physischer und nicht vornehmlich nur als politischer Raum gesehen werden. So würden z.B. Opfikon mit dem Glattpark oder das Limmattal auch zur Stadt gehören. Sieht man die Stadt aber nur in ihren politischen Grenzen, kann sie für eine innere Verdichtung schnell zu eng werden, da die vorhandenen Infrastrukturen schon heute teilweise ausgeschöpft sind.

4.3.4 Über- / Unterangebot im Wohnungsbau

Wie kann Über- resp. Unterangeboten frühzeitig entgegengewirkt werden?

Wie können „Schweinezyklen“ verhindert werden?

Sind die Planungs- und Bauprozesse genügend effizient?

Wenn etwas Erfolg hat, gibt es einen Herdentrieb und alle setzen auf das Gleiche, was zu „Schweinezyklen“ führt. Diese lassen sich vermutlich auch nicht wirklich verhindern. Wird erkannt, dass eine Marktsättigung erreicht wird, sind die Bremswege in der Bauwirtschaft besonders lang und es bleibt eigentlich nur die Frage, wie gross die effektive Differenz sein wird, wenn die Nachfrage zurückgehen sollte und zu viele Wohnungen auf dem Markt angeboten werden. Doch waren sich alle Experten einig, dass alles, was heute in der Pipeline steckt, noch vom Markt absorbiert werden wird. Wenn die Lage stimmt, der Wohnungsmix nicht zu einseitig ist, die Grundrisse flexibel resp. anpassbar sind und die Mieten nicht zu hoch sind, wird es auch künftig kaum ein Problem geben, dass diese abgesetzt werden können.

Ausserhalb der Stadt sind die Risiken bereits heute etwas höher und so hat die Stadtentwicklung zusammen mit der RZU (Regionalplanung Zürich und Umgebung) versucht, Zürich als Wohnregion zu sehen und man hat festgestellt, dass man die Fragen

der langfristigen Gestaltung und einer sinnvollen Verdichtung besser gemeinsam angeht. Auch im RZU Gebiet gibt es kaum mehr grüne Wiesen und auch keine Brachen mehr, so dass auch hier die Verdichtung über Wohnersatzneubauten stattfinden muss.

Die städtischen Verwaltungen werden immer komplexer, die Fachabteilungen immer spezialisierter und immer strengere Energie- und Sicherheitsvorschriften führen dazu, dass die Bewilligungsprozesse immer länger dauern. Die Stadt wirkt so oft als Bremser und die administrativen Hürden sind unglaublich hoch. Die Behörden sind zu fragmentiert und immer mehr Spezialisten wollen mitdiskutieren und mitbestimmen. Es fehlt eine vorausschauende Gesamtsicht oder flexiblere Planungsinstrumente, so dass die Planung der Nachfrage stark hinterher hinkt.

Zudem wurde der Vorschlag gebracht, dass die Privaten und insbesondere auch die nicht professionellen Bauträger besser über die Bewilligungsabläufe informiert werden sollten, denn so könnten die Prozesse auch etwas schneller vonstatten gehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich ein Über- resp. Unterangebot kaum lenken lässt, da es in der Entscheidungsfreiheit jedes einzelnen Bauträgers liegt, was, für wen und wann er ein Projekt in Angriff nimmt und umsetzt. Jeder Investor muss seine eigenen Erfahrungen machen und es kann und soll nicht die Aufgabe der öffentlichen Hand sein, dies zu lenken.

4.4 Exkurs: Die Genossenschaften

Da die Genossenschaften in Zürich eine wesentliche Rolle im aktuellen Geschehen spielen, soll in einem Exkurs kurz auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, den Verband und auf die Ziele eingegangen werden.

In der Schweiz gibt es mittlerweile rund 1500 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und gut jede zwanzigste Wohnung ist eine gemeinnützige Wohnung. (Daeniker, 2013). Der Regionalverband Zürich zählt gut 260 Mitglieder und rund 64'000 Wohnungen und ist der grösste Regionalverband der Schweiz und die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen hat innerhalb von 10 Jahren um 10% zugenommen (Wohnbaugenossenschaften, 2016, S. 19).

Der Verband unterstützt die Genossenschaften bei folgenden Tätigkeiten: „Bei der Erarbeitung von Leitsätzen und Grundsätzen, bei der Entwicklung von Erneuerungsszenarien für einzelne Siedlungen, bei der Entwicklung einer nachhaltigen Immobilienstrategie auf Portfolioebene, bei der Projektorganisation, der Kommunikation, dem Vertragswesen und bei der Evaluation von Architekten und Bauherrenvertretungen.“

„Auch die Vermittlung von Baurechtsarealen der Stadt erfolgt exklusiv über den Verband.“ Und es gibt zwischen der Stadt Zürich und dem Verband eine „Leistungsvereinbarung für die Förderung der Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften, insbesondere für die Vermittlung von Baurechten der Stadt Zürich“ (Wohnbaugenossenschaften Zürich, 2016, S. 6).

Viele Indikatoren zeigen auch, dass genossenschaftliches Wohnen bezüglich ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit einen grossen Beitrag leistet. So wird bei Neubauten wie auch bei Umbauten stets der Minergie-Standard erreicht. Die Renovationsquoten sind höher als jene für alle Wohnungen, sogar höher als jene von Eigentümerwohnungen. Ziel der Wohnbaugenossenschaften sind nicht kurzfristige Renditen, sondern die langfristige Werterhaltung und so planen sie lange voraus und machen frühzeitig Rückstellungen für Erneuerungen oder Ersatzneubauten (Daeniker, 2013, S. 10-11).

Da viele Genossenschaften grössere Einheiten oder gar ganze Quartiere besitzen sind sie in der Stadt Zürich ein wichtiger Partner im Städtebau und in der Quartiererneuerung (Daeniker, 2013, S. 12).

Dank dem Prinzip der Gemeinnützigkeit erfolgt die Kalkulation nach dem Grundsatz der Kostenmiete und so sind die Mieten im Schnitt rund 20 Prozent günstiger als die Gesamtheit aller Mietwohnungen (Daeniker, 2013, S. 4).

Früher waren die Genossenschaftswohnungen für klassische Familien gedacht. Heute richten sie sich auch an Alleinerziehende, Wohn- und Hausgemeinschaften. Auch werden heute oft altersgerechte Kleinwohnungen und Satellitenwohnungen in den Wohnungsmix eingeplant, so dass bei einem Wechsel der Lebensumstände, den Bewohnerinnen und Bewohnern alternative Lösungen angeboten werden können (Daeniker, 2013, S. 6).

In vielen Siedlungen werden zudem wichtige öffentliche Angebote untergebracht wie zum Beispiel Kinderkrippen, Kindergärten, Pflgewohnungen und Spitexzentren (Daeniker, 2013, S. 9).

„In der Schweiz gibt es einen gesellschaftlichen Konsens, dass eine gute soziale Durchmischung wichtig ist für die nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden. Die soziale Durchmischung kann über Wohnbau- oder Vermietungsmassnahmen beeinflusst werden. Dazu müssen aber genügend preisgünstige Wohnungen vorhanden sein“ (Wenger, 2013, S. 4).

Auch bezüglich der Reduktion des Flächenkonsums konnte der Wohnflächenverbrauch pro Kopf dank Belegungsvorschriften bei den gemeinnützigen Wohnungen gesenkt

werden und ist deutlich tiefer wie bei den übrigen Mietwohnungen. Deshalb können die gemeinnützigen Wohnbauträger mit ihren Siedlungen einen Beitrag zur Verdichtung des Siedlungsgebietes und zur sozialen Durchmischung leisten. Dadurch kann auch der Zersiedlung und der Gentrifizierung entgegengewirkt werden“ (Wenger, 2013, S. 4).

Gerade wenn die sozial schwächeren Bevölkerungsschichten verdrängt werden, kann das volkswirtschaftliche Folgen haben, gerade bei älteren Menschen können höhere Kosten entstehen, sodass sie unter Umständen auf Fürsorgegelder angewiesen sind und Unterstützung der öffentlichen Hand benötigen. Deshalb sollten Veränderungsprozesse auch nicht zu schnell erfolgen und sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren (Wenger, 2013, S. 12).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau mehr bietet als nur preiswerten Wohnraum. Die Genossenschaften können in Zukunft eine wichtige Rolle spielen, wenn es um das ökologische und sozial nachhaltige Leben in den Zentren und in den Agglomerationen geht (Wenger, 2013, S. 22).

Zudem bieten die Genossenschaften Wohnraum für praktisch alle Bevölkerungskreise und es wird versucht, eine Durchmischung anzustreben, die unterschiedliche Lebensstile zulässt (Wenger, 2013, S. 22).

Oftmals sichern zudem Architekturwettbewerbe die notwendige gestalterische Qualität der Wohnbauprojekte, und so wurden auch schon etliche Projekte mit einem Preis ausgezeichnet (Wenger, 2013, S. 23).

Das Projekt „Mehr als Wohnen“ z.B. ist diese Jahr mit dem „World Habitat Award 2017“ ausgezeichnet worden und gilt als eines der grössten und ehrgeizigsten Genossenschaftsprojekte in Europa. Der Ansatz einer ganzheitlich interpretierten Nachhaltigkeit, die interdisziplinäre und partizipative Planung sowie die Schaffung von kostengünstigem, ökologischem und hochwertigem Wohnraum begründen den Erhalt der internationalen Auszeichnung. Zusätzlich wurde die Genossenschaft „Mehr als Wohnen“ mit dem Ethikpreis 2017 und mit der „Auszeichnung für gute Bauten“ der Stadt Zürich ausgezeichnet.

5. Vom heuristischen Modell zum Wirkungsmodell

In den beiden folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Punkte aus Kapitel 3 (heuristisches Modell) und 4 (Experteninterviews) noch einmal kurz aufgegriffen und zusammengefasst, um darauf aufbauend das resultierende Wirkungsmodell herzuleiten.

5.1 Fazit aus der Analyse des heuristischen Modells

Unbebaute Grundstücke und bauliche Nutzungsreserven gibt es in der Stadt Zürich kaum mehr (vgl. Abbildung 6, S. 12). Nach dem Peak im Jahr 2012 nimmt die Zahl der umgesetzten bebauten Grundstücke seit 2013 wieder leicht zu und liegt in etwa auf dem Niveau von 2011. Ohne zusätzliches Bauland kann zu wenig neuer Wohnraum erschlossen werden, um der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden und so wird das Thema der inneren Verdichtung in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Der grösste Teil der Grundstück befindet sich dabei im privaten Eigentum (47% fallen auf natürliche Personen, 28 % auf Gesellschaften, Pensionskassen, Vereine und private Stiftungen). Gut Zweidrittel der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser, ein guter Viertel Einfamilienhäuser und bei den übrigen handelt es sich um Wohnhäuser mit Geschäftsräumen sowie Personal-, Alterswohn- und Studierendenhäuser. (Statistik Stadt Zürich, 2016c, S. 218)

Wie aus der Abbildung 13 auf Seite 24 hervorgeht, hat sich der Versicherungswert ab 2009 überproportional zur Grundfläche entwickelt, einerseits da der über einem Quadratmeter Grundfläche erstellte Raum deutlich zugenommen hat und andererseits „zu“ werthaltig gebaut wurde, was direkt mit der sehr starken Leitzinsreduktion und dem parallel verlaufenden Anlagenotstand korrelierte. Diese Analyse beleuchtet eindrücklich, wie der Finanzmarkt zu einem immer wichtigeren Treiber im Wohnungsmarkt wurde.

Mit 34% machen die 3-Zimmerwohnung den grössten Teil der neu erstellten Wohnungen aus, gefolgt von den 4- und den 2-Zimmerwohnungen (vgl. Abbildung 14, S. 25). Und es wird mangels alternativer Investitionsmöglichkeiten weiterhin viel Geld in Neubauprojekte investiert. Dass dabei die Leerstandsrisiken zunehmen werden, ist absehbar. Insbesondere bei den 3- bis 3.5 Zimmerwohnungen lässt sich bereits ein klarer Trend zu mehr Leerstand verzeichnen (vgl. Abbildung 17, Seite 26). Was auf dem Markt kaum angeboten wird, sind Kleinwohnungen mit 20 bis 30m² Wohnfläche. Aber gerade solche Mikroapartments könnten gemäss Hasemaile (Credit Suisse, 2017) das Platzprob-

lem im Zentrum bekämpfen und die Nachfrage dürfte steigen, insbesondere auch, da Einpersonenhaushalte heute schon die zweithäufigste Wohnform darstellen und die Individualisierung in Zukunft weiter an Bedeutung zunehmen wird. Nicht nur bei den älteren Menschen nimmt die Zahl der allein lebenden Personen zu, sondern auch bei den Jungen ist eine Zunahme zu verzeichnen (vgl. Abbildung 20, S. 29), (Statistik Stadt Zürich, 2016c, S. 224).

Der Trend zu mehr Wohnfläche hat sich zwar in den letzten Jahren aufgrund der starken Preisansteige in den letzten Jahren nicht mehr fortgesetzt und liegt zur Zeit bei den Mietwohnungen im Schnitt bei gut 41m² (vgl. Abbildung 21, S. 31), (Statistik Stadt Zürich, 2016e, S. 456).

Es stellt sich die Frage, ob die Ratings von den Immobilienexperten richtig umgesetzt werden und der Zielgruppendefinition und insbesondere auch den Budgetrestriktionen genügend Beachtung geschenkt wird. Weiter wären zusätzliche Anreize sinnvoll, um insbesondere die privaten, nicht professionellen, Bauherren besser abzuholen, damit sie im Prozess der inneren Verdichtung auch eine wichtige Rolle übernehmen könnten.

5.2 Fazit aus den Experteninterviews

Aufgrund der Expertenaussagen lässt sich folgendes zusammenfassen:

Einerseits führen der Anlagenotstand mit dem damit verbundenen Anlagedruck, der historische Leerstand und die tiefen Zinsen, sowie andererseits die (Über-)Nachfrage nach Wohnraum wie auch die Zuwanderung zu einem grossen Druck auf den Entwicklermarkt.

Auch die relative Knappheit des Bodens gehört mit zu den Haupttreibern und führt zu äusserst hohen Liegenschafts-/ resp. Grundstückspreisen, so dass immer weniger Investoren noch bereit sind, bei diesen Preisen mitzubieten. Insbesondere auch Projektentwickler halten sich in jüngster Zeit zurück und suchen alternative Investitionsmöglichkeiten an den Stadträndern oder gar in der Peripherie.

Für die Genossenschaften wird es zusehends schwieriger bis unmöglich, Grundstücke auf dem freien Markt zu erwerben, da sie nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügen und somit auf Baurechtsland von der Stadt angewiesen sind.

Zu den bereits genannten Treibern kommen die stets steigenden Ansprüche unserer Wohlstandsgesellschaft, sowie die Individualisierung der jüngeren wie auch der älteren Bevölkerungsschichten hinzu. Diese üben einen enormen Druck auf das Zentrum und

die Entwickler aus, was es zunehmend schwieriger macht, ein optimales und bezahlbares Angebot auf den Markt zu bringen.

Auch wenn der Markt das heutige Angebot in der Stadt noch problemlos absorbiert, ist das vor allem darauf zurückzuführen, dass das Angebot der Nachfrage hinterherhinkt und es im Moment noch zahlreiche finanzkräftige Nutzer gibt, die bereit sind, die teilweise extrem hohen Mieten in Kauf zu nehmen. Dies wird sich in den kommenden Jahren ändern, und so lässt sich heute schon im hochpreisigen Segment erkennen, dass insbesondere Mieten über CHF 4'000.--/Monat heute nicht mehr völlig problemlos absorbiert werden können und mit längeren Insertionsdauern gerechnet werden muss. Dazu kommt, dass die Stadt Wohnraum für Alle bereitstellen will und somit vor allem auch das gemeinnützige Wohnungsangebot weiterhin erhöht werden müsste, um der sozialen Durchmischung gerecht zu werden.

Da es also kaum noch unbebaute Grundstücke und Landreserven in der Stadt gibt und die Attraktivität des Zentrums weiterhin anhält, wird das zukünftige Bevölkerungswachstum nur über eine innere Verdichtung bewältigt werden können. Um den zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden, sollten der Zielgruppendefinition und dem Wohnungsmix unbedingt genügend Aufmerksamkeit geschenkt werden, wobei die Bevölkerungspyramide, die Haushalt- und Wohnformen wie auch die Budgetrestriktionen eine wichtige Rolle spielen. Als effizienteste Form der inneren Verdichtung ist immer wieder die Rede, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person reduziert werden muss. Die Wohnungsgrößen müssen wieder nach unten korrigiert werden, (was teilweise auch schon stattfindet und wir eher aufpassen müssen, dass wir nicht die untere Schmerzgrenze unterschreiten), und es muss effizienter gebaut werden.

So müssen die heutigen Entwickler ihre Produkte wieder vermehrt vom Markt her entwickeln, um den veränderten Lebensstilen und der Individualisierung Rechnung tragen zu können.

Erschwerend kommt dazu, dass die regulatorischen Rahmenbedingungen oft nicht sehr hilfreich sind, sondern eher als Bremser wirken. So wurden auf Gesetzesebene in den letzten Jahren immer wieder Revisionen vorgenommen und gerade bezüglich Sicherheitsvorschriften (z.B. Brandschutzvorschriften, Lärmschutz) werden die Vorgaben immer umfangreicher. Dies führt dazu, dass immer mehr Spezialisten bei Baugesuchen mitentscheiden und sich die Bewilligungsprozesse immer weiter in die Länge ziehen. Gerade für private Bauherren ist das langwierige Verfahren schwierig und abschreckend und auch für die Professionellen werden die Sicherheitsnachweise immer anspruchsvoller,

was dazu führt, dass auch auf Planerseite immer weitere Spezialisten notwendig werden, um den Vorschriften gerecht zu werden. So wird das Bauen schlussendlich zusätzlich verteuert und die Projekte können nicht wirklich effizient umgesetzt werden.

5.3 Das Wirkungsmodell

Basierend auf den in Kapiteln 5.1. und 5.2 hergeleiteten Schlussfolgerungen ergeben sich für das Wirkungsmodell folgende Anpassungen:

Da der Boden als knappe Ressource nicht gross beeinflussbar ist und zur Zeit noch unklar ist, wie mit den Um- resp. Aufzonungen in Zukunft umgegangen werden wird, wird der Boden im Wirkungsmodell nicht weiter als Akteur aufgeführt und entfällt.

Der zweite Aspekt des heuristischen Modells, „Gesetze und Strategien“, wird neu als „Regulatorische Rahmenbedingungen“ bezeichnet, beinhaltet aber nach wie vor die gleichen Punkte. Grund für die neue Bezeichnung sind die von den Experten oft genannten stets wachsenden Regulatoren, die insbesondere die Bewilligungsprozesse durch zusätzlich neue Sicherheitsvorschriften oder Brandschutzvorschriften verkomplizieren und verlangsamen und dazu führen, dass eine Gesamtsicht auf ein Projekt von amtlicher Seite oft fehlt.

Der vierte Akteur, „Finanz- und Bauwirtschaft“, wird im Wirkungsmodell nur noch als Finanzmarkt bezeichnet und beinhaltet insbesondere den Anlagenotstand, den historischen Leerstand und die tiefen Zinsen, die dazu führen, dass viel Geld in Immobilien investiert wird.

Der dritte (Immobilienexperten) und fünfte Akteur (Investoren), wird neu im Entwicklermarkt zusammengefasst. Dies hat damit zu tun, dass die Ratings und Analysen der Immobilienexperten direkt in die Zielgruppendefinitionen einfließen und zusammen mit Expertengesprächen aus Gemeinde oder Nachbarschaft und den Nachfragesegmenten zu einem Wohnungsmix führen, der die Grundlage für die gestalterische Ausarbeitung des Projektes durch die Planenden (die somit auch Teil des Entwicklermarktes werden) bildet.

Der „Akteur“ Nutzer bleibt für sich und wird im Wirkungsmodell lediglich leicht umbenannt und heisst neu Nutzermarkt. Der Nutzermarkt seinerseits wirkt, wie auch der Finanzmarkt, einen grossen Druck auf den Entwicklermarkt aus, indem die Nachfrage nach wie vor sehr gross ist und durch die Zuwanderung und Individualisierung noch zusätzlich angetrieben wird. Weiter führt unsere Wohlstandsgesellschaft dazu, dass die

Ansprüche bezüglich Wohnraumgestaltung und Lage nach wie vor sehr anspruchsvoll sind, aber gleichzeitig der Wunsch nach günstigem Wohnraum sich mehrt. Dies führt zu einem Spannungsfeld, das es für die Investoren, Projektentwickler und Planer nicht einfacher macht, nutzerorientierte Lösungen auf den Markt zu bringen, die auch noch den Budgetrestriktionen gerecht werden.

So präsentiert sich das Wirkungsmodell, in Abbildung 26 dargestellt, wie folgt:

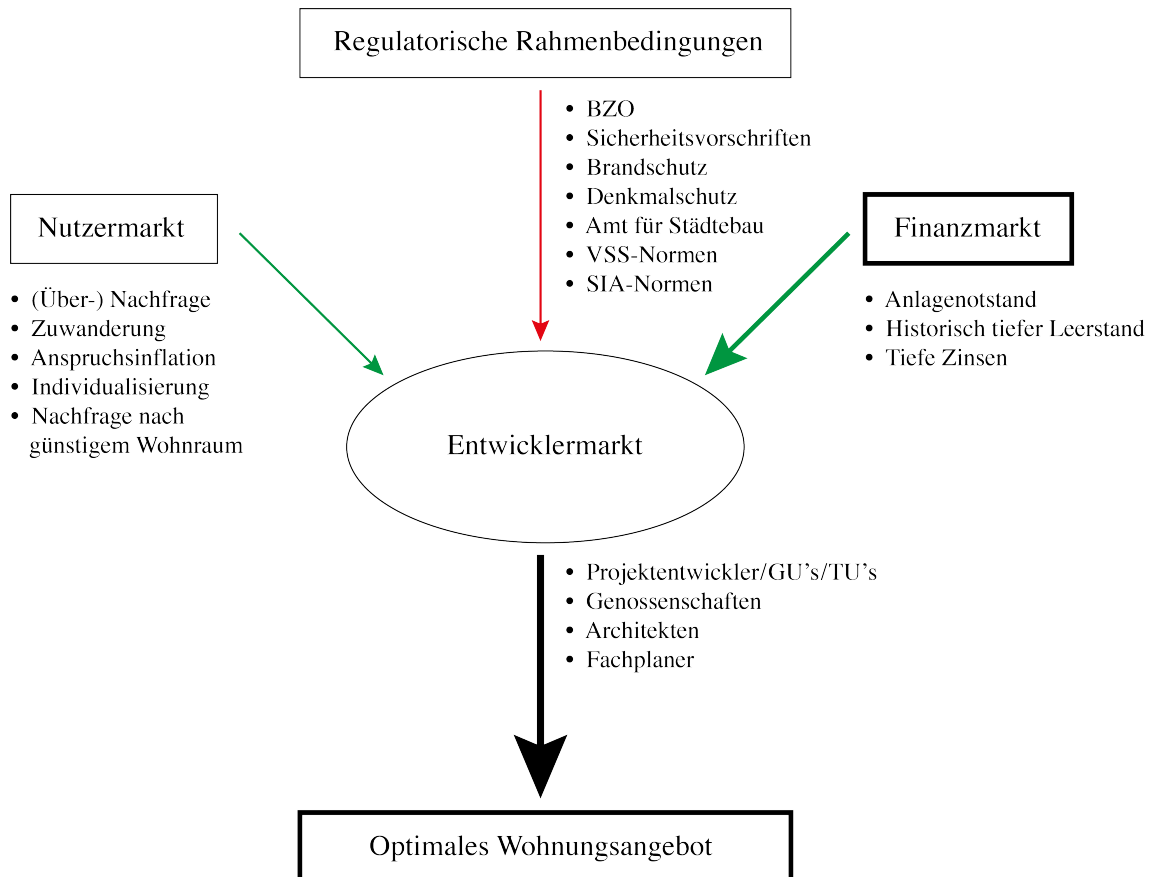


Abbildung 23: Schematische Darstellung des Wirkungsmodells (eigene Darstellung, 2017)

6. Schlussfolgerungen und Schlussbetrachtung

6.1 Rückschlüsse auf die anfangs gestellt Hypothese

In diesem Kapitel sollen basierend auf den oben ausgeführten Fazits die Anfangs gestellten Fragen beantwortet werden:

- Kann die Hypothese bestätigt werden?
- Welche Antworten können auf die vier Hauptfragen gegeben werden?
- Was sind weiterführende Forschungsfragen?

6.1.1 Bestätigung der Hypothese

Die anfangs gestellte Hypothese lautete folgendermassen: „Die Überangebote an neuen, grossen und teuren Mietwohnungen in Zürich sind auf eine Reihe von Fehlinformationen und –entscheide der zentralen Marktakteure (insbesondere Investoren) zurückzuführen. Eine konsequentere Umsetzung der geforderten inneren Verdichtung wird als ein zentraler Ansatzpunkt zur Behebung des Problems gesehen.“

Viele der heutigen Probleme im Wohnungsbau haben damit zu tun, dass sich die Schweiz, und insbesondere auch Zürich, in den letzten 10 bis 15 Jahren sehr dynamisch entwickelt hat und aufgrund fehlender Alternativen sehr viel Geld in Immobilien investiert wurde. Gleichzeitig ist die Bevölkerung einerseits durch Zuwanderung und andererseits aufgrund der Tatsache, dass die Menschen heutzutage immer älter werden und in den letzten Jahren auch Geburtenüberschüsse zu verzeichnen waren, enorm gewachsen und der Druck auf die Stadt ist sehr gross. Hinzu kommt, dass gerade Zürich heute sehr attraktiv ist und viele, auch junge Menschen (Studenten) gerne im Zentrum wohnen möchten. Die Anforderungen an die Wohnungen sind in den letzten Jahren durch unsere Wohlstandesgesellschaft ständig gestiegen, was zusammen mit den immer teurer werdenden Grundstückspreisen dazu geführt hat, dass oft sehr grosse und teure Wohnungen auf den Markt kamen und der Wohnflächenverbrauch pro Person zunahm.

Mittlerweile hat man gemerkt, dass diese Dynamik zu einer Verknappung des Wohnungsangebots, insbesondere auch im günstigeren Segment geführt hat. Da aber v.a. beim Bauen die Reaktionszeiten sehr langsam sind, kann es Jahre dauern, bis diese Verschiebungen, hier im Fall der Stadt Zürich, die Verknappung des Wohnungsangebots, aufgefangen werden kann und in Zukunft über eine innere Verdichtung und insbesondere auch über eine Reduktion des Wohnflächenverbrauchs gelöst werden kann.

Die Hypothese kann somit bestätigt werden, es muss aber angemerkt werden, dass der Turn around bereits eingesetzt hat und viele Investoren umdenken und vermehrt ihre Projekte wieder vom Markt her entwickeln.

So macht es durchaus auch Sinn, dass insbesondere bei grossen Arealüberbauungen ein gewisser Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zukünftig vorgeschrieben werden soll, denn viele Genossenschaften haben es bereits geschafft, über Belegungsvorschriften und kleinere Grundrisse den Wohnflächenverbrauch pro Person zu reduzieren und somit einen Beitrag zur inneren Verdichtung zu leisten.

Die Frage bleibt nur, wie kann es vermieden werden, dass die Mieten der nicht-gemeinnützigen Wohnungen unnötig wegen der gemeinnützigen Wohnungen, die nach Kostenmiete berechnet werden, verteuert werden. Da über den Bodenpreis kein Ausgleich stattfinden kann und der Boden für die nicht-gemeinnützigen wie auch für die gemeinnützigen gleich teuer ist, müssten andere Anreize (z.B. in Form von zusätzlicher Ausnützung) geschaffen werden, damit ein Gleichgewicht zwischen den institutionellen und den genossenschaftlichen Bauträgern hergestellt werden kann. (vgl. Abbildung 23, S. 49)

6.1.2 Antworten auf die vier Hauptfragen

- Welche Akteure prägen den „nutzerorientierten Wohnungsbau“ (Wer oder was sind die Treiber?) und wie sehen die Beziehungen zwischen diesen aus?

Treiber des aktuellen Wohnungsbaus sind insbesondere die grosse Nachfrage nach Wohnraum, der historisch tiefe Leerstand und der Anlagenotstand. Auch das Bevölkerungswachstum spielt mit rein, wie auch die Anspruchsinflation von Seiten der Nutzer und die Knappheit des Bodens, die zu immer teureren Grundstückspreisen führt. Alle diese Faktoren bewirkten einen starken Druck auf den Entwicklermarkt, der seinerseits mit den stets zunehmenden regulatorischen Rahmenbedingungen zu kämpfen hat und so die Projekte nicht effizient genug umgesetzt werden können, um die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

- Welche Rolle spielt die Gestaltung eines benutzergerechten Wohnungsmixes in Bezug auf die innere Verdichtung?

Bei der Gestaltung von benutzergerechten Wohnungsmixen geht es vor allem darum, zu Beginn eines Projektes die Zielgruppe klar zu definieren und auch einzuschränken. Nicht jede Überbauung muss die gesamte Bandbreite von der 1.5- bis zur 5.5-

Zimmerwohnung abdecken und die zunehmende Individualisierung zeigt deutlich, dass künftig auch mehr Kleinwohnungen auf dem Markt nachgefragt werden, wenn ein entsprechendes Angebot vorhanden wäre. Gerade solche Kleinwohnungen wären sehr effizient in Bezug auf die innere Verdichtung. Bei den übrigen Wohnungstypen kann v.a. die Reduktion des Wohnflächenanteils pro Person einen Beitrag zur inneren Verdichtung leisten. Hier sind innovative Ideen gefragt, 4,5-Zimmerwohnungen beispielsweise auf 80m² sinnvoll zu organisieren.

- Wie entsteht verwertbares Wissen über das Nutzerverhalten im Wohnungsmarkt? Wie werden die Zielgruppen abgeklärt und definiert?

Die Mikro- und Makrolagenratings von Wüst & Partner und Fahrländer Partner, das GeodatenInfo und die Nachfragesegmente (vgl. Kapitel 3.3, S. 17) bilden oft eine gute Grundlage für den Einstieg in ein neues Projekt. Doch in einem zweiten Schritt sind auch Gespräche mit Betroffenen, Gemeinden, Nachbarschaften etc. sehr wichtig, um einen Eindruck über die Bedürfnisse am vorgesehenen Standort erhalten zu können. Die demografische Entwicklung, sowie die herrschenden Haushalts- und Wohnformen am geplanten Standort wie auch die Budgetrestriktionen der Zielgruppe sind weitere zentrale Elemente, die genau abgeklärt werden müssen.

- Wie kann Über- und Unterangeboten bereits frühzeitig entgegengewirkt werden?

Aufgrund der langwierigen Planungs-, Bewilligungs- und Bauprozesse ist es sehr schwierig zeitnah auf Veränderungen der Bedürfnisse einzugehen. Somit ist es aufgrund der langen Reaktionszeiten praktisch unmöglich Fehlplanungen frühzeitig entgegenzuwirken. Und es wird auch in Zukunft so sein, dass im Zentrum und an gut erschlossenen attraktiven Lagen das Angebot nachgefragt werden wird, solange die Mieten mit dem Produkt harmonieren. An peripheren Lagen kann es eher kritisch werden und so sind dort künftig innovative Lösungen gefragt, ansonsten die Leerstandsrisiken zunehmen werden und früher oder später eine Überangebot vorhanden sein wird, das nicht mehr vom Markt absorbiert werden wird.

6.1.3 Ausblick

Wie bereits bei der räumlichen Eingrenzung in Kapitel 1.3 erwähnt, wäre eine räumliche Ausdehnung auf das RZU-Gebiet resp. sogar auf die Agglomeration Zürich sinnvoll, konnte aber auch zeitlichen Gründen im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht behandelt werden.

Eine Ausdehnung des Betrachtungsperimeters wäre gemäss Aussagen der Experten (Kapitel 4.3.3) insofern prüfenswert, da die Stadt vermehrt als physischer und nicht vornehmlich nur als politischer Raum gesehen werden sollte. So würden z.B. Opfikon mit dem Glattpark oder das Limmattal auch zur Stadt gehören. Sieht man die Stadt aber nur in ihren politischen Grenzen, kann sie für eine innere Verdichtung schnell zu eng werden, da die vorhandenen Infrastrukturen schon heute teilweise ausgeschöpft sind. Zudem wird auch von Seite der Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit der RZU (Regionalplanung Zürich und Umgebung) versucht, Zürich als Wohnregion zu sehen und weiterzuentwickeln. Denn auch in den Nachbargemeinden stellt sich die Frage einer sinnvollen inneren Verdichtung, da auch dort kaum mehr grüne Wiesen und auch keine Brachen mehr vorhanden sind und somit die Verdichtung über Wohnersatzneubauten wird stattfinden müssen.

Eine räumliche Ausdehnung würde auch deshalb Sinn machen, da der Bevölkerungsanteil der Stadt Zürich lediglich 28% des gesamten Kantons ausmacht. Im RZU-Gebiet dagegen leben mit 980'000 Einwohner bereits 66% und in der Agglomeration Zürich mit 1'315'669 liegt der Anteil bei 91%. (vgl. Tabelle 9, S. 54)

Das RZU-Gebiet:

„Das RZU-Gebiet liegt im Kern des Zürcher Metropolitanraums und erstreckt sich über eine Fläche von 697km². Es umfasst die Stadt Zürich und die 70 Gemeinden der sechs umliegenden Planungsregionen Furttal, Glattal, Knonaueramt, Limmattal, Pfannenstil und Zimmerberg mit gesamthaft rund 980'000 EinwohnerInnen (2016). [...]. Die RZU Macht 39% der Kantonsfläche aus, es leben dort jedoch 66% der Bevölkerung.“

Nicht zum RZU-Gebiet gehören das Unter- und das Oberland, das Weinland, sowie Winterthur und Umgebung (Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU).

Die Agglomeration Zürich:

Im Anschluss an die neue Volkszählung ab 2010 und aufgrund der Veränderungen der räumlichen und demographischen Strukturen war das Bundesamt für Statistik (BFS) veranlasst, eine neue Definition der Agglomeration zu entwickeln. Als Basis dienen Daten zu EinwohnerInnen, Beschäftigten und Logiernächten. Agglomerationen müssen demnach sowohl über einen dichten Kern verfügen, als auch eine bestimmte Grösse erreichen.

Mit den neuen Regeln wird jede Gemeinde einer von sieben Kategorien zugeordnet:

1. Kernstadt der Agglomeration (Zürich)
2. Hauptkern der Agglomeration (z.B. Bassersdorf)
3. Nebenkern der Agglomeration (Regensdorf, Wädenswil)
4. Agglomerationsgürtel (Birmensdorf, Rafz)
5. Mehrfach orientierte Gemeinden (Kappel am Albis, Endingen)
6. Kerngemeinde ausserhalb der Agglomeration (Einsiedeln, Weinfelden)
7. Ländliche Gemeinde ohne städtischen Charakter (Bauma, Rothenthurm)

Zur Agglomeration Zürich zählen die ersten vier Kategorien. Zum Haupt- wie auch zum Nebenkern gehören je 32 Gemeinden, der Agglomerationsgürtel besteht aus 87 Gemeinden, womit die Agglomeration Zürich Total 151 Gemeinde umfasst, wie nachfolgende Abbildung zeigt (Statistik Stadt Zürich, 2016d, S. 416-417)

Wenn man, wie in Tabelle 9 dargestellt, das Bevölkerungswachstum von 1970 bis 2014 in den einzelnen Bereichen anschaut, fällt folgendes auf:

In den letzten gut 40 Jahren hat die Bevölkerung in den umliegenden Gemeinden deutlich zugenommen, wogegen in der Stadt selbst eine Abnahme zu verzeichnen war. Am deutlichsten zugelegt, hat die Bevölkerung in den Agglomerationsgürtelgemeinden und im Nebenkern. Auf welche Gründe dies zurückzuführen ist, könnte Gegenstand einer weiterführenden Forschungsarbeit sein.

Gemeinde	1970	1980	1990	2000	2014
Agglomeration Zürich (Total)	982'741	1011719	1'069'599	1'132'762	1'315'669
Zürich	422'640	369'522	365'043	363'273	391'359
Hauptkern	243'378	261'926	270'741	283'389	335'971
Nebenkern	184'572	217'271	239'074	262'218	315'308
Agglomerationsgürtelgemeinde	132'151	163'000	194'741	223'882	273'031

Tabelle 9: Wohnbevölkerung nach Agglomerationsgemeinden, 1970 - 2014 (Statistik Stadt Zürich, 2016, S. 440-441)

Auch bezüglich Verteilung der Privathaushalte gibt es zwischen der Kernstadt und der übrigen Agglomeration deutliche Unterschiede. Während der Anteil Privathaushalte mit vier oder mehr Personen in der Stadt bei 13 Prozent liegt, leben in den übrigen Agglomerationsgemeinden in etwa 20 Prozent der Haushalte mehr als drei Personen. Genau umgekehrt präsentiert sich das Bild bei den Einpersonenhaushalten. In der Stadt Zürich liegt dieser Anteil bei rund 45 Prozent, in den Agglomerationen lediglich bei etwas mehr als einem Drittel (Statistik Stadt Zürich, 2016, S. 431)

So könnte auch der Verteilungsfrage vertieft nachgegangen werden, indem einerseits die Altersfrage in Beziehung zu den Haushaltsgrößen gesetzt würde und andererseits der Frage nachgegangen würde, woher die Personen zugezogen sind. Sind es vorwiegend Städter, die aufgrund der überbelegten Wohnsituation im Zentrum in die Peripherie abgedrängt wurden oder sind es hauptsächlich Zuzüger aus anderen Gemeinden.

7. Literaturverzeichnis

- Amt für Städtebau der Stadt Zürich** (2012): Dichter - Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich - 30 Beispiele, Zürich: Autor, S. 5, 7
- Building Department Kanton Zurich.** (2016). Mehrwertausgleich : Umsetzung im Kanton Zürich. Zürich: Autor. S. 8
- Bundesamt für Statistik** (2015): Bau- und Wohnungswesen 2015. Zürich: Autor. S. 26. Auch online verfügbar unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen>
- BWO, Halter Unternehmungen & Pensimo** (2012). Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich. Zürich: Autor. S. 22, 24, 32
- Credit Suisse.** (2017): Schweizer Immobilienmarkt 2017: Mieter gesucht Economic Research der Credit Suisse. Zürich: Autor. S. 9, 17, 18, 26-27, 68
- Daeniker, H. C.** (2013). Der dritte Weg im Wohnungsbau. Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz. Zürich: Autor. S. 4, 6, 9, 10-12
- Enzyklopädie Zürich** (2016): Online verfügbar unter: <https://de.wikipedia.org/wiki/Zürich>
- Guyer, L.** (2014). Langfristige Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich: Teilprojekt "Sozialer und demografischer Wandel", ARE Kanton Zürich, S. 11
- Haldner, T.** (2013): Chronologie der Finanzkrise. Artikel aus dem Dossier "Fünf Jahre nach Lehmann". Finanz und Wirtschaft 2013
- Heye, C. & Fahrländer, S.** (2007). Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt. Schweizer Personalvorsorge 2007, S. 55-58
- Kraft, C., Awad, R., & Zimmerli, J.** (2016): Zukunft des Wohnungsbaus - Mieter im Fokus. Modernisierungs- und Entwicklungsstudie September 2016, S. 30-31
- Martel A.** (01.03.2016). Alle wollen Mietwohnungen bauen. NZZ online. Online verfügbar unter: <https://www.nzz.ch/wirtschaft/alle-wollen-mietwohnungen-bauen>
- Natrup, Peter & Vordermann** (2014). Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich. Regierungsrat. Zürich: Autor. S. 14, 18, 27, 68

Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU. Gebiet. Online verfügbar unter:

<http://www.rzu.ch/gebiet/rzu-gebiet/>

Roth, J-P. (2009). Globale Krise: Wie ist die Schweiz betroffen? Schweizerische Nationalbank. 2009, S. 4-8

Stadtentwicklung Zürich 2015. Bevölkerungsbefragung 2015. Präsidialdepartement. Zürich: Autor, S. 6-9, 26

Stadt Zürich. Zahlen und Fakten. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/portraet_der_stadt_zuerich/zahlen_u_fakten.html

Stadt Zürich (2016). Strategien Zürich 2035. Stadtrat von Zürich. Zürich: Autor. S. 18

Stadt Zürich (2016). Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel. Bericht (2012-2015). Zürich: Autor. S. 4

Statistik Stadt Zürich (2001), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 211, 237

Statistik Stadt Zürich (2002), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 213, 239

Statistik Stadt Zürich (2004), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 221, 258

Statistik Stadt Zürich (2008), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 203, 238

Statistik Stadt Zürich (2009), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 197, 232

Statistik Stadt Zürich (2010), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 195, 230

Statistik Stadt Zürich (2011), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 201, 236

Statistik Stadt Zürich (2012), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 203, 238

- Statistik Stadt Zürich** (2013), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 207, 242
- Statistik Stadt Zürich** (2014), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 205, 238
- Statistik Stadt Zürich** (2016a), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 2: Stadtgebiet und Meteorologie. Zürich: Autor. S. 86-87
- Statistik Stadt Zürich** (2016b), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 6: Grundeigentum. Zürich: Autor. S. 167
- Statistik Stadt Zürich** (2016c), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 9: Bau- und Wohnungswesen. Zürich: Autor. S. 207, 218, 224, 240
- Statistik Stadt Zürich** (2016d), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 20: Agglomeration Zürich. Zürich: Autor. S. 416-417, 431, 440-441
- Statistik Stadt Zürich** (2016e), Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Kapitel 21: Nachhaltige Entwicklung. Zürich: Autor. S. 456
- Statistik Zürich** (2016): Leerwohnungsstatistik 2016. Online verfügbar unter:
https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2016/Leerwohnungen_2015.html
- Valsecchi, A.** (2017): Wider die Verdichtung. Komplex - Das Magazin der Halter AG Nr. 10 - 2017, S. 62-63
- Wenger, M.** (2013). Zersiedelung, Gentrifizierung und mögliche wohnbaupolitische Instrumente. Schriftenreihe WBG, (6), 40. S. 4, 12, 22-23
- Wohnbaugenossenschaften Zürich** (2016). Jahresbericht 2016. Zürich: Autor 2017, S. 6, 19
- Wüest & Partner** (2017). Immo-Monitoring - Immobilienmarkt Schweiz (2017_1). Online verfügbar unter: <https://www.wuestpartner.com/publikationen/immo-monitoring-2017-1>
- Wüest & Partner** (04.2016). Siedlungsentwicklung nach innen im Kanton Zürich. Hauseigentümerverband Zürich. Zürich: Autor. S. 5, 14, 15

Wüest & Partner. Daten. Online verfügbar unter: <https://www.wuestpartner.com/daten>

Wüest & Partner. Applikationen. Online verfügbar unter:

<https://www.wuestpartner.com/applikationen>

Zolliger, J. (2017): Das Fundament richtig setzen. Komplex - Das Magazin der Halter
AG Nr. 10 - 2017, S. 104-107

8. Anhang

8.1 Anhang 1: Ergänzende Abbildungen und Datenauswertungen

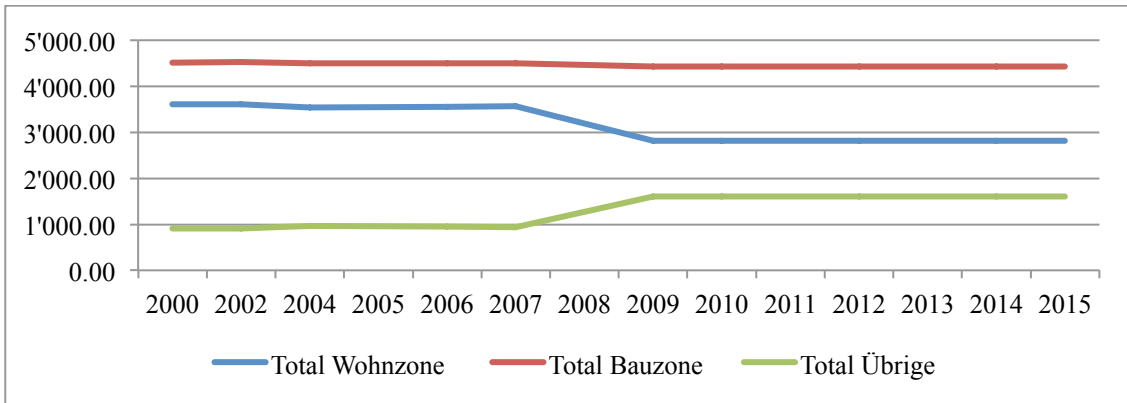


Abbildung A1: Verhältnis von Bauzone – Wohnzone - übrige Zonen, Fläche in Hektaren (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich, 2016)

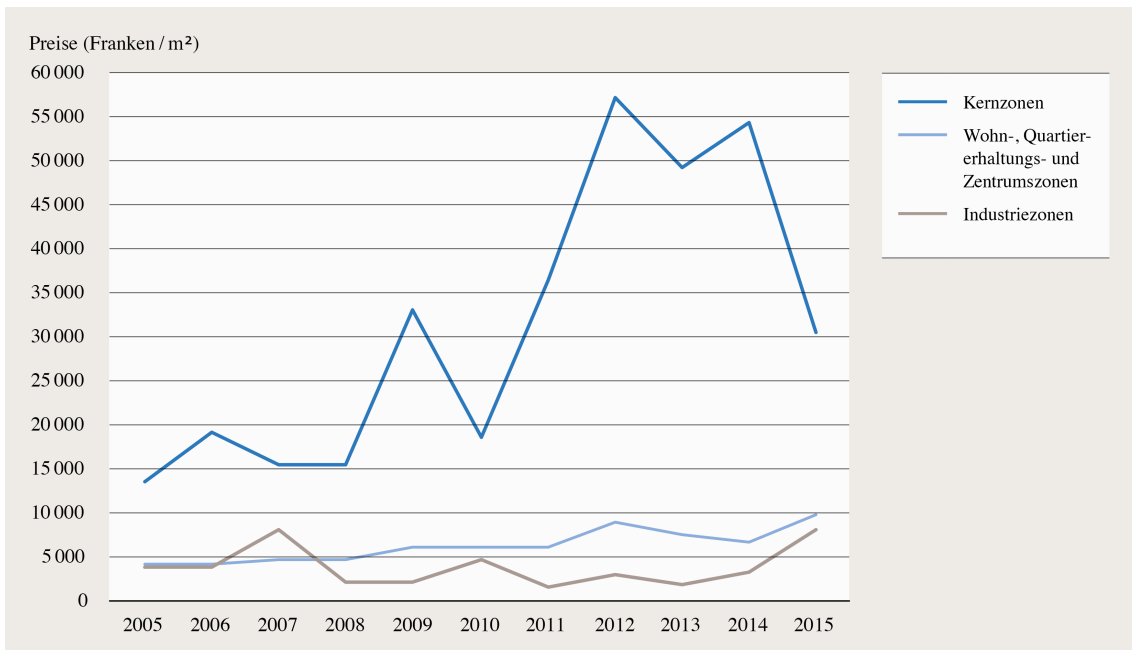


Abbildung A2: Preisentwicklung der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke in der Stadt Zürich von 2005-2015 (Statistik Stadt Zürich, 2016, S. 167)

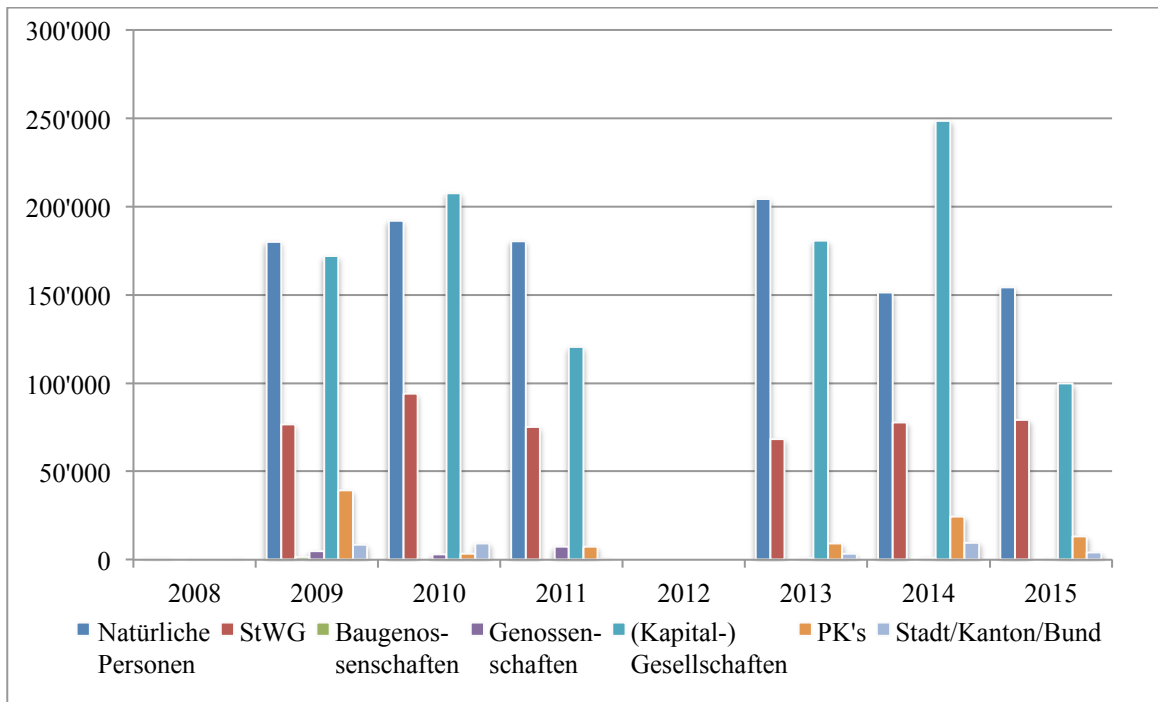


Abbildung A3: Im Freihandkauf umgesetzte Grundstücke nach Veräussernden (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich) Vor 2008 wurden die Daten nicht nach der gleichen Struktur erhoben, deshalb wird hier nur der Zeitraum ab 2008 abgebildet. Leider fehlen hier wiederum die Daten fürs 2012. Im 2008 wurden praktisch keine Grundstücke umgesetzt, so dass keine Werte sichtbar sind.

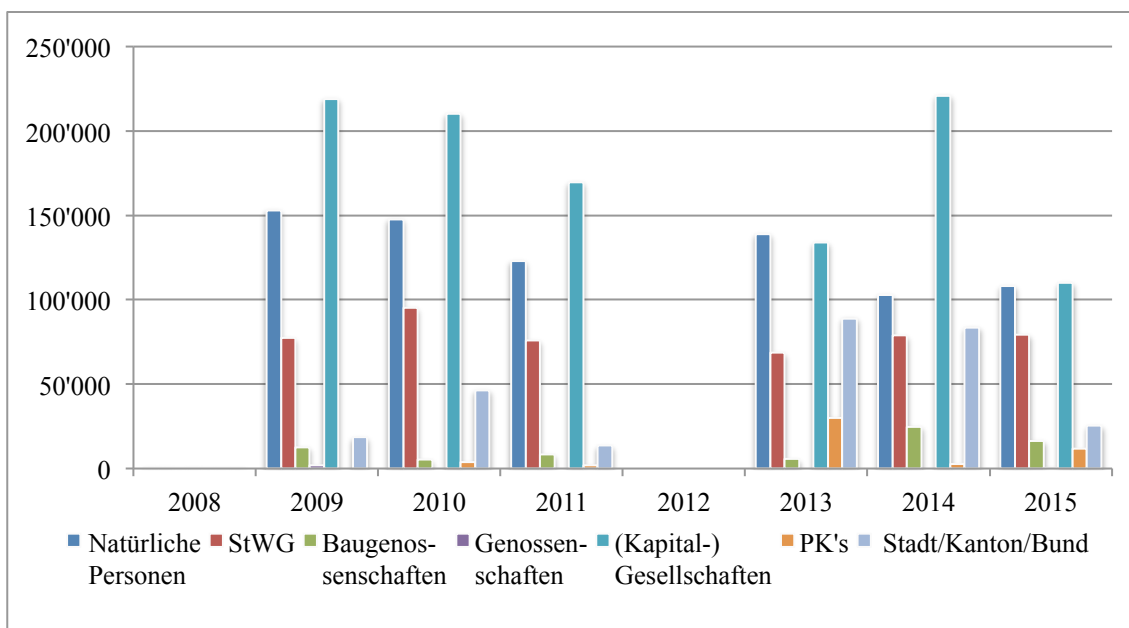


Abbildung A4: Im Freihandkauf umgesetzte Grundstücke nach Erwerbenden (eigene Darstellung aus Daten von Statistik Stadt Zürich) Vor 2008 wurden die Daten nicht nach der gleichen Struktur erhoben, deshalb wird hier nur der Zeitraum ab 2008 abgebildet. Leider fehlen auch hier die Daten fürs 2012. Im 2008 wurden praktisch keine Grundstücke umgesetzt, so dass die Werte nicht sichtbar sind.

8.2 Anhang 2: Leitfaden für Experteninterviews

Der Leitfaden war in folgende vier Bereiche unterteilt und liess auch viel Raum für Ergänzungen von Seiten der Experten:

A. Akteure des Wohnungsbaus (Mietwohnungsbau):

- Welche Akteure prägen Ihrer Meinung nach den Wohnungsbau?
- Wer oder was sind die Haupttreiber? (Anlagenotstand?)

B. Zielgruppendefinition / Bedürfnisabklärung (Mietwohnungsbau):

- Decken die heutigen Neubauten die Bedürfnisse der Mieter?
- Wie entsteht Ihrer Meinung nach Wissen über das Nutzerverhalten (Bedürfnisse) und wie können die Zielgruppen definiert werden?
- Welche Instrumente können bei der Projektentwicklung hilfreich sein?
(Nachfragesegmente von Fahrländer und Partner, Mikro- und Makrolagenratings von Wüest & Partner, / Gespräche mit Nachbarn, Behörden, Quartervereinen etc.)

C. Rolle der Inneren Verdichtung:

- Welche Rolle spielt die innere Verdichtung im heutigen Wohnungsbau?
- Was für eine Rolle spielt die BZO, insbesondere in Bezug auf die Bestandesliegenschaften? Sind die administrativen und rechtlichen Hürden zu gross und wirken sie auf private Bauherrn abschreckend, wenn diese durch Aufstockungen oder Erweiterungen mehr Wohnraum generieren möchten?
- Wird in der Stadt Zürich allgemein zu wenig hoch gebaut?
(„In einer Studie von Joelle Zimmerli vom Mai dieses Jahres sagt sie, dass fast die Hälfte aller Neubauten nur vier Geschosse aufweisen und somit die bauliche Entwicklung der Stadt eigentlich nicht zukunftsfähig ist....“)

D. Über- / Unterangebot im Mietwohnungsbau:

- Wie kann Über- resp. Unterangeboten frühzeitig entgegengewirkt werden?
- Ist das Verhindern von Schweinezyklen möglich? Trägheit resp. langanhaltende Planungs- und Bauprozesse....

8.3 Anhang 3: Thematisch ausgewertete Antwortmatrix der Experteninterviews

Teil 1:

<p>Akteure des Wohnungsbaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Akteure prägen den Wohnungsbau? - Wer oder was sind die Haupttreiber? 	<p>Haupttreiber: Projektentwickler, GU's</p> <p>Weitere Treiber: der Markt (mit seinen demografischen und ökonomischen Treibern), der Anlagenotstand, die Stadt mit ihren Forderungen nach gemeinnützigem Wohnungsbau, die Verfügbarkeit der Ressource Land, die Anspruchsinflation von Seiten der Nutzer und die Attraktivität des Grossraumes Zürich.</p>	<p>Haupttreiber: die relative Knappheit des Bodens, die Zinsen (das Geld ist so billig wie noch nie) und auch die Zuwanderung. Hoher Anlage-Druck v.a. bei den Institutionellen -> Investitionen in Immobilien -> Überproduktion -> Perpetuum mobile.</p> <p>Zuwanderung leicht rückläufig -> v.a. die Randregionen könnten zu grossen Sorgenkindern werden, falls Mieten nicht attraktiv.</p>	<p>Haupttreiber: Nachfrage, die tiefen Zinsen und der Anlagenotstand</p> <p>Weiterer Treiber: überteuerte Landpreise</p>
<p>Zielgruppendefinition/ Bedürfnisabklärung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decken die heutigen Neubauten die Bedürfnisse der Mieter? - Wie entsteht Wissen über die Nutzerbedürfnisse und wie können Zielgruppen definiert werden? - Welche Instrumente sind bei der Projektentwicklung hilfreich? 	<p>Bedürfnisse der Bewohner sind gut abgedeckt und der Markt steuert die Zuteilung von selbst. Auferzwungene soziale Durchmischung ist schwierig, der Markt reguliert Angebot und Nachfrage selbst.</p> <p>Wissen über Nutzerbedürfnisse durch Erfahrung und Bauchgefühl. Ratings helfen, sind aber nicht wissenschaftlich und müssen somit auf jedes einzelne Projekt spezifisch und mit gesundem Menschenverstand überprüft werden.</p>	<p>Bedürfnisabklärung als wichtiger, wenn nicht wichtigster Teil der Arbeit. Nachfrage vor Ort muss vorhanden sein. Mitwirkung von Nachbarschaft, Quartiervereine und Behörden sehr wichtig, auch wenn die Mitsprachemöglichkeiten Grenzen haben und diese auch aufgezeigt werden müssen.</p> <p>Wichtige und sinnvolle Instrumente: Nachfragesegmente von Fahrländer & sotomo und Geo-Daten-Info. Produkt und Preis müssen für den Ort stimmen. Die Einkommen der zukünftigen Mieter spielen eine wichtige Rolle.</p> <p>Eigener Businessplan für jedes Objekt.</p> <p>Wohnungen sollten nicht zu spezifisch zugeschnitten sein, sie müssen robust sein und unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden können.</p>	<p>„Den Mieter“ als solches gibt es nicht. Aber Mieter mit beschränktem Einkommen können heute oftmals ihren Wohnstandort nicht mehr „frei wählen“, da oft kinderfreundliche und zahlbare Wohnungen fehlen. Heute werden v.a. 2.5 und 3.5-Zimmerwohnungen gebaut, da sich diese am besten vermieten lassen. Wissen über die Nutzerbedürfnisse interessiert viele nicht, solange es bei der Vermietung keine Absatzschwierigkeiten gibt.</p> <p>Wichtig: alle neuen Wohnungen sollten barrierefrei sein, so braucht es keine eigentlichen Alterswohnungen mehr.</p> <p>Austausch mit den Gemeinden sehr wichtig, bevor der Wohnungsmix bestimmt wird.</p> <p>Ratings nicht sehr hilfreich, da oft auch die Mikrolage nicht nach der Versorgungslogik, sondern nach der Marktlogik abgebildet wird. Auch Zielgruppenwürfel nur dann hilfreich, wenn eine reine marktwirtschaftliche Optimierung anstrebt wird.</p> <p>Immobilienexperten sind mitverantwortlich, für die überhöhten Bodenpreise /Renditeoptimierung).</p>
<p>Rolle der inneren Verdichtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Rolle spielt die innere Verdichtung im heutigen Wohnungsbau? - Welche Rolle nehmen die Bestandesliegenschaften ein? - Wird in der Stadt zu wenig hoch gebaut? 	<p>Innere Verdichtung wichtig und sinnvoll.</p> <p>Grosses Potenzial bei den Bestandesliegenschaften, aber administrative Hürden und Regulierungen (Denkmalpflege, Brandschutzvorschriften etc.) oft zu hoch -> keine Anreize für die privaten Hauseigentümer Lösungen für neuen Wohnraum zu suchen. Auch Mietrecht oft hinderlich (Mieterstreckung).</p> <p>Es wird zu wenig hoch gebaut. Grund: linke Stadtregie-</p>	<p>Innere Verdichtung ist wichtig und im Bestand steckt ein grosses Potenzial. Doch rechtliche Rahmenbedingungen so eng, dass viele Private davor zurückschrecken -> Druck auf Boden wird noch grösser</p> <p>Regulatorisches Umfeld wird immer noch komplexer. Es fehlt oft an Generalismus und gesundem Menschenverstand auf den Ämtern.</p> <p>Wo städtebaulich vertretbar, sollte höher gebaut werden. Aufstocken des Bestandes um</p>	<p>Stadt Zürich zu wenig verdichtet. Innere Verdichtung volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, da keine weitere Zersiedlung.</p> <p>Ausnutzungsreserven bei Bestandesliegenschaften, aber Problematik der Mehrwertabschöpfung.</p> <p>Eine weitere Revision der BZO sollte diesbezüglich hoffentlich gewisse Erleichterungen bringen.</p> <p>Wohnflächen müssen künftig wieder kleiner werden Falls</p>

	<p>ung und zu viele gesetzliche Einschränkungen (BZO)</p>	<p>2- bis 3 Geschossen (z.B. mit Holzkonstruktionen). Aber zu wenig Potenzialreserven in der heutigen BZO.</p>	<p>nötig: Einführung einer Belegungssteuer, wie viele Genoss dies kennen. Trend zu Kleinwohnungen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen vorhanden. Akzeptanz in Zürich für Hochhäuser nicht sehr gross, Zürich per se eher tief gebaut ist und somit jedes weitere Geschoss politisch und v.a. auch gesellschaftlich auf Widerstand stösst.</p>
<p>Über-/ Unterangebot im Wohnungsbau: - Wie kann Über- / Unterangeboten frühzeitig entgegen gewirkt werden? - Wie können Schweinezyklen verhindert werden? - Sind die Planungs- und Bauprozesse genügend effizient?</p>	<p>Frage: Wer definiert, wann es ein Über-resp. ein Unterangebot gibt? Der Markt reguliert. Hat etwas Erfolg -> „Herdentrieb“ und alle setzen aufs Gleiche. Qualität der Planungs- und Bauprozesse in den letzten Jahren verbessert, aber Ämter sehr mächtig und insbesondere die Bewilligungsverfahren sehr langwierig.</p>	<p>Schweinezyklen lassen sich nicht vermeiden, da Planungs- und Bauprozesse zu zeitintensiv. Ist die Marktsättigung erreicht, ist der Bremsweg sehr lange, bis reagiert werden kann.</p>	<p>Lage, Wohnungsmix, Grundrisse (flexibel / anpassbar an veränderte Bedürfnisse) und Mieten müssen stimmen, 3-D Druckern und den Robotern als grosses ökonomisches Potenzial für die Zukunft, um günstiger bauen zu können. Dichte der Vorschriften verkomplizieren die Projektierungs- und Bauprozesse. Schweinezyklen sind konjunkturbedingt und lassen sich nicht verhindern.</p>
<p>FAZIT</p>	<p>Wer Geld hat, hat Einfluss und wer Land hat, hat Einfluss! Gefragt sind Visionen, was auf noch freien Arealflächen entwickelt werden kann. (Bsp. Freilager)</p>	<p>Agierungsfeld wird immer enger und es ist Vorsicht geboten, bei neuen Investitionen. Viele haben sich bereits aus dem Hochpreissegment zurückgezogen und legen den Fokus aufs Entwickeln von preisgünstigen Wohnungen. Künftig werden Neuentwicklungen aus dem eigenen Portfolio und der Umgang mit dem Bestand wichtiger werden.</p>	<p>Frage: Reagiere ich auf den Markt, oder gestalte ich den Markt mit? Der Markt richtet es nicht von selbst -> Vorgaben bezüglich Anteilen an gemeinnützigen Wohnungen sinnvoll und notwendig, ansonsten Folgeschäden für die Volkswirtschaft (Entwurzelung älterer Menschen -> frühzeitige Einweisung in ein Pflegeheim etc.)</p>

Teil 2:

<p>Akteure des Wohnungsbaus: - Welche Akteure prägen den Wohnungsbau? - Wer oder was sind die Haupttreiber?</p>	<p>Treiber: Land- und Liegenschaftspreise und der Anlagedruck. Die Frage des Standorts wird aufgrund der überhöhten Preise wieder mehr an Bedeutung gewinnen.</p>	<p>Haupttreiber: tiefer Leerstand und die Übernachfrage trotz der hohen Preise. Weitere Treiber: Genossenschaften, private Hauseigentümer, institutionelle Bauträger, Projektentwickler, GU's und Aufzonungen, sollten diese einmal umgesetzt werden. Der „Zürchermarkt“ ist geprägt durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau und die öffentliche Hand. Die privaten Bauträger haben die nicht die gleichen Möglichkeiten. (fehlende Professionalität und Energie ein Projekt durchzuziehen.) Anlagenotstand und tiefe Renditen in der Stadt führen zu vermehrten Investitionen auch ausserhalb des Stadtrandes. Versicherungen und PK's, die ihre Liegenschaften lange halten, sind aber immer noch bereit tiefe Renditen in Kauf zu neh-</p>	<p>Treiber: hohe Nachfrage und der Anlagenotstand. Aber auch das Unterangebot an Mietwohnungen und die Genossenschaften spielen eine grosse Rolle im aktuellen Mietwohnungsbau. Ein sinnvoller Sockelleerbestand von 3% gibt es in der Stadt schon lange nicht mehr. Wäre aber wichtig, um eine genügende Verfügbarkeit gewährleisten zu können.</p>
--	---	--	--

		men, solange die Cashflows stimmen.	
<p>Zielgruppendefinition/ Bedürfnisabklärung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decken die heutigen Neubauten die Bedürfnisse der Mieter? - Wie entsteht Wissen über die Nutzerbedürfnisse und wie können Zielgruppen definiert werden? - Welche Instrumente sind bei der Projektentwicklung hilfreich? 	<p>Viele Genossenschaftsbauten entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen -> Ersatzneubauten und ausschöpfen der Ausnutzungsreserven, optimaler Wohnungsmix, so dass schlussendlich mehr Menschen auf den Arealen Platz finden und sinnvoll verdichtet wird. Auch energetisch sind besser sind die Neubauten besser. Genossenschaftliche Wohnungen sind in der Tendenz kleiner wie andere Mietwohnungen und oft haben die Genossenschaften Belegungsvorschriften. Man will ökologisch und ökonomisch sein. Man sucht das Gespräch mit den zuständigen Stellen und erst dann wird das Raumprogramm erstellt. Das Mehrgenerationendenken ist wichtig, aber auch abhängig von der Grösse des Portfolios. Ziel ist es aber, auch bei Ersatzneubauten die Mieter behalten zu können, und diese bei der Neuvermietung wieder zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anzahl der Suchabos übersteigt immer noch weit die Anzahl der Inserate. Was gebaut wird, wird auch absorbiert. Trend zu Kleinwohnungen vorhanden, aber gemäss den ImmoBarometer-Umfragen suchen die Leute immer noch hauptsächlich 3- und 4-Zimmerwohnungen. Der gleiche Trend wird durch die Umzugsfrequenzen bestätigt. Der Wohnflächenverbrauch geht zurück was ein Indikator dafür ist, dass eine Umwälzung stattfindet, der Markt spielt und die ökonomischen Bedingungen (die Knappheit des Bodens) dazu führen, dass man sich in Zukunft mit weniger Fläche wird zufrieden geben müssen.</p>	<p>Soziale Durchmischungen machen nicht in jedem Quartier Sinn. Es gab und wird auch immer Quartiere geben, die einen bestimmten Status haben und diese gehören zum Stadtbild. Die soziale Durchmischung muss grossmassstäblich angeschaut werden. Die Wohnungen sind heute so gross, weil wir es uns leisten können. -> Wohlstanderscheinung. Der Wohlstand ist in den letzten Jahren gewachsen und die Ausgaben für die Mieten sind kaum gestiegen, im Gegensatz zum Einkommen. Eine Verdichtung über die Reduktion der Wohnungsgrößen (4.5-Zimmerwohnungen mit 90m2 können durchaus auch gute Qualitäten haben) und die Tendenz zu effizienteren Wohnungen ist vorhanden. Mietwohnungen ab CHF 4000.- / Monat werden immer schwieriger zu vermieten, die Absorptionszeiten werden länger und die Mieten werden mit der Zeit nach unten korrigiert. Doch solange die Bodenpreise so hoch sind und nicht effizienter gebaut wird, werden auch die Mieten nicht so schnell nach unten angepasst. Wenn die Lage stimmt, kann im Volumen verdichtet werden. Voraussetzung: exakte Standortanalyse aufgrund der Mikro- und Makrolage und ein sorgfältiges Abstimmen der Nachfrage-segmente mit den sozialen Milieus von Fahrländer & Sotomo und Partizipation der Standortgemeinden. Je nach Zielgruppendefinition und Standort lässt ein optimaler Wohnungsmix entwickeln.</p>
<p>Rolle der inneren Verdichtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Rolle spielt die innere Verdichtung im heutigen Wohnungsbau? - Welche Rolle nehmen die Bestandesliegenschaften ein? - Wird in der Stadt Zürich zu wenig 	<p>Innere Verdichtung sehr wichtig, da kaum noch Landreserven. Auch die Stadt hat nicht mehr viel Land, das sie im Baurecht abgeben könnte. (Mehrwertausgleichs-Problematik – gesetzliche Grundlage für Abschöpfung fehlen noch, so dass nicht grossflächig aufgezonnt werden kann.). Es sollte im Sinne der inneren Verdichtung höher gebaut</p>		<p>Zürich: tiefste Einwohnerzahl im aktuellen Städtevergleich vom BfS. Im Kern 5-geschossig, Ausnahme: Zürich West. Da die Grundstücke in der Stadt so teuer sind, kann nur mit Verdichtung reagiert werden. Bis 2050 wird die Stadt gemäss mittlerem Szenario 50'000 Einwohner mehr haben wie heute. Das bedingt ca. 20'000 neue Wohnungen in den nächs-</p>

hoch gebaut?	werden dürfen, ansonsten die Siedlungsflächen an die Randregionen gedrückt werden.		ten 20 Jahren. -> Nachfrage bleibt intakt, Angebot hinkt hinterher, da zu viele Regulatoren, zu wenig Anreize für die meisten Akteure (insbesondere für die Privaten Grundstückseigentümer) Es bräuchte eine räumliche Strategie auf Präsidialebene. Weiteres Instrument für die innere Verdichtung: zielgruppenspezifischeres Bauen.
Über-/ Unterangebot im Wohnungsbau: - Wie kann Über-/ Unterangeboten frühzeitig entgegen gewirkt werden? - Wie können Schweinezyklen verhindert werden? - Sind die Planungs- und Bauprozesse genügend effizient?	Da die Prozesse so lange dauern, sind viele Projekte noch in der Pipeline, und das an Standorten, wo es bereits langsam zu Überangeboten und Leerständen kommt. Schweinezyklen lassen sich kaum verhindern. Bei Genossenschaften keine Vermietungsprobleme. Die Wartelisten sind lang, Wohnungen werden gar nicht erst ausgeschrieben. Aber auch hier: Lage, Objekt und Miete müssen zusammen passen. Es ist nicht unmöglich zu bauen, aber es wird immer komplexer. Die Verwaltungen werden immer grösser und die Fachabteilungen immer spezialisierter.	Für die Stadt und die Planungsgremien ist der Handlungsbedarf anscheinend noch nicht gross genug, denn die Stadt wirkt oft als „Bremsen“. Die Behörden sind zu fragmentiert und zu viele wollen mitbestimmen. Immer strengere Energie- und Sicherheitsvorschriften machen v.a. auch privaten Bauträgern das Leben schwer. In den letzten Jahren herrschte eine grosse Nachfrage und es war stets ein Unterangebot an Mietwohnungen zu verzeichnen. Noch werden alle Angebote vom Markt absorbiert.	Die administrativen Hürden sind hoch. Die Stadt hat einen starken Apparat mit einem Malussystem, anstelle eines Bonussystems. (Mehrwertabschöpfung) Die Planungs- und Bauprozesse sind langwierig. Revision der BZO eher ein Rückschritt wie ein Fortschritt. Schweinezyklen lassen sich kaum verhindern. Es fehlt eine vorausschauende Gesamtsicht oder die Planungsinstrumente müssten flexibler genutzt werden können. Die Planung hinkt der Nachfrage hinterher. Sind die Regulatoren zu stark, sind keine Investitionsanreize mehr vorhanden. Den grössten Schaden haben die Endnutzer / die Mieter.
FAZIT	Die Genossenschaften haben sich in den letzten Jahren weiterentwickelt und bringen innovative Lösungen und Wohnungsmixe auf den Markt, die sehr gefragt sind. Beispiel: „mehr als wohnen“, welches im Mai dieses Jahres mit den World Habitat Award ausgezeichnet wurde und im Juli den Klaus-Novy-Preis für Innovationen im genossenschaftlichen Bauen und Wohnen erhalten hat.	Nicht nur die Planungs- und Baubehörden tun sich schwer mit hochgeschossigen Bauten, sondern auch der Nutzer, wie die Umfrage im ImmoBarometer zeigt. Hinweis, dass hinter dem Nutzer nochmals andere Nutzer stehen können (Airbnb), die eine zusätzliche Sogwirkung auf die Städte auswirken können -> Städtetourismus als möglicher Treiber	Zürich ist sehr attraktiv und es wird weiter investiert werden, solange es nicht zu einer völligen Überreglementierung kommt. Es darf nicht zu einem Missverhältnis zwischen den politischen Ansprüchen und der Realität, was umgesetzt werden kann, kommen (vgl. Genf / Lausanne). Momentan ist aufgrund der Tiefzinsphase (Negativzinsen) vieles möglich. Was ist aber, wenn die Zinsen steigen? Dann werden alle wieder mit höheren Renditen rechnen müssen. Lediglich im Stadtzentrum wird vermutlich auch künftig mit tieferen Renditen gerechnet, dafür sind die Anlagen sehr sicher, da die Nachfrage Bestand haben wird.

Teil 3:

Akteure des Wohnungsbaus: - Welche Akteure prägen den Wohnungsbau? - Wer oder was sind die Haupttreiber?	Haupttreiber: Nachfrage. Wir bauen für die Nachfrage von heute und von morgen! Weitere Treiber: Anlagedruck -> viele möchten investieren, doch Stadt bremst (zu lange Prozesse, zu viele Regulierungen) und die relative Knappheit des Bodens.	Treiber: monetäre Nachfrage (Marktnachfrage) und durch politische Abstimmungen getriebene Nachfrage. Weitere Treiber: globaler Anlagentotstand. Heutiges Preisniveau ist übersteuert, die Renditen fraglich, aber es wird trotzdem investiert.	Unterscheidung der Märkte in: Flächenmarkt: ist erschöpft, kaum mehr freie Grundstücke, man muss vorsichtig sein, viele halten sich zurück mit Investitionen. Transaktions- und Anlagemarkt: Haupttreiber Anlagentotstand, Immobilien immer
---	--	--	---

	<p>Nachfrage grösser Angebot -> Preise steigen. In den letzten 10 Jahren grosse Veränderungen durch Migration -> Druck auf das Stadtzentrum und Geschwindigkeit, Angebot zu erhöhen ist zu klein -> Verknappung. Geschwindigkeitsproblem der Planungs- und Bauprozesse!</p> <p>Teufelskreis: steigende Mieten -> steigende Landwerte. Erstellungskosten seit vielen Jahren mehr oder weniger konstant, aber Wohnungen immer grösser -> Mieten noch höher -> man hat an effektiver Nachfrage vorbeigeplant. Trend zu kleineren und auch günstigeren Wohnungen ist vorhanden und es wäre auch möglich, günstiger zu bauen. Budgetrestriktionen der Mieter müssen beachtet werden. Die hohen Mieten sind aus Erstellungssicht nicht notwendig, sondern werden aufgrund der Knappheit künstlich in die Höhe getrieben.</p>	<p>Neubautätigkeit der Privaten deutlich unterproportional im Vergleich zu den institutionellen und gemeinnützigen Investoren, die Ersatzneubauten im grösseren Stil planen. Vorteil: oft grosse Areale vorhanden, wo verdichtet werden kann.</p> <p>Bei den Privaten Bauträgern kommt bei Leerkündigungen oft das Problem von Mieterstreckungen dazu -> Verzögerungen von 2 bis 3 Jahren, die in Kauf genommen werden müssen.</p>	<p>noch 35 Basispunkte über den Eidgenossen</p> <p>Entwicklermarkt: volle Pipelines, es dauert noch Jahre bis alles, was jetzt in den Pipelines steckt auf dem Markt ist. Reagiert sehr träge!</p> <p>Zusätzlich: Einteilung der Märkte nach geografischer Lage in A-, B- und C-Klassen. C-Klassen können abgeschrieben werden, sehr schwierige Märkte, schon jetzt teilweise grössere Absatzprobleme Bei A-Klassen verschärfte Konkurrenz. Alle wollen an den gleichen Orten bauen -> 5-10fache Jahresproduktion in gewissen Gemeinden.</p> <p>Zusätzlich: Unterteilung auf Produkteseite (Marktsegmente): zu teure Wohnungen werden nicht mehr nachgefragt</p>
<p>Zielgruppendefinition/ Bedürfnisabklärung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decken die heutigen Neubauten die Bedürfnisse der Mieter? - Wie entsteht Wissen über die Nutzerbedürfnisse und wie können Zielgruppen definiert werden? - Welche Instrumente sind bei der Projektentwicklung hilfreich? 	<p>Nachfragesegmente sollten immer genau abgecheckt. Sie sind als Denkhilfen und Diskussionsgrundlagen gedacht und dürfen auch nicht zu eng interpretiert werden. Wichtig ist, dass man sich einig wird, für wen man bauen will.</p> <p>Viele Investoren haben sich aus dem höherschichtigen Segment im Mietwohnungsbau verabschiedet -> Investoren entwickeln wieder zunehmend vom Markt -> klare Vorgabe an Planer. -> Schwierigkeit sinnvoll möblierbare 4.5-Zimmerwohnung auf 80m² zu entwerfen.</p> <p>Merkblätter für private Bauträger (und insbesondere für Laien) könnten sinnvoll sein, dass die Stadt auf die Nachfragesegmente hinweisen würde und die Privaten bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben von den Gemeinden und Verwaltungen besser unterstützt würden, gerade im Hinblick auf die innere Verdichtung.</p> <p>Zielgruppendefinitionen sind absolut zentral, aber jeder Investor muss seine Erfahrungen selber machen. Es ist die Freiheit eines jeden, Verlust einzufahren. Viele haben das Gefühl, dass bei (Ersatz-)Neubauten jeweils das ganze Spektrum von der 1.5 bis zur 5.5-Zimmerwohnung abge-</p>	<p>Ob das Richtige gebaut wird ist schwer zu sagen und auch kaum beeinflussbar, denn die Akteure handeln und entscheiden selbständig, was und für wen sie bauen wollen. Er gibt auch keine Direktive, die versucht steuernd einzugreifen. (Würde vermutlich auch nicht gut ankommen!)</p> <p>Zielgruppendefinition über die Demografische Entwicklung (Bevölkerungspyramide) und auch über die Haushalts- und Wohnformen ist sehr wichtig. So wird z.B. in Zukunft deutlich mehr Wohnraum für Hochbetagte zur Verfügung stehen müssen. So auch die Tatsache, dass Familien mit Kindern zwar in den letzten Jahren zugenommen haben, aber immer noch eine Minderheitsform darstellen und der eigentliche Haupttrend in der Individualisierung (sowohl bei Jung wie auch bei Alt) zu suchen ist.</p> <p>So sieht auch der politische Auftrag vor, dass man für alle Bevölkerungsschichten bauen sollte, auch für solche mit tiefen Einkommen, was aber schwierig ist, eigentlich nur im genossenschaftlichen Wohnungsbau realisierbar ist, da diese mit der Kostenmiete kalkulieren und dort dann ein kleiner Anteil subventionierter Wohnungen zusätzlich untergebracht werden kann.</p>	<p>Der Standort ist entscheidend bei der Zielgruppendefinition. Für wen baue ich? Was für ein Produkt will ich anbieten? Welche Dienstleistungen / Infrastrukturen gibt es in der Umgebung? Dies alles spricht für eine Spezialisierung und für einen Fokus der Zielgruppe, resp. des Lifestyles oder der Haushaltsform. Aber aus pragmatischen Gründen ist oft nur ein Wohnungstyp gar nicht realisierbar. Bsp. Liegenschaft nur mit 1.5-Zimmerwohnungen. Schon rein erschliessungstechnisch nicht möglich. Deshalb: Zumischung und nicht zu homogene Lebenswelten produzieren -> negative Effekte für das Image des Quartiers (Schlafstädte), für die Bewirtschaftung und Wiedervermietung. Zudem haben sich nutzungsneutrale, umformbare Grundrisse in der Vergangenheit durchgesetzt. Wir bauen nicht nur für die nächsten 15 Jahre. Wir wissen heute nicht, wie sich die Bedürfnisse weiterentwickeln werden.</p> <p>Achtung bei Flächenreduktionen! Es gibt auch eine untere Schmerzgrenze! (Insbesondere bei mittelständischen Wohnungen) Kompaktheit ja, aber nicht um jeden Preis. Trend zu nachhaltiger Verantwortung bei gewissen Bevölkerungsschichten erkennbar.</p>

	<p>bildet werden müsste, was aber nicht unbedingt an jedem Standort sinnvoll ist. Oft fehlt der Mut, sich auf die Zielgruppen zu beschränken.</p>	<p>Wohnungsnot hat mit unseren Ansprüchen zu tun. Da wir alle mehr wollen und die Bevölkerung wächst, steigt die Nachfrage und damit die Preise -> Frage des Verteilungsmechanismus wird zentraler. Wer bezahlen kann, bekommt die Wohnung. Dabei bleiben viele mit schlechteren Karten zurück und die Stadt will dafür sorgen, dass diese Diskrepanz nicht noch grösser wird.</p>	<p>Das Produkt muss eindeutig definiert werden. Bei neuer Projektentwicklung werden alle verfügbaren Daten geprüft. W&P, Fahrländer etc. Doch Gefahr von Zirkelschlüssen, daher unbedingt Gespräche suchen mit Experten vor Ort, anderen Investoren, Fachleuten etc. Auch die Erfahrung und das Baugefühl spielen eine Rolle. Ein Investment sollt nie nur auf den bestehenden Ratings der Immobilienexperten basieren. Eigene Standortanalysen und Gespräche sind sehr wichtig.</p>
<p>Rolle der inneren Verdichtung: - Welche Rolle spielt die innere Verdichtung im heutigen Wohnungsbau? - Welche Rolle nehmen die Bestandesliegenschaften ein? - Wird in der Stadt Zürich zu wenig hoch gebaut?</p>	<p>Aufstockungen schwierig, da oft auch Statik und bestehende Strukturen ungenügend sind und die angestrebten Renditen nicht erreicht werden. Zusätzliches Problem: Parzellierung, insbesondere die vertikale Parzellierung im StWE. Mehrere Nachbarn müssten sich zusammenschliessen, um etwas Sinnvolles realisieren zu können. Stadt besser als Raum sehen und nicht in ihren politischen Grenzen. So würden z.B. Opfikon mit dem Glattpark oder auch das ganze Limmattal dazu gehören. Sieht man die Stadt nur in ihren politischen Grenzen, kann sie für eine innere Verdichtung schnell zu eng werden, da die Infrastrukturen schon heute teilweise ausgeschöpft sind -> Aufrechterhaltung der städtischen Qualitäten wichtig. Hochhäuser erzeugen nicht automatisch eine höhere Dichte, auch wenn von aussen der Eindruck entstehen könnte. Wichtig ist, wie die Volumen organisiert sind und wie gross die Wohnungen sind.</p>	<p>Innere Verdichtung sehr wichtig. Institutionelle und Genossenschaften spielen eine wichtige Rolle. Erschwerend wird in den nächsten Jahren die Problematik des StWE's sein. Aufgrund des Einstimmigkeitsprinzips gibt es kaum Veränderungspotenzial -> grosses Thema in der politischen Agenda im Programm Wohnen. Auch hier spielt die Eigentumsgarantie eine wichtige Rolle. Coachings für private Bauherren könnten helfen, dass diese mit den administrativen und rechtlichen Hürden besser zurecht kämen. Gebäudehöhe nicht so zentral. Wichtiger ist die Dichte. 2 bis 3 zusätzliche Geschosse bei Ersatzneubauten bringen quantitativ wenig, wenn man von einer Bevölkerungszunahme von gegen 500'000 ausgeht.</p>	<p>Behauptung, dass allg. zu wenig hoch gebaut wird, ist schwierig. Insbesondere bei gewachsenen Quartieren ist eine Verdichtung nicht gross möglich und auch nicht sinnvoll. Es gibt einen Punkt, wo die vorhandenen städtebaulichen Typologien kippen, wenn weiter verdichtet wird und das auf Kosten der Qualität. Nachverdichtungen lohnen sich auch rein rechnerisch erst, wenn eine Verdopplung der Ausnutzung möglich ist. Bei uns wird zusätzliche Dichte v.a. auch durch die Abstandsvorschriften und den Lärmschutzverhindert. (Nicht einmal gross über die Geschosshöhen) Reserven bei Bestandesliegenschaften nicht so gross wie immer gesagt wird. Problem: Zahlenreitereien und oft wissen die Eigentümer gar nichts davon oder haben das Wissen resp. die flüssigen Mittel nicht, etwas daraus zu machen. Ökonomisch lohnt es sich nicht, auch wenn räumliches Potenzial vorhanden wäre EFH sind sehr populär und die EFH-Quartiere sollten auch erhalten werden. Besser dort verdichten, wo es auch wirklich Sinn macht. EFH werden je länger zu einer knappen Ressource, die es irgendwann nicht mehr geben wird. StWE: wird sich je länger je mehr nachteilig auf die Raum- und Siedlungsentwicklung auswirken. Funktioniert nur gut, solange kein Streit und keine grösseren Investments anstehen.</p>
<p>Über-/ Unterangebot im Wohnungsbau: - Wie kann Über-/ Unterangeboten frühzeitig entgegen gewirkt werden? - Wie können Schweinezyklen</p>	<p>Wenn die Bauträger (insbesondere die Privaten und die nicht Professionellen) besser informiert wären und die Prozesse schneller vonstatten gingen, könnte einiges erreicht werden. Schweinezyklen gibt es, die Frage ist bloss, wie gross ist</p>	<p>Zürich hat seit Jahren ein sehr geringes Leerstandsrisiko. Die Nachfrage war meist höher wie das Angebot. Mit der RZU versucht man Zürich als Wohnregion zu sehen. Auch in den Nachbargemeinden stellt sich die Frage der langfristigen Gestaltung und</p>	<p>Wir steuern ganz klar in Richtung Überproduktion, schweizweit.. Daten deuten deutlich darauf hin. Wiedervermietungen werden zusehends harziger, auch bei vielen Bestandesliegenschaften, also nicht nur im Neubaubereich. Zürich ganz klar ein Sonderfall,</p>

<p>verhindert werden? - Sind die Planungs- und Bauprozesse genügend effizient?</p>	<p>der effektive Gap, wenn die Nachfrage zurück geht und zu viele Wohnungen auf dem Markt angeboten werden.</p>	<p>einer sinnvollen Verdichtung. Auch dort gib es keine grünen Wiesen und keine Brachen mehr und die Verdichtung wird über Wohnersatzneubauten stattfinden müssen. Schweinezyklen lassen sich kaum vermeiden, denn die Vorlaufzeiten Bewilligungs- und Bauprozesse sind sehr zeitintensiv.</p>	<p>da Kernstadt und sehr attraktive Zentrumsfunktion. Bewilligungsfristen waren schon immer gleich lang. Im Normenbereich klar mehr Vorschriften, die nicht immer sinnvoll sind und man gegensteuern sollte...</p>
<p>FAZIT</p>	<p>Schweiz in den letzten 10 bis 15 Jahren sehr dynamisch, was zu einer Verknappung geführt hat. Auch hier spielt die Frage der Reaktionszeit mit rein. Aufgrund der vielen partizipativen Prozesse wird diese oft zusätzlich verlängert, was die Prozesse bremsen kann. Ziel müsste eine Optimierung sein und nicht die Maximierung! Es macht auch keinen Sinn alles zu regulieren. Grosses Potenzial durch Umzonungen und innere Reserven. Aufzonungen machen nur im inneren Agglomerations-Bereich Sinn, dort wo die neue Stadt statt findet.</p>	<p>Durch das Instrument der Sondernutzungsplanungen können höhere Dichten realisiert werden, was wiederum die Risiken mindert und so wird weiterhin in der Stadt investiert werden und man nimmt die langwierigen und oft mühsamen Bewilligungsprozesse auf sich.</p>	<p>Die Qualität muss Vorrang haben und darf nicht wegen der inneren Verdichtung verdrängt werden.</p>

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Nutzerorientierter Wohnungsbau: Ausmass, Chancen und Risiken“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

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

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

Zürich, den 28.09.2017
