

Seefeldisierung heute

Totalsanierungen, Abriss, Neubau und die Auswirkungen
Hintergrundbericht zur Baulichen Erneuerung aus Riesbacher Sicht



AG Wohnen des Quartiersvereins Riesbach, 2017

Inhaltsübersicht

Inhaltsübersicht	2
1. Einleitung	3
2. Das Wichtigste in Kürze	4
2.1 Allgemeine Trends.....	4
2.2 Spezifika von Riesbach	4
2.3 Statistische Leerstellen.....	4
2.4 Lösungsansätze	5
3. Kurze Geschichte der Seefeldisierung	6
4. Ausgangslage und Fragen	8
5. Wenn ein Stadtteil in 45 Jahren neu gebaut wird	9
5.1 Das Ausmass der baulichen Erneuerung aus Sicht der Quartierbevölkerung.....	9
5.2 Überdurchschnittlich hohe Erneuerungsrate im Quartier Seefeld.....	11
6. Eigentümerstruktur und neue Vermietungsformen	14
6.1 Besonders viele Private und institutionelle Anleger als Wohnungseigentümer im Kreis 8	14
6.2 Zweitwohnungen, Businessapartments und Parahotellerie (Airbnb) nehmen zu	14
7. Mietpreise und Wohnfläche pro Person	16
7.1 Überdurchschnittlich hohe Mietpreise im Kreis 8	16
7.2 Wohnfläche pro Person: in Wohnersatzbauten nimmt sie deutlich zu	18
8. Veränderung der Bevölkerungsstruktur	20
8.1 Die bauliche Erneuerung verändert die Bevölkerungsstruktur.....	20
8.2 Bezahlbarer Wohnraum ist wichtig für eine gute soziale Durchmischung	22
9. Vielfalt als Ziel: Lösungsansätze	23
9.1 Derzeitige Erneuerung führt zu weniger sozialer und architektonischer Vielfalt.....	23
9.2 Lösungsansätze	24
10. Literatur	25
10.1 Städtische und kantonale Quellen.....	25
10.2 Weitere Quellen.....	25
Impressum	26

1. Einleitung

Innerhalb des Quartiervereins Riesbach befasst sich eine Arbeitsgruppe seit Jahren mit der Problematik des schwindenden bezahlbaren Wohnraums und der damit einhergehenden Abwanderung von Menschen der mittleren und unteren Einkommensschicht. Dieser schleichende Prozess läuft dem bekundeten städtischen Ziel einer guten sozialen Durchmischung entgegen und hat inzwischen unter dem Begriff der ‚Seefeldisierung‘ zweifelhafte Berühmtheit erlangt. Entsprechend richtet sich die Aufmerksamkeit der Arbeitsgruppe Wohnen von Anfang an auch auf die tiefgreifenden Veränderungen des Quartiers, wie sie in umfassenden baulichen Erneuerungen, Totalsanierungen und Ersatzneubauten ihren Niederschlag findet. Vor dem Hintergrund der attraktiven Lage des Gebietes ist anzunehmen, dass sich diese tiefen Eingriffe nicht allein aus dem notwendigen Sanierungsbedarf erklären lassen und sich viele Erneuerungen aus rein baulichen oder energetischen Erwägungen weit sanfter und mieterverträglicher bewerkstelligen liessen.

In den letzten ca. anderthalb Jahren hat sich die Arbeitsgruppe daran gemacht, diesen Umgestaltungsprozess systematischer zu erheben und zu dokumentieren. Ungefähr zeitgleich zu dieser Recherche hat Statistik Stadt Zürich ab Sommer 2016 in mehreren Berichten die Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich untersucht und sich mit einigen Auswirkungen befasst. Diese Grundlagen sind sehr wertvoll für eine sachliche Diskussion über den Wandel der gebauten Stadt und die damit verbundenen sozialen Veränderungen.

Der vorliegende Hintergrundbericht versammelt die beiden Sichtweisen. Zum einen zeigt er aus dem Blickwinkel der interessierten Riesbacher Quartierbevölkerung, was der städtische Umbau bedeutet. Aufgezeigt wird eine Mikrosicht der Entwicklung im Kreis 8. Auf Beobachtungen beruhendes und informell akkumuliertes Wissen zu den baulichen Eingriffen der vergangenen ca. 10 Jahre wird so systematisch wie möglich erfasst und kartographisch visualisiert. Zum anderen soll diese Erhebung ‚von unten‘ die wertvollen städtischen Zahlen schärfen und Leerstellen füllen. Der Bericht versteht sich nicht als Gegenrede zu den amtlichen Publikationen sondern vielmehr als Kommentar und Ergänzung dazu und vor allem als Diskussionsanstoss mit Lösungsansätzen für eine sozial- und quartierverträgliche Wohnbaupolitik in der Stadt Zürich.

Der Hintergrundbericht ist in ehrenamtlicher Freizeitarbeit entstanden und kann als ‚work in progress‘ gelesen werden. Wiewohl die Autorschaft sich um wissenschaftliche Redlichkeit bemüht, erhebt sie nicht den Anspruch darauf, die gesamte relevante Literatur berücksichtigt zu haben.

2. Das Wichtigste in Kürze

In Zürich werden 1.5% bis 2% der Wohnungen jährlich grundlegend erneuert. Das macht in 15 Jahren immerhin einen Viertel bis einen Drittel des Wohnungsbestandes aus. Die erstellte Karte, welche einen Zeitraum von ungefähr 10 Jahren abdeckt, veranschaulicht auf einen Blick, dass in Riesbach diese obere Quote erreicht wird. Setzt sich diese Entwicklung im selben Tempo fort, hat sich das gesamte Gebiet in 45 Jahren vollständig erneuert. Der Prozess konzentriert sich aufs zentrumsnahe – nota bene als Quartiererhaltungszone deklarierte – innere Seefeld. Er belegt, dass die an dieser attraktiven Lage besonders grosse Nachfrage nach Wohn- und Büroraum ein wichtiger Treiber für Erneuerung ist. In den Randlagen zeigt sich, dass auch Neubauten erstellt werden und somit eine gewisse bauliche Verdichtung zustande kommt.

2.1 Allgemeine Trends

Allgemein lässt sich festhalten, dass tiefgreifende Erneuerungen wie Totalsanierungen und Ersatzneubauten die Mietzinssteigerung heftig anheizen. Sie fördern die Entmischung und verdrängen einkommensschwache Schichten. Besonders hart trifft es ältere, wenig mobile und im Quartier lange verwurzelte Menschen. Die Entmischung teilt auch die Bevölkerung mit Migrationshintergrund; Einkommensschwächere aus den klassischen Einwanderungsländern werden verdrängt, gut gebildete aus den neueren Herkunftsländern angezogen. Neue Wohnungen weisen oft grössere Grundrisse auf und auch die Zahl der Zimmer verteilt sich auf weniger aber gut situierte Bewohnende. Der Flächenkonsum pro Person steigt stetig. Selbst die bauliche Verdichtung dank Neubauten und Aufstockungen führen nicht zur sozialen Verdichtung. Diese findet zwar stellenweise zunehmend statt, jedoch vornehmlich in Altbauten oder sanft renovierten Häusern.

2.2 Spezifika von Riesbach

Diese allgemeinen Befunde gelten auch für Riesbach und insbesondere für dessen Innenstadtgebiete (inneres Seefeld und Mühlebach). Die Nähe zu Stadtzentrum und See entfalten seit ca. zwei Jahrzehnten eine besonders grosse Anziehungskraft. Daher entspringt die Bautätigkeit weniger der baulich-energetischen Notwendigkeit, sondern ist vielmehr Nachfrage-getrieben, was erst recht zu Luxussanierungen und überproportionalem Flächenkonsum führt. Verschärfend kommt hinzu, dass der gemeinnützige Wohnungsanteil, der in Zürich ein wichtiger Ausgleichsfaktor gegen die Segregation der Bevölkerung bildet, in Riesbach lediglich 7% des Wohnangebotes ausmacht; dies gegenüber 25% im städtischen Mittel. Die sich abzeichnende Entwicklung zu mehr Parahotellerie (Airbnb) sowie zu Zweitwohnungen ist für viele Wohnungsanbieter gerade im zentrumsnahen, touristisch bestens gelegenen Seefeld eine verlockende Alternative zur herkömmlichen Vermietung. Dies gilt auch für die Zielgruppe der als Ex-Pats apostrophierten Kurzzeitaufenthalter, meist Angestellte global tätiger Firmen mit Zürcher Sitz. Angesichts der sich verteuernenden Wohnlage gelangt auch das Gewerbe zusehends nicht nur unter den Druck teurer Mieten, sondern auch der neuen Nachbarschaft, die sich die teure Wohnlage nicht durch Werkstatt-Lärm beeinträchtigen lassen will.

2.3 Statistische Leerstellen

Die Anstrengungen von Statistik Stadt Zürich, die bauliche Erneuerung und deren Auswirkungen zu erfassen, sind sehr zu begrüßen. Aus der Perspektive der kritischen Quartier-Beobachtung lassen die Zahlen dennoch Wünsche offen. Zu manchen erhobenen Zahlen fehlen weiterführende Aufschlüsselungen; etwa nach Stadtkreisen oder nach Wohnträgern der erneuerten Bauten. Zudem gibt es keine Mietpreiserhebung und somit erst recht keine Angaben über den Preisanstieg bei der Neuvermietung sanierter Wohnungen. Auch der soziale Wandel in den Quartieren aufgrund veränderter Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Bevölkerung lässt sich nicht (mehr) oder nur indirekt eruieren. Die Flächenveränderung bei den umgebauten Wohnungen durch Zusammenlegungen wird nicht erfasst und ebenso fehlen im Kontrast dazu Angaben zu sanften Instandhaltungsmassnahmen gebrauchstauglicher Altbauten.

2.4 Lösungsansätze

Rund um die Frage der baulichen Erneuerung gilt es aus politischer Sicht den *Zielkatalog* zu schärfen. Energieeffizienz durch bauliche Massnahmen ist ein wichtiges Ziel. Es kann jedoch nicht das einzige sein. Die Gesamtsicht ist wichtig. Sie muss gegenüber einer eindimensionalen Betrachtungsweise verteidigt werden. Eine entsprechende Güterabwägung ist notwendig:

- Die *soziale Verdichtung* (geringer Wohnflächenverbrauch pro Person) muss als wichtige energiepolitische Zielgrösse ins Blickfeld genommen werden. Sie findet v.a. in den nicht totalsanierten Altbauten statt.
- Die *soziale Nachhaltigkeit* muss als ebenbürtiges Ziel im Auge behalten werden. Kriterien zur Sozial- und Quartierverträglichkeit von Massnahmen gilt es zu definieren, beziehungsweise zu berücksichtigen.
- Die *Durchmischung* ist ein wichtiges Element der sozialen Nachhaltigkeit. Diese Maxime muss auch auf Quartierebene verfolgt werden.
- Unter dem Aspekt der Energieeffizienz muss bei tiefgreifenden Erneuerungen, Totalsanierungen und Ersatzneubauten auch die *graue Energie* mitberücksichtigt werden.

Aus diesem Zielkatalog lassen sich folgende *Stossrichtungen für mögliche Massnahmen* ableiten:

- Die beratende Tätigkeit städtischer Instanzen (Energieberatung, Baubewilligungsbehörden) im Rahmen von Baubewilligungsverfahren muss auf die genannte ganzheitliche Betrachtungsweise abgestellt sein.
- Zusätzlich zur passiven Beratung braucht es ein proaktives Zugehen städtischer Stellen auf relevante Zielgruppen, insbesondere auf das Segment der privaten Hauseigentümer. Entsprechende Beratungsangebote gilt es in enger Zusammenarbeit mit einschlägigen Verbänden zu verstärken und ausbauen. Der bereits vorhandene Leitfaden der Stadtentwicklung legt mit seinen fünf Erfolgsfaktoren für die Sanierung (*Kostenreduktion, angemessene Belegung, langfristige Erneuerungsstrategie, Gemeinschaftsförderung, Vielfalt und flexible Nutzung*) eine wichtige Stossrichtung vor.
- Die von der Branche miterarbeiteten Normen gilt es zu adoptieren und weiterzuentwickeln („Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz 2.0“ des Netzwerks Nachhaltiges Bauen, www.nnbs.ch).
- Sanfte Instandsetzungen/Umbauten ohne Leerkündigung sind mit unkomplizierten Bewilligungsverfahren zu begünstigen, indem kostentreibende behördliche Auflagen minimiert werden. So kann der Trend zu (mietzinstreibenden) Totalsanierungen mit Leerkündigung gedämpft werden. Wird der ganze Auflagenkatalog bereits bei geringen Eingriffstiefen auferlegt, werden Totalsanierungen wirtschaftlich interessanter.
- Die wichtigsten Multiplikatoren, wie die einschlägigen Verbände der Baubranche und der Hauseigentümer sowie die Grossinvestoren (insbesondere institutionelle Anleger) gilt es für die genannten Ziele zu sensibilisieren und zu gewinnen.
- Grosse Wohnungsanbieter sollten ihre Spielräume für interne Rochaden nutzen und umzugswilligen Mietern kleinere Wohnungen zu entsprechend günstigeren Konditionen aktiv anbieten.
- Für die Problematik des steigenden Wohnflächenkonsums gilt es auch die Mieterseite zu sensibilisieren.
- Entlang der oben genannten statistischen Leerstellen muss die Datenlage stetig verbessert werden.

3. Kurze Geschichte der Seefeldisierung

Die 1893 in Zürich eingemeindete ehemalige Gemeinde Riesbach entsprach in etwa dem heutigen Kreis 8. Verbreitet ist – auch unter Ortsansässigen – die Bezeichnung Seefeld fürs ganze Gebiet, obschon es, wie schon das Wort nahelegt, nur das flache Gebiet am rechten Seeufer bezeichnet. Statistik Stadt Zürich unterscheidet hier gar das seeseitige Seefeld vom Gebiet Mühlebach östlich der Seefeldstrasse und ergänzt beide durch das bergseitige und südliche Gebiet Weinegg. Oft – und nicht weiter präzisiert – ist je nach Zentrumsnähe auch vom ‚inneren‘, beziehungsweise ‚vorderen‘ und ‚äusserem‘, beziehungsweise ‚hinteren‘ Seefeld die Rede.

Schon vor der Eingemeindung hat sich das Bauerndorf zur nahen Vorstadt mit etwas Industrie und viel Gewerbe entwickelt. Der Bau der Seeanlage mit seinen Aufschüttungen haben einen dichten städtischen Teppich entstehen lassen. Geprägt wurde er durch städtische Blockrandüberbauungen. Stattliche Villen säumten aber bereits die erhöhten Gebiete entlang der Neumünsteralle und bald auch die seeseitige Bellerivestrasse. Dazwischen blieben jedoch auch die als Baumeisterhäuser bekannten dreistöckigen Giebelhäuser erhalten, die das traditionelle Gewerbe beherbergten. Schon früh bildete sich so der Seefeld-typische Mix aus kleinen Angestellten, Handwerkern, Kleinunternehmern und oft neureichen Grossbürgern sowie einigen Patriziern heraus. Der Wandel der Bellerivestrasse zur verkehrsumtosten Einfallsachse sowie der sogenannte City-Druck der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts führte dazu, dass die seeseitigen Villen zusehends zu repräsentativen Firmensitzen und Büroflächen für Freiberufler mutierten. Dies verstärkte die Charakteristik eines Stadtteils, das sich gleichermassen als Wohn- und Arbeitsgebiet präsentiert, was eine weitere Komponente des traditionell guten Durchmischung ausmacht.

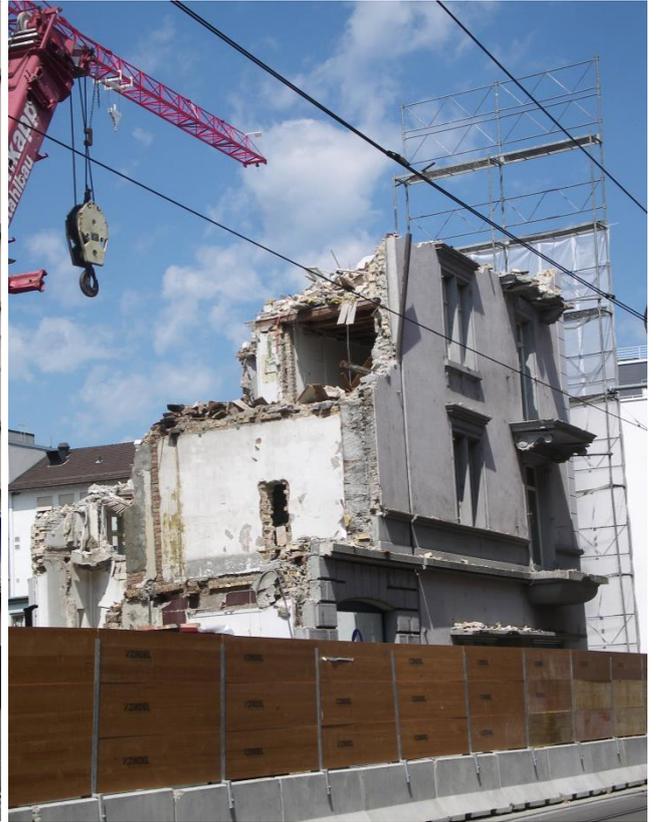
Eine kurze, aber in der Bevölkerung sehr erinnerungsträchtige Episode bildeten in den späten 80er Jahren die Ausläufer der Zürcher Drogenszene. Die bereits in der Zwischenkriegszeit als Rotlichtquartier bekannte Dufourstrasse wurde neuerlich zum Ort wo Freier, diesmal per Auto, Frauen aufsuchten, die sich aufgrund ihrer Heroinsucht prostituierten. Das schlechte Image des Viertels liess lange die in den 90er Jahren einsetzende Entwicklung des Seefelds zum begehrten Wohnquartier fast unbeachtet (vgl. Heye, Leuthold, S. 26). Auffällig wurden aber schon früh Einzelpersonen, denen es gelang, private Hausbesitzer, oftmals Erbgemeinschaften, zum günstigen Verkauf ihrer Liegenschaften zu überreden. Sie personifizierten einen schleichend einsetzenden ökonomischen Aufwertungstrend, der aufgrund der damit verbundenen Leerkündigungen in der breiteren lokalen und medialen Öffentlichkeit als ‚Seefeldisierung‘ und zusehends auch als soziale Verarmung wahrgenommen wurde.

Auch der Quartierverein Riesbach hat diese Entwicklung beobachtet, u.a. aufgrund von Mitgliedern, die aus dem Verein austraten, weil sie im angestammten Quartier keine bezahlbare Wohnung mehr finden konnten. Dies hat ab 2007 zu verschiedenen wohnpolitischen Manifestationen und Vorstössen geführt, die der Quartierverein mitinitiiert hat. Dieses Engagement macht jedoch nur vor dem Hintergrund der Tatsache Sinn, dass der Kreis 8 nach wie vor eine kleinteilige Struktur besitzt. Hier befinden sich noch immer – und leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt – mehr als die Hälfte der Häuser im Besitz von natürlichen Personen. Diese Besitzenden von Einzelliegenschaften gilt es von unüberlegten Verkäufen abzuhalten und zur sozialverträglichen und werterhaltenden Bewirtschaftung ihrer Häuser zu motivieren.

Eindrücke aus dem Quartier



Seefeldstrasse 2010



Seefeldstrasse 2011



Mühlebachstrasse 2016



Arbenzstrasse 2017

*„Hier fällt ein Haus, dort steht ein Kran und ewig droht der Baggerzahn oder Die Veränderung der Stadt“
(Jörg Müller, 1976)*

4. Ausgangslage und Fragen

Die Stadt Zürich ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Seit dem Jahr 2007 hat die Wohnbevölkerung um 40'000 Personen zugenommen. All diese Zugezogenen brauchen auch eine Bleibe. Gleichzeitig haben die Stimmberechtigten der Stadt das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft verordnet. Die Verantwortlichen sehen deshalb vor, mittels Verdichtung und energetischer Sanierung beide Herausforderungen mit einem Schlag zu lösen. „Platz für die neuen Einwohnerinnen und Einwohner muss vor allem durch bauliche Verdichtungen geschaffen werden – sei dies mittels Ersatzneubauten oder Aufstockungen“ (Statistik Stadt Zürich, Rey und Brenner 2016, S. 6).

Zusätzlich gibt es einen grossen Druck von privaten und institutionellen Anlegern auf den Immobilienmarkt. Die tiefen Zinsen veranlassen Banken, Versicherungen, Pensionskassen und Hedgefonds verstärkt in Liegenschaften zu investieren, um insbesondere an zentralen Standorten hohe Renditen zu erzielen. Die insgesamt erfreuliche wirtschaftliche Lage in Zürich sowie deren wachsende Zentrumsfunktion hat gut qualifizierte und gut verdienende Personen in den letzten Jahren angezogen, die solche Mietzinsen auch bezahlen.

Die Stadt unterstützt diese Entwicklung mit ihrer Standortpolitik und indirekt auch durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes. Auch wenn Teile des politischen Spektrums dies anders sehen: dort wo der Autoverkehr zurückgedrängt wird, boomen die Häuserpreise und Mieten werden für die bisherigen BewohnerInnen unbezahlbar sobald „saniert“ wird. Stadt und Kanton haben es bisher verpasst, hier korrigierend einzugreifen. Bestes Beispiel dafür ist die Verkehrsberuhigung entlang der ehemaligen Weststrasse im Zuge der Eröffnung der Autobahnumfahrung (Uetlibergtunnel).

Ein zunehmender Druck geht zudem von neuen Angeboten wie Airbnb sowie möblierten Wohnungen für so genannte „Business-Nomaden“ (Tages-Anzeiger, 15.9.2016) aus. Immer mehr Wohnraum wird so der ansässigen Bevölkerung entzogen und auf dem globalen Markt als Zweitwohnung oder als vorübergehende Bleibe angeboten.

Um den Wohnraum bezahlbar zu halten, haben die Stadtzürcher Stimmberechtigten mehrfach klar gemacht, dass sie den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern wollen. Sie wollen, dass ein Drittel des gesamten Mietwohnungsbestandes gemeinnützig ist. Davon sind wir gerade im Seefeld zurzeit sehr weit weg.

Basierend auf dieser Ausgangslage stellen sich eine Reihe von Fragen:

- Wie verbreitet sind Totalsanierungen sowie Abrisse und Neubauten in der Stadt und speziell in Riesbach?
- Welche Auswirkungen haben diese Erneuerungen auf die Mietzinse im Quartier?
- Welche Folgen haben die Erneuerungen auf die Durchmischung im Quartier und in der Stadt?
- Wie wirken sie sich auf den Wohnflächenverbrauch pro Person aus?
- Welchen Anteil haben Airbnb und Business Apartments sowie ähnliche Formen am gesamten Wohnangebot und wie wirken sie sich auf die Mietpreise aus?
- Wie handhaben unterschiedliche Eigentümer (Wohnbaugenossenschaften, Institutionelle Anbieter, Private) die Erneuerung, z.B. in Bezug auf den Ausbaustandard, die Zusammensetzung der BewohnerInnen in Wohnhäusern und die Mietzinse?
- Wird die städtische Förderung von Verdichtung und Energieeffizienz auch genutzt, um die Profite ungebührlich zu erhöhen?
- Sind Totalsanierungen und Ersatzneubauten die einzigen Wege, um die Ziele der Verdichtung und Erhöhung der Energieeffizienz zu erreichen?
- Gibt es gute Beispiele von Verdichtung und Erhöhung der Energieeffizienz, die besonders stadt- und bewohnerverträglich umgesetzt worden sind? Was kann daraus gelernt werden?
- Was könnte unternommen werden, um die negative Auswirkungen dieser Art von Stadtbau aufzuhalten?

Diese Fragen werden im folgenden Hintergrundbericht näher beleuchtet und, wo möglich, beantwortet. Die Datenlage hat sich zwar in den letzten zwei Jahren dank den Bemühungen von Statistik Stadt Zürich gegenüber früher verbessert, aber es gibt nach wie vor auf viele Fragen keine oder nur unzureichende Antworten.

5. Wenn ein Stadtteil in 45 Jahren neu gebaut wird

5.1 Das Ausmass der baulichen Erneuerung aus Sicht der Quartierbevölkerung

Bewohnerinnen und Bewohner im Kreis 8 stellen seit einigen Jahren fest, wie sich ihr Quartier in immer grösserem Tempo verändert. Insbesondere Totalanierungen sowie der Abriss von Gebäuden mit einem folgenden Neubau sind an der Tagesordnung. Der Prozess scheint schleichend. Aber was diese Entwicklung real bedeutet, zeigt sich, wenn man den Blick auf eine Karte wirft. Die AG Wohnen des Quartiervereins Riesbach hat hierzu mit ihren beschränkten Möglichkeiten versucht, das Wissen aus dem Quartier über erneuerte Liegenschaften zusammengetragen. Quellen bildeten Beobachtungen, zugetragene Informationen sowie die öffentlich publizierten Bauausschreibungen. Eine eigentliche offizielle statistische Grundlage stand und steht nicht zur Verfügung. Erfasst wurden die baulichen Erneuerungen ungefähr seit 2006. Die Recherche wurde jedoch im Zeitraum der Jahre 2016/17 angestellt; Daten mussten somit zum Teil ex post erhoben werden und konnten nicht über den Verlauf der gesamten Periode systematisch erfasst werden. Die Übersicht bildet damit eine notgedrungen lückenhafte aber aufgrund des lokalen Informationsnetzes doch sehr verlässliche Annäherung an die Realität ab. Unten stehende Darstellung visualisiert die beachtlichen baulichen Eingriffe im Quartier, die angesichts des schleichenden Vorgangs und der zumindest zum Teil beibehaltenen Fassadengestaltung nicht ohne weiteres ins Bewusstsein der Menschen dringt, die dieses Gebiet frequentieren.

Abbildung 1: Baulich grundlegend erneuerte Häuser in Riesbach in den letzten 10 Jahren
(eigene Erhebungen mit Unterstützung zahlreicher Personen aus dem Quartier)



Quelle: Plandarstellung QV Riesbach, AG Wohnen; Grundlagenplan: Stadt Zürich

Wichtig: Das gewählte Vorgehen schliesst Irrtümer nicht aus. Verschiedene Projekte dürften unserer Beobachtung entgangen sein. Andere erscheinen vielleicht in der Karte, obschon weniger tiefe Eingriffe vorgenommen worden sind, als uns schien. Insbesondere betonen wir, dass wir mit der kritischen Würdigung der Gesamtentwicklung uns keine Beurteilung – und schon gar nicht eine Verurteilung – im Einzelfall anmassen. Kommentare und ergänzende Hinweise nehmen wir gerne entgegen und werden sie, sofern für die Visualisierung relevant, in spätere Versionen integrieren.

Rot dargestellt sind realisierte und geplante Projekte mit grösserer Eingriffstiefe, also Ersatzneubauten, Umbauten, Aufstockungen, Erneuerungen. Reine Instandsetzungen und kleinere Renovationen sind nicht abgebildet. Die grösseren Eingriffe gehen in der Regel mit Leerkündigungen einher. Es ist davon auszugehen, dass nach der Umsetzung des Projektes der Mietpreis deutlich höher angesetzt wird. Grund dafür bilden natürlich auch die mit dem Bau verbundenen Kosten. Doch dürfte die Anpassung an die Marktpreise den grösseren Effekt haben. Ja, es ist davon auszugehen, dass die Aussicht auf diese nach den Leerkündigungen mögliche Anpassung recht eigentlich der treibende Motor für die Bautätigkeit ist, zumal die bekanntermaassen attraktive, See- und City-nahe Lage des Seefelds hohe Renditen verspricht.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Plan mit den Quartieren Seefeld und Mühlebach mit den in den letzten 10 Jahren baulich grundlegend erneuerten Häusern



Quelle: Plandarstellung QV Riesbach, AG Wohnen; Grundlagenplan: Stadt Zürich

Der Blick auf die Grafik bestätigt diese These. Auffällig ist, dass die Projektdichte im „urbanen“ Teil des Seefelds deutlich höher ist. Die zentrumsnahe Lage in der Fläche scheint besonders attraktiv und daher für Immobilieninvestitionen interessant zu sein. Das Innere Seefeld bekommt diesen Druck ganz deutlich zu spüren.

In den Hanglagen und etwas weiter weg vom Zentrum sind tendenziell mehr Ersatzneubauten zu finden. Hier kann auf schwach genutzten, einst herrschaftlichen Grundstücken mittels Neubauten eine deutlich höhere Ausnützung realisiert werden. Eine bauliche Verdichtung ist da möglich und wird auch praktiziert, während in der dichten Blockrandstruktur nahe dem Zentrum dies meist nicht zu erreichen ist. Dort findet einfach ein Austausch von preiswerterem zu teurerem Wohnraum statt.

5.2 Überdurchschnittlich hohe Erneuerungsrate im Quartier Seefeld

Im Zeitraum zwischen 2000 und 2015 wurden in der Stadt 34'577 Wohnungen umgebaut und weitere 7'486 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt (siehe Bericht „Bauliche Erneuerung in Zahlen“, Statistik Stadt Zürich, Rey und Brenner 2016). Damit beträgt die mittlere jährliche Erneuerungsquote 1,48 Prozent, davon sind 1,22 Prozent Bestandserneuerungen und 0,26 Prozent Ersatzneubauten. In Riesbach ist die Erneuerungsquote eher überdurchschnittlich, die Wohnersatzbauquote dagegen liegt im städtischen Durchschnitt – mit Ausnahme des Quartiers Mühlebach. Allerdings dürfte in Riesbach die Wohnersatzbauquote in den letzten Jahren besonders stark angestiegen sein, gerade auch im Quartier Mühlebach, siehe Plan oben sowie die Ausführungen unten.

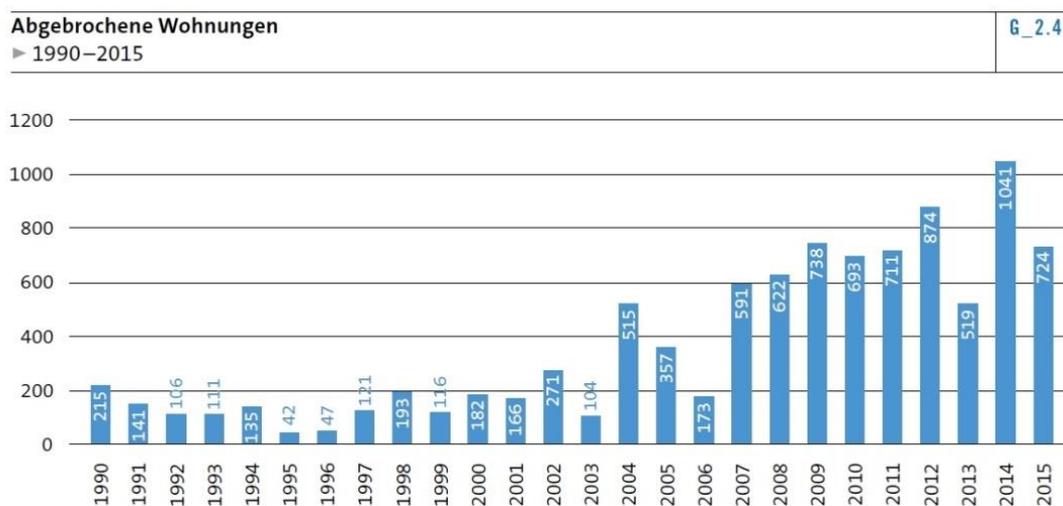
Tabelle 1: Jährliche Erneuerungsquoten und Wohnersatzbauquoten nach Quartier 2000-2015 (in Klammern die Gesamtquote über 15 Jahre)

Stadt / Quartier	Erneuerungsquote	Wohnersatzbauquote	Zusammen	Anzahl Wohnungen
Mühlebach	1.55% (23%)	0.08% (1%)	1.63% (24%)	3'614
Seefeld	1.85% (28%)	0.27% (4%)	2.12% (32%)	3'298
Weinegg	1.31% (20%)	0.26% (4%)	1.57% (24%)	2'553
Ganze Stadt	1.48% (22%)	0.26% (4%)	1.74% (26%)	189'043

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Bauliche Erneuerung in Zahlen, Analyse 1/2016, S. 38

Begonnen hat der „Trend“ zu mehr Ersatzneubauten bei den Wohnbaugenossenschaften. Während zu Beginn der Erfassungsperiode die Ersatzneubauten noch kaum eine Rolle spielten, wurde im Jahr 2015 fast jede dritte erneuerte Wohnung abgebrochen und neu gebaut. Die Tendenz ist also stark steigend.

Abbildung 3: Abgebrochene Wohnungen 1990 - 2015



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Bauliche Erneuerung in Zahlen, Analyse 1/2016, S. 13

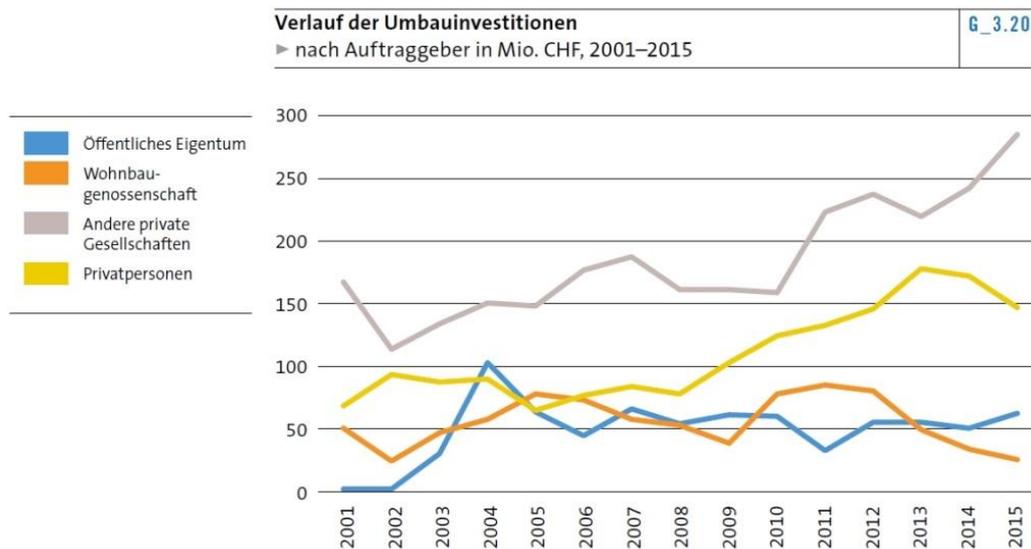
Gemäss der neuesten Statistik wurden im Jahr 2016 gar 1'329 Wohnungen abgebrochen – so viele wie noch nie. Im Kreis 8 waren es 157, auch hier ein Rekord. In den Vorjahren war die Zahl jeweils deutlich geringer: 2009: 24, 2010: 111, 2011: 35, 2012: 18, 2013: 0, 2014: 21, 2015: 19. Von 157 im Jahr 2016 abgebrochenen Wohnungen waren 85 im Quartier Seefeld, 67 im Quartier Mühlebach und 5 im Gebiet Winegg. 78% (122) waren 1- bis 3- Zimmer-Wohnungen, 22% 4-Zimmer oder grössere Wohnungen. Alle abgebrochenen Wohnungen waren im Besitz von privaten Gesellschaften wie Pensionskassen, Versicherungen etc. (Statistik Stadt Zürich 2017: Wohnbautätigkeit und Abbruch auf hohem Niveau).

Die scheinbar tiefe Quote von zwischen 1.5% und 2% der durchschnittlichen jährlichen baulichen Erneuerung täuscht darüber hinweg, was dies im Quartier real ausmacht. In 15 Jahren betrifft dies einen Viertel bis einen Drittel aller Wohnungen. Der Drittel wird im Quartier Seefeld erreicht. Hält dieser Trend an – und alles deutet im Moment darauf hin – so bedeutet dies, dass innerhalb von nur rund zwei Generationen (45 Jahren) das ganze Seefeldquartier totalsaniert bzw. neu gebaut worden ist.

Dies ist nur möglich, wenn sogar relativ neue Liegenschaften total erneuert werden, wie das z.B. im Quartiermagazin Kontakt für eine noch keine 30-jährige Liegenschaft geschildert worden ist (Koltai 2016, S. 28). Nicht berücksichtigt sind hier zudem Renovationen und Instandhaltungen des Bestands, die ebenfalls zur Verdichtung und Energieeffizienz beitragen können (z.B. durch Fassadenisolierungen oder den Einbau einer neuen Heizung). Die Stadt schliesst in ihrer Analyse solche Instandhaltungsmassnahmen, welche die Gebrauchstauglichkeit von Altbauten aufrechterhalten, explizit aus. Sie gelten nicht als bauliche Erneuerung. (siehe Bauliche Erneuerung in Zahlen, Analyse 1/2016, S. 7). Dies ist deshalb besonders unverständlich und problematisch, da bezüglich Verdichtung, Mietpreisen, Sozialverträglichkeit und sozialer Durchmischung etc. Investitionen in solche Wohnungen mindestens so wichtig sind.

Das Bild, dass die Erneuerungsquote in den letzten Jahren stark angestiegen ist, belegt auch ein Blick auf die Umbauinvestitionen. Wie die Zahlen von Statistik Stadt Zürich zeigen, haben die Umbauinvestitionen insbesondere privater Bauträger in den letzten Jahren stark zugenommen – seit 2001 haben diese sich etwa verdoppelt. Hierbei dürfte es sich in erster Linie um Totalanierungen handeln, denn Ersatzneubauten und Instandhaltungsarbeiten am Bestand sind nicht berücksichtigt. Die Ersatzneubauten sind ausgenommen, da die Daten nicht zwischen solchen und Neubauten unterscheiden.

Abbildung 4: Verlauf der Umbauinvestitionen – nach Auftraggeber in Mio. CHF, 2001-2015



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Bauliche Erneuerung in Zahlen, Analyse 1/2016, S. 28

Ein Blick in einzelne Strassenzüge des Quartiers im August 2017

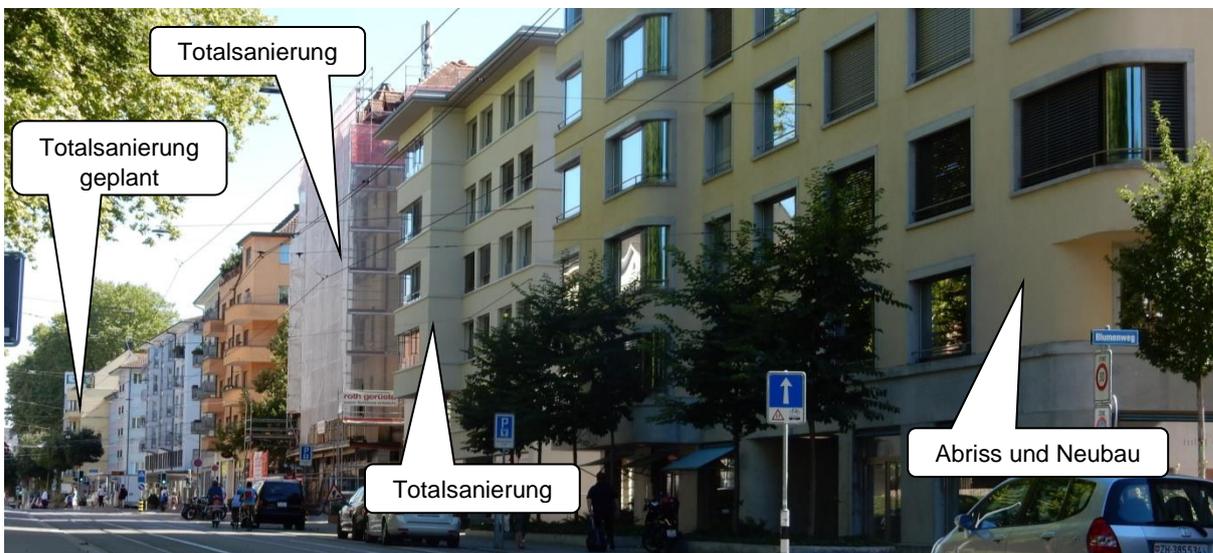
Derzeit sich im Gang befindliche oder kürzlich abgeschlossene Totalanierungen und Ersatzneubauten



Mühlebach-/Delphinstrasse zwischen Kreuzstrasse und Ottenweg



Arbenzstrasse zwischen Mühlebachstrasse und Höschgasse



Seefeldstrasse zwischen Blumenweg und Alderstrasse

Fotos © AG Wohnen

6. Eigentümerstruktur und neue Vermietungsformen

6.1 Besonders viele Private und institutionelle Anleger als Wohnungseigentümer im Kreis 8

Der Markt gibt sehr viel her im Kreis 8. Die Lage ist attraktiv, weil zentrumsnah und es gibt viele Arbeitsplätze. Da der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbestandes (Genossenschaftswohnungen plus öffentliches Eigentum) im städtischen Vergleich mit 7% sehr gering ist (gesamstädtisch: 25%), werden die Preise vor allem von Privaten sowie von Versicherungen und Pensionskassen bestimmt. Der Anteil der natürlichen Personen, die eine Wohnung im Kreis 8 besitzen, beträgt 43%, private Gesellschaften (Pensionskassen, Firmen etc.) machen weitere 40% der Eigentümerschaft aus.

Tabelle 2: Anteil der Eigentümerkategorien am Gesamtwohnungsbestand nach Stadtquartier in %

Stadt / Quartier	Natürliche Personen	Wohnbau-genossenschaften	Übrige private Gesellschaften	Stockwerk-eigentum	Öffentliches Eigentum
Mühlebach	41	2	37	15	6
Seefeld	48	0	43	6	4
Weinegg	40	4	40	10	6
Kreis 8 *	43	2	40	10	5
Ganze Stadt	38	18	28	9	7

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Wem gehört Zürich, Webpublikation 10. November 2016 * abgeleitet aus den anderen Werten

Der Anteil der natürlichen Personen an der Eigentümerschaft von Wohnungen ist seit 2002 im Kreis 8 um rund 6% zurückgegangen (im Quartier Seefeld gar um knapp 9%) während der Rückgang in der Stadt nur rund 2% betrug. Dies trotz der zunehmenden Popularität von Stockwerkeigentum. Die privaten Eigentümer wurden grösstenteils durch private Gesellschaften ersetzt. Dazu zählen Aktiengesellschaften, Pensionskassen, Stiftungen, Vereine etc. Der Anteil der Wohnbaugenossenschaften blieb im Kreis 8 praktisch unverändert.

Tabelle 3: Veränderungen der Anteile ausgewählter Eigentümerkategorien am Gesamtwohnungsbestand nach Stadtquartier zwischen 2002 und 2015

Stadt / Quartier	Natürliche Personen inkl. Stockwerkeigentum			Wohnbau-genossenschaften			Private Gesellschaften **		
	2002	2015	% Veränd.	2002	2015	% Veränd.	2002	2015	% Veränd.
Mühlebach	60.3	55.3	-5.1	1.7	1.5	-0.1	30.6	36.6	+6.0
Seefeld	62.5	53.7	-8.8	0.3	0.2	< -0.05	33.1	42.5	+9.4
Weinegg	54.1	49.8	-4.3	3.8	4.4	+0.5	37.7	39.9	+2.2
Kreis 8 *	59.5	53.2	-6.3	1.7	1.8	+0.1	33.4	39.5	+6.1
Ganze Stadt	49.4	47.1	-2.2	19.0	18.1	-0.9	23.6	27.7	+4.1

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Statische Jahrbücher 2003 und 2016, Tabellen 9.3.8 * abgeleitet aus den anderen Werten

** Private Gesellschaften (Aktien- und Kollektivgesellschaften etc., Pensionskassen, Stiftungen, Vereine etc.)

6.2 Zweitwohnungen, Businessapartments und Parahotellerie (Airbnb) nehmen zu

Zugleich verändern sich die Vermietungsformen. Die Zahl von Zweitwohnungen, Businessapartments und Parahotellerie-Angeboten wie Airbnb nimmt laufend zu. Die Situation ist bei weitem noch nicht so schlimm wie in anderen europäischen Städten, z.B. wie in Barcelona, Amsterdam oder Dubvronik, aber der Druck auf die Mietenden und die Mieten nimmt auch hierzulande zu. In Riesbach ist der Anteil der Zweitwohnungen (Business Apartments etc.) mit knapp 6% im Vergleich zur ganzen Stadt überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 4: Anzahl und Anteil der Zweitwohnungen nach Stadt und Quartier per Ende September 2016

Stadt / Quartier	Bewirtschaftete Apartments	Private Zweit-wohnungen	Total Zweit-wohnungen	Bewirtschaftete Apartments	Private Zweit-wohnungen	Total Zweit-wohnungen
Mühlebach	50	190	240	1.3%	5,0%	6,3%
Seefeld	40	170	210	1.1%	4,9%	6,0%
Weinegg	10	90	100	0,4%	3,3%	3,7%
Kreis 8	100	450	550	1,0%	4,5%	5,5%
Ganze Stadt	1'000	6'200	7'200	0,5%	2,8%	3,3%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, 3,3 Prozent Zweitwohnungen in Zürich, Webpublikation 15. November 2016 sowie Statistik Stadt Zürich, Apartmentwohnungen in Zürich, Webpublikation 26. Januar 2017

Die rund 7'200 gesamtstädtischen Zweitwohnungen entsprechen in etwa der Anzahl Wohnungen der beiden Quartiere Seefeld und Mühlebach zusammen. Auch wenn Zweitwohnungen durchschnittlich etwas kleiner sind, ist der Anteil beachtlich und bedeutet, dass stadtweit gesehen, zwei Quartiere einzig und allein als temporäre Bleibe bzw. als teilweise leerstehender Zweitwohnsitz dienen.

Von den Zweitwohnungen werden in den Quartieren Mühlebach und Seefeld rund 5% privat bewohnt und 1% sind professionell bewirtschaftete Wohnungen – so genannte Apartments. Das heisst, es sind möblierte Wohnungen, die meist für eine kürzere Zeit vermietet werden.

Die Stadt kommentiert: „Apartments liegen generell an arbeitsmarkttechnisch und touristisch ideal gelegenen oder besonders gut erschlossenen Lagen, insbesondere in der City, in den Kreisen 4 und 8, in Hirslanden, Wiedikon und Unterstrass. (...) Auch private Zweitwohnungen liegen zu einem guten Teil im Kreis 1. Daneben fallen aber vor allem die eher hochpreisigen Kreise 7 und 8 sowie die Quartiere Enge und Escher Wyss mit erhöhten Anteilen auf.“ (Statistik Stadt Zürich 2017, Apartmentwohnungen in Zürich). Oft werden dabei Gebäude mit hohem Erneuerungsbedarf in Apartments umgebaut. Deshalb sind in den letzten Jahren auch viele bewirtschaftete Wohnungen auf diese Weise entstanden. Firmen mit solchen Portfolios planen auch in Zukunft einen starken Ausbau ihrer Angebote (siehe Patrice Siegrist im Tagesanzeiger vom 27.1.2017).

Speziell Angebote wie Airbnb boomen, weil sich damit höhere Mieten und damit Renditen erzielen lassen. Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat im Dezember 2016 eine Übersicht über das Angebot von Airbnb Wohnungen im Kanton erstellt. Es zeigt, dass die meisten Wohnungen in den Zentren, insbesondere in den zentralen Lagen der Stadt Zürich angeboten werden (Statistisches Amt des Kantons Zürich: Airbnb blüht vor allem in den Städten, Mitteilung, 14.12.2016). In den vergangenen Jahren hat sich das Airbnb-Angebot im Raum Zürich jedes Jahr verdoppelt.

In den Kreisen 7+8 gibt es zurzeit 318 Airbnb Angebote, das entspricht 6.18 Angeboten pro 1'000 EinwohnerInnen. Nur in den Kreisen 4+5 sowie 1+2 werden mehr Unterkünfte angeboten – rund 10 bzw. 7.9 Angebote pro 1'000 EinwohnerInnen. Gerade bei Ersatzneubauten dürfte die Versuchung steigen, anstatt auf eine fixe Neuvermietung zumindest bei einem Teil der Wohnungen auf diese Form der Paratourellerie zu setzen.

In den Kreisen 7+8 sind 218 ganze Unterkünfte auf dem Markt. Der Median der Übernachtungskosten pro Nacht beträgt Fr. 134. Dazu kommen noch 96 Privatzimmer (Median Fr. 77) und 4 gemeinsame Zimmer (Median Fr. 49).

Abbildung 5: Übersicht über die Angebotsdichte bei Airbnb im Kanton Zürich

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich 2016, http://www.web.statistik.zh.ch/cms_vis/airbnb/index.html

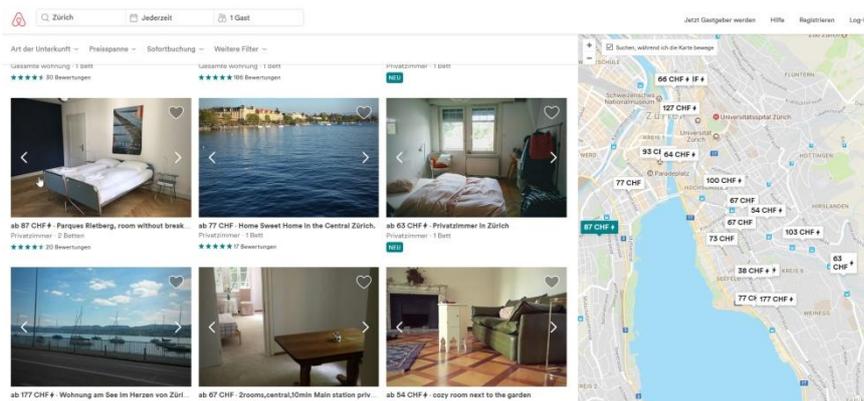
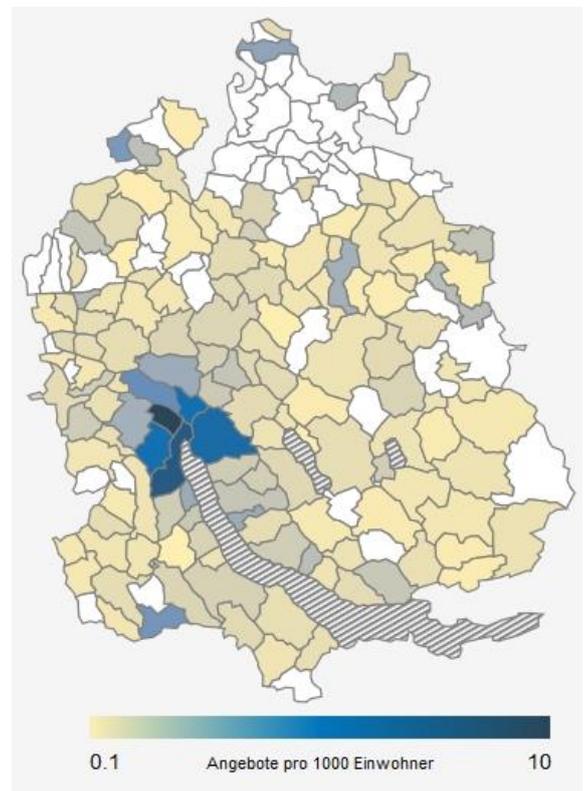


Abbildung 6: Airbnb-Angebote in Zürich gemäss Website (August 17)
Quelle: www.airbnb.ch, 2017

7. Mietpreise und Wohnfläche pro Person

7.1 Überdurchschnittlich hohe Mietpreise im Kreis 8

Die im vorgängigen Kapitel erwähnte Zusammensetzung der Eigentümerschaft der Wohnungen schlägt sich unmittelbar auf die Mietzinse nieder. Diese sind im Kreis 8 im Vergleich zur Stadt überdurchschnittlich hoch wie die folgende Übersicht zeigt.

Tabelle 5: Mietpreise nach Wohnungsgrösse und Eigentumsgruppe; Median der Periode 2010-2014

	2-Zimmer		3-Zimmer		4-Zimmer		Pro Quadratmeter	
	Gen.*	Mieter**	Gen.*	Mieter**	Gen.*	Mieter**	Gen.*	Mieter**
Ganze Stadt	884	1'284	1'008	1'515	1'367	1'865	15.3	21.3
Kreis 8	...	1'548	...	1'793	1'200	1'988	15.2	24.7

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016, Kapitel 9.3, Tabelle T_9.3.27; Strukturhebung BFS 2010-14

* Genossenschafter/innen ** Mieter/innen

Im Vergleich zur ganzen Stadt liegt der Median der Miete im Kreis 8 mit 24.7 Franken pro Quadratmeter um 16% höher. MieterInnen auf dem renditeorientierten Markt bezahlen im Vergleich zu Genossenschaffern 63% mehr. Zwischen GenossenschafterInnen im Kreis 8 und jenen in der Stadt gibt es dagegen praktisch keinen Unterschied.

Der Median bezeichnet den Wert, bei dem die Hälfte (hier der Wohnungsmieten) darüber und die andere Hälfte darunter liegen. Das bedeutet zum Beispiel, dass die Hälfte der Mieten im Kreis 8 für eine 4-Zimmer-Wohnung über Fr. 1'988 liegt, die andere Hälfte darunter. In der gesamten Stadt beträgt der Median des Mietpreises im renditeorientierten Markt Fr. 1'865, bei Genossenschaften Fr. 1'367. Im Kreis 8 liegt der Median bei den wenigen Genossenschaften sogar nur bei Fr. 1'200.

Interessant wäre es nun zu wissen, wie sich die Erneuerungen, Totalsanierungen und Ersatzneubauten auf die Mietpreise in den letzten Jahren ausgewirkt haben. Dazu hat die Stadt (noch) keine Daten veröffentlicht. Aus verschiedenen Beispielen im Quartier kann jedoch geschlossen werden, dass die Mietpreise nach Totalsanierungen meist heftig ansteigen (siehe Kasten nächste Seite).



Immer wieder lässt sich auch feststellen, dass Häuser über Jahre nicht gepflegt werden und an ihnen nichts Werterhaltendes gemacht wird, ja man sie geradezu verlottern lässt. Die Mietenden bezahlen jedoch jeden Monat mit ihrem Mietzins einen Beitrag an Unterhalt und Erneuerung. Davon haben sie aber in solchen Fällen nichts, denn während sie dort wohnen wird kaum etwas erneuert. Und nach einer Leerkündigung und Totalsanierung werden die Mieten meist so hoch angesetzt, dass sie für die bisherige Mieterschaft nicht mehr erschwinglich sind. So profitieren diese Eigentümer gleich dreifach: zuerst indem sie bei der werterhaltenden Erneuerung sparen und diesen Mietzinsanteil trotzdem kassieren, und am Schluss, indem sie das Haus totalsanieren oder es ganz abreißen lassen und ein Neues hinstellen und entsprechend einen höheren Mietzins verlangen.

Der Druck zu höheren Mietzinsen entsteht auch durch die lange Phase mit tiefen Zinsen. Einzig der Häusermarkt verspricht im Vergleich zu anderen Anlagen noch hohe Renditen. Entsprechend steigt der Renditedruck auf die Liegenschaften stark an. Eine Liegenschaft total zu sanieren oder abzureißen und neu zu bauen, führt häufig zum besten „Return on Investment“, vor allem solange die Nachfrage einer kaufkräftigen Kundschaft gross ist. Diese Logik gilt insbesondere für Liegenschaften von institutionellen Anlegern und Gesellschaften.

Die starke Zuwanderung, vor allem auch von gut qualifizierten Personen mit hohem Einkommen dürfte in den letzten Jahren die „Aufwertung“ der Liegenschaften zusätzlich befeuert haben (siehe dazu auch die Zahlen in Kapitel 8 zur starken Zunahme von Personen mit hohem sozialem Status in der Stadt). Von dieser Bevölkerungsgruppe werden zudem häufig hohe Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen gestellt, was den hochpreisigen Ausbau zusätzlich anheizt.

Fallbeispiel Überbauung viz-à-viz; Dufour-, Färber- und Florastrasse

Vor vier Jahren teilte die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG mit, dass ihre Liegenschaften aus dem Jahr 1928 mit 88 Wohnungen im Geviert längs von Dufour-, Färber- und Florastrasse einem Neubau weichen sollen. Mit langen Kündigungsfristen wurden Rekurse abgewehrt. Inzwischen ist das Gebäude bezugsbereit fertiggestellt. „Mit dem geplanten Ersatzneubau“, so laut damaliger Auskunft der Eigentümerschaft, „werden sowohl von der Gestaltung als auch vom Preis her 91 attraktive, zeitgemässe Mietwohnungen realisiert, welche auf dem Immobilienmarkt nachgefragt sind.“ Real gebaut wurden schliesslich 83. Das Erdgeschoss ist als Gewerbefläche konzipiert. Gemäss Website (Stichdatum 2. August) sind auch nach Bezugsdatum mehrere Wohnungen noch unvermietet, so etwa einige 3.5-Zimmerwohnungen mit ca. 100m² im ersten Obergeschoss, wo die Monatsnettomiete 3'750 Franken beträgt. Der Preis für die 4.5-Zimmerwohnungen beläuft sich laut Anmeldeformular auf monatlich 5'400 Franken. Laut Auskunft früherer Mieter bewegten sich die alten Mietzinsen bei den langjährigen Mietverhältnissen für die 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen zwischen ca. 1'000 bis 1'300 Franken und bei neueren Verträgen zwischen 1'800 und 2'500 Franken. Man darf also annehmen, dass mit der ungefähren Verdoppelung dieser Mieten weit mehr als die Baukosten amortisiert werden, sondern abgeschöpft wird, was der Markt – wenn auch offensichtlich etwas zögerlich – hergibt. Man mag also daraus schliessen, dass solche Wohnungen zu diesen Preisen im Innern Seefeld ‚nachgefragt sind‘. Wahr ist aber auch, dass wohl die wenigsten der ursprünglichen Mieter sich die neue Wohnung an der alten Lage leisten könnten.



Zustand vorher ...



... und jetzt

Fotos © AG Wohnen

Der Druck nach oben bei den Immobilienpreisen dürfte weiterhin hoch bleiben, wie die neueste Studie zum Europäischen Immobilienmarkt von PwC und dem Urban Land Institute zeigt: Zürich ist in der Gunst der Immobilieninvestoren im letzten Jahr (2015) von Rang 24 auf Rang 13 aufgerückt (siehe Michael Schäfer in NZZ online vom 1.12. 2016). Was hier für die Stadt Zürich insgesamt gilt, dürfte – so ist anzunehmen – erst Recht für die City- und See-nahen Quartiere wie das Seefeld oder das Quartier Mühlebach gelten.

Die renommierte Stadtsoziologin Saskia Sassen beschreibt in einem Interview die Entwicklung in der Immobilienwirtschaft so: „Ich beschäftige mich vor allem mit den 100 grössten Städten der Welt. Und hier erleben wir derzeit ein „urban land grabbing“ grossen Stils. Denn nicht nur in den Staaten des globalen Südens wird Land in grossem Stil aufgekauft, sondern auch in den grossen Städten. Hier legen die Superreichen Geld an, weil andere Optionen dafür vorbei sind. London und New York sind die dramatischsten Fälle. In Paris kaufen Kasachstan und China Immobilien. In Amsterdam kaufen chinesische Firmen die alten Grachtenhäuser in grossem Stil auf. Singapur hat grosse Teile des ziemlich runtergewirtschafteten Detroit gekauft. Das ist eine beunruhigende Entwicklung, weil sie die Städte aushöhlt und die Menschen aus der Stadt vertreibt, nicht nur arme Leute. In London ist es ein grosses Thema, dass auch der Mittelstand, der durchschnittliche Universitätsprofessor, Buchhalter, Rechtsanwalt, aus der Stadt zieht, weil er sich London nicht mehr leisten kann.“ (VCÖ-Magazin 1-2016, S. 12)

In der Schweiz und in Zürich ist die Lage, auch aus rechtlichen Gründen, noch nicht so schlimm, aber die Tendenzen sind auch hier spürbar. Auch hier übernehmen Immobilienkonzerne wie Swiss Prime Site, Mobimo, PSP, Allreal oder die Immobilienfonds der CS und der UBS immer mehr Liegenschaften, um eine hohe Rendite zu erzielen. An diesen Gesellschaften und Fonds sind wiederum häufig ausländische Investmentbanken beteiligt (vgl. Interview mit Jaqueline Badran in Mieten & Wohnen 2.2016, S.6). Sie kaufen Liegenschaften und verdrängen dabei Pensionskassen und Genossenschaften, weil letztere nicht mehr mitbieten können. „Konzerne wie Allreal oder Mobimo sind immer im Vorteil, weil sie ganz andere Finanzmittel haben. Und sie haben Renditeerwartungen, die sich an den Börsenkursen orientieren, während unsere Pensionskassen ihre Erträge real erwirtschaften müssen.“ (Badran 2016, S. 6). Gerade Riesbach ist von dieser schweizerisch-globalen Entwicklung nicht ausgenommen.

7.2 Wohnfläche pro Person: in Wohnersatzbauten nimmt sie deutlich zu

Die Stadt hat untersucht, wie erfolgreich die Verdichtung bei der baulichen Erneuerung ist. Seit dem Jahr 2000 und insbesondere seit 2005 kommt es zu einer deutlichen Beschleunigung der Verdichtung in Zürich. 2015 lebten im Vergleich zum Jahr 2000 rund 50'000 Menschen mehr in der Stadt. Von diesen kamen 6'100 zusätzliche Personen in erneuerten Gebäuden und 7'300 in Wohnersatzbauten unter. Zugleich nahm die Zahl der Personen in Altbauten um mehr als 4'000 zu. Die restliche Zunahme der Bevölkerung von rund 32'000 Personen dürfte in Neubauten, Umnutzungen von Büros bzw. Industriearialen zu Wohnungen und anderem zuhause sein.

Interessant sind die Auswirkungen auf die Wohnfläche pro Person. Bei Ersatzneubauten erhöht sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 34 auf knapp 43 Quadratmeter (der Durchschnitt gesamtstädtisch beträgt 39 Quadratmeter). Das heisst, mit Ersatzneubauten wird bei den Gebäuden zwar verdichtet, aber der Flächenkonsum pro Person nimmt zu, was der Verdichtungs idee zuwiderläuft. Die Stadt Zürich schreibt dazu etwas verklausuliert: „Die Wohnungen werden also im Zug der Erneuerung grösser, die Belegung hält damit nicht ganz Schritt“ (Statistik Stadt Zürich, Bauliche Erneuerung und Verdichtung, Aug. 2016, Webartikel).

Bei den Bestandserneuerungen sowie im Altbestand bleibt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person über die Zeit (2000 bis 2015) in etwa konstant und liegt im städtischen Durchschnitt mit zwischen 39,1 und 39,5 Quadratmeter pro Person. Da der Prozess der Verdichtung erst ungefähr 2005 bis 2008 eingesetzt hat, lohnt sich ein Blick auf die Entwicklung im Bestand. Hier ging der Wohnflächenkonsum pro Person seit 2008 nämlich zurück. Seit jenem Jahr „sind bei Umzügen die einziehenden Haushalte durchschnittlich etwas grösser als die ausziehenden; die Personenzahl steigt an und der Wohnflächenkonsum ist daher leicht rückläufig.“ (Webartikel Bauliche Erneuerung und Verdichtung). Hier kommt es also zu einer *sozialen Verdichtung* während es bei den Ersatzneubauten vor allem zu einer *baulichen Verdichtung* bei gleichzeitig sinkender sozialer Verdichtung kommt. Das bedeutet, dass bei der baulichen Verdichtung zwar mehr Wohnungen auf einer Grundfläche erstellt werden, aber die Nutzung pro Wohnung wird ausgedünnt. Die Bestandserneuerungen schneiden gegenüber Ersatzneubauten also deutlich besser ab, wenn man auch die Wohnfläche pro Person berücksichtigt. Und bedeutend: der Altbestand trägt ebenfalls zur Verdichtung bei, ohne dass man hierzu Gebäude abreissen muss.

Tabelle 6: Wohnfläche pro Person in m² – mit und ohne bauliche Erneuerung (im Vergleich 2000 und 2015)

Jahr	Bestandserneuerung	Ersatzneubau	Gebäude ohne Erneuerung
2000	39,5	34,0	39,1
2015	39,1	42,7	39,5
Veränderung	- 1%	+ 26%	+ 1%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Webartikel „Bauliche Erneuerung und Verdichtung“, Aug. 2016,

Aufgrund des Wohnungsbestandes und zum Teil auch als Folge der Erneuerungen, liegt die verfügbare Wohnfläche pro Person im Jahr 2015 im Kreis 8 mit 44,7m² deutlich über dem Durchschnitt der Stadt; im Quartier Seefeld ist sie mit 45,6m² gar leicht höher, im Quartier Mühlebach mit 44,0 m² etwas darunter und in der Weinegg genau im Durchschnitt des Kreises: 44,7 m².

Es wäre sehr interessant, die Daten nach Bauträger und nach Stadtquartieren zu erhalten. Wie verhält sich dieses Verhältnis des Wohnflächenkonsums z.B. bei den Wohnbaugenossenschaften und bei institutionellen und privaten Eigentümern? Die Vermutung lautet, dass bei den Genossenschaften sowohl die bauliche wie die soziale Verdichtung am grössten ist – abgesehen vom Altbestand.

Eindrücke von Wohnhäusern im Kreis 8, die kurz vor der Totalsanierung oder dem Abriss stehen



Geisterhäuser stehen als stumme Zeugen im Quartier – bevor sie endgültig dran glauben müssen. Manchmal scheinen sie „beatmet“ zu werden (- es hilft nichts) und manchmal scheinen sie wie auf den Bildern von Edvard Munch mit offenen Mündern stumm zu schreien....

8. Veränderung der Bevölkerungsstruktur

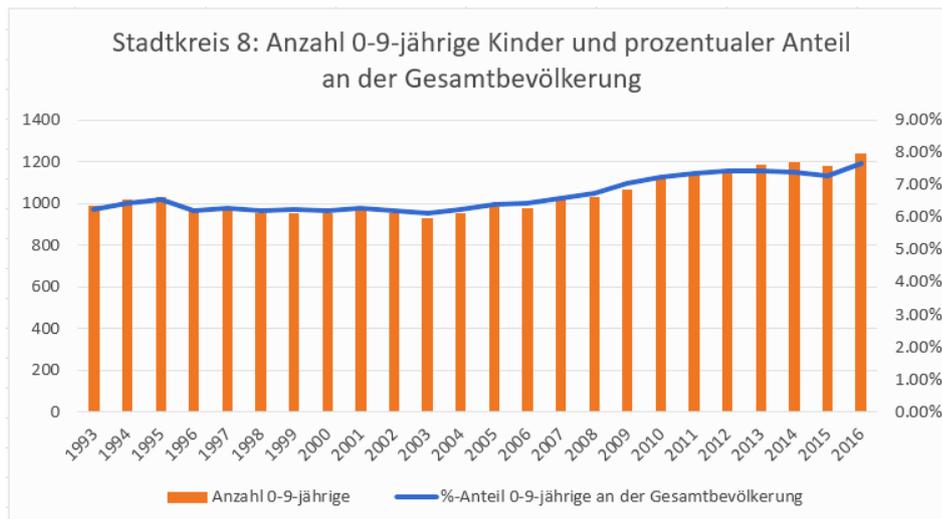
8.1 Die bauliche Erneuerung verändert die Bevölkerungsstruktur

Mit der baulichen Veränderung, vor allem als Folge der höheren Mietpreise, verändert sich auch die Bevölkerungsstruktur. Besonders betroffen davon – im negativen Sinn – sind ältere Menschen und solche aus bildungs- und einkommenstiefen Schichten. Sie werden ersetzt durch jüngere, wohlhabendere und besser ausgebildete Singles, Paare und Familien.

Statistik Stadt Zürich hebt dabei vor allem die positiven Seiten hervor, z.B. dass die Zahl der Familien zunehme. In der gesamten Stadt habe der Anteil der unter 10-jährigen Kinder und der Personen zwischen 30 und 60 Jahren im Zeitraum 2000-2014 um 1,0 beziehungsweise 2,1 Prozentpunkte zugenommen. In Bestandeserneuerungen erhöhte sich der Anteil der unter 10-jährigen Kinder mit +2,0 Prozentpunkten doppelt so stark wie im Durchschnitt; in Wohnersatzbauten war der Zuwachs gar mehr als drei Mal so stark (+3,6 Prozentpunkte). Dieser hohe Anteil dürfte vor allem auf die Wohnersatzbauten von Genossenschaften zurückzuführen sein, die aber bekanntlich in Riesbach dünn gesät sind.

Dass auch im Kreis 8 der Anteil der Kinder zugenommen hat, dürfte eher auf die demographische Entwicklung zurückzuführen sein. Es gibt generell mehr Geburten und dieser Effekt ist grösser als der negative Wanderungssaldo, der in der Altersgruppe der 0-9-jährigen Kinder 5% beträgt.

Abbildung 7: Anzahl 0-9-jährige Kinder im Stadtkreis 8 von 1993 bis heute – absolute Werte und prozentualer Anteil



Quelle: Open Data Zürich: Bevölkerung nach Stadtquartier, Herkunft, Geschlecht und Alter, seit 1993, Berechnungen: Jesse Graves https://data.stadt-zuerich.ch/dataset/bev_bestand_jahr_quartier_alter_herkunft_geschlecht

Was die Stadt nicht explizit erwähnt ist, dass ältere Personen besonders häufig zu den Opfern der Erneuerungen zählen. Nimmt man das Beispiel der 65- bis 69-jährigen Personen, so ist der Anteil dieser Altersgruppe im Gesamtbestand der Wohnungen um 0,21% zurückgegangen. Bei Bestandeserneuerungen war er mehr als 3-mal und bei Wohnersatzbauten mehr als 4-mal so hoch. Bei den über 80-Jährigen ist die Verdrängung noch einmal deutlich höher. Es ist anzunehmen, dass ältere Personen, deren Wohnung totalsaniert wird, entweder den höheren Mietzins nicht mehr bezahlen können und anderswo neue Bleibe suchen müssen, oder in dieser Situation häufiger als im Normalfall in eine Alterswohnung oder ein Altersheim ziehen.

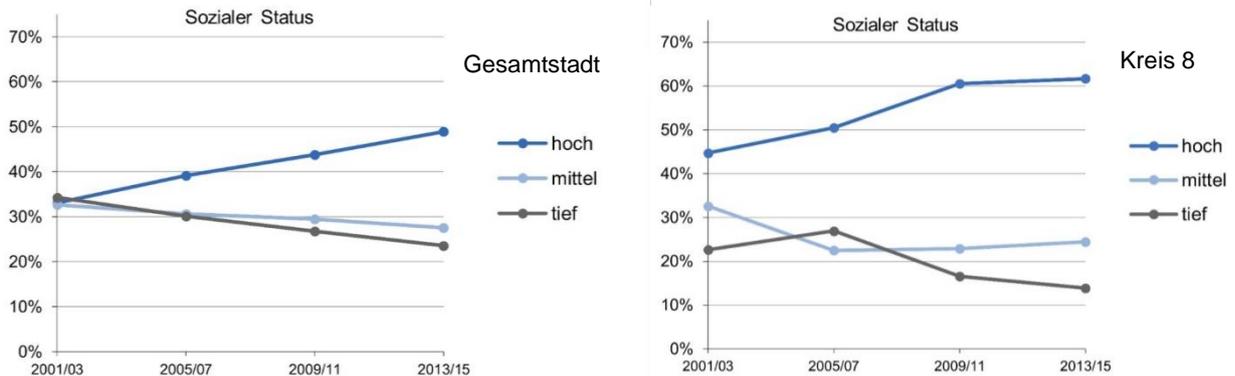
Tabelle 7: Veränderung der älteren Bevölkerung nach Wohnungstyp zwischen 2000 und 2014

	Gesamtbestand	Bestandeserneu.	Wohnersatzbau	Faktor gegenüber Bestandeserneu.	Gesamtbestand Wohnersatz
65-69	-0.21%	-0.68%	-0.89%	3.2	4.2
70-74	-0.58%	-1.15%	-1.57%	2.0	2.7
75-79	-0.82%	-1.45%	-2.00%	1.8	2.4
80-84	-0.14%	-0.59%	-1.70%	4.2	12.1
85-89	-0.06%	-0.48%	-1.20%	8.0	20.0
90-94	-0.01%	-0.17%	-0.38%	17.0	38.0

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Bauliche Erneuerung und sozialer Wandel, Webpublikation 29. September 2016

Neben der demographischen Veränderung gibt es auch eine bildungs- und schichtmässige. In der Stadt Zürich leben immer mehr Personen, die eine höhere Berufsbildung oder Hochschule absolviert haben (Abschluss der Tertiärstufe) und die hochqualifizierte Berufe ausüben. In der ganzen Stadt Zürich hat der Anteil der Personen mit hohem sozialem Status in den letzten 15 Jahren stark zugenommen. Wohnten 2001/03 noch je etwa gleich viele Personen (je rund 1/3) mit hohem, mittlerem und tiefem Status in der Stadt, so hatten 2013/15 fast die Hälfte (47%) der BewohnerInnen einen hohen, 27% einen mittleren und 24% einen tiefen sozialen Status. „Der prozentuale Anteil an Befragten mit einem hohen sozialen Status hat damit über eine Zeitspanne von zwölf Jahren um rund die Hälfte zugenommen“ (Stadtentwicklung Zürich, 2017; siehe auch Rohrer 2017)¹.

Abbildung 8: Entwicklung der Anteile von Personen mit hohem, mittlerem und tiefem sozialen Status gesamtstädtisch und im Kreis 8

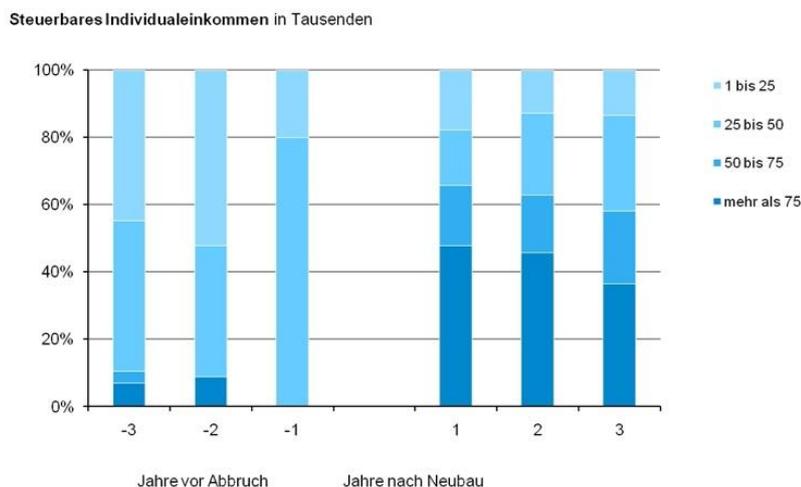


Quelle: Statistikentwicklung Zürich, Entwicklung des sozialen Status nach Quartier, Webpublikation 9. 3. 2017

Der Vergleich mit der ganzen Stadt zeigt, dass im Kreis 8 deutlich mehr Personen mit einem hohen sozialen Status leben. Es sind rund 60%. Etwa 25% besitzen einen mittleren und rund 15% einen tiefen sozialen Status. Während in der Stadt die Entwicklung über die Jahre relativ linear verlief, ist der Anstieg der Personen mit hohem und mittlerem Status im Kreis 8 in den letzten Jahren nicht mehr so stark.

Da der Status eng mit dem Einkommen verknüpft ist, zeigen sich diese Effekte auch im Rahmen der baulichen Erneuerung. Und das schon seit vielen Jahren wie eine frühere Analyse der Sozialdemokratischen Partei zeigt. Aus der untenstehenden Abbildung ist deutlich ersichtlich, wie einkommensstärkere Personen schon im Zeitraum von 1996 bis 2004 in die Neubauten im Kreis 8 und in Hottingen eingezogen sind und einkommensschwächere Personen ersetzt haben.

Abbildung 9: Auswirkungen von Neubauten (1996-2004) auf das Bewohnerprofil Kreis 8 und Hottingen



Quelle: Odermatt
André, Badran
Jacqueline, Strub
Jean Daniel, 2009

¹ Einen hohen sozialen Status besitzt, wer eine höhere Fach- und Berufsausbildung, Universität, ETH oder Fachhochschule absolviert hat und einen jährlichen Bruttolohn über Fr. 120'000 hat. Personen mit einem mittleren Status verfügen über eine Berufslehre bzw. Berufsmaturität oder haben eine Fachmittelschule oder ein Lehrerseminar absolviert und verdienen zwischen Fr. 60'000 und 119'000 jährlich. Einen tiefen Status weisen Personen aus, die einen jährlichen Bruttolohn von bis zu Fr. 59'000 haben und eine obligatorische Schule, das 10. Schuljahr, ein Haushaltslehrjahr abgeschlossen hat oder über keinen Abschluss verfügt. Näheres zum sozialen Status und der Erhebungsmethodik findet sich im Webartikel der Stadtentwicklung Zürich 2017.

8.2 Bezahlbarer Wohnraum ist wichtig für eine gute soziale Durchmischung

Für ein spannungsfreies gesellschaftliches Miteinander ist nicht nur eine gute Durchmischung bezüglich Alter und sozialem Status relevant, sondern auch in Bezug auf die Herkunft. Eine gute Mischung trägt zu einem aktiven und integrativen sozialen Leben bei. Durch die bauliche Erneuerung werden die Gewichte je nach Quartier jedoch deutlich verschoben. So lassen sich in bestandeserneuerten Gebäuden und Wohnersatzbauten vermehrt Menschen aus der Schweiz, aus Nordeuropa und Nordamerika nieder währenddem Menschen aus Südeuropa (Italien, Portugal, Spanien) und Südosteuropa (z.B. Serbien), die häufig auch über einen weniger hohen Bildungs- und Sozialstatus verfügen, ausziehen müssen und sich eine Rückkehr in die sanierten teuren Liegenschaften nicht mehr leisten können.

Nicht nur die zunehmend verdrängten älteren, ärmeren, bildungs- und statistiefern sowie südeuropäischen Bevölkerungsgruppen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, sondern auch Personen aus der Mittelschicht, junge Erwachsene, Alleinerziehende, Kreative und Gewerbetreibende. Sie kommen immer mehr unter Druck. Und damit kommt auch das soziale Gefüge eines Quartiers und einer Stadt unter Druck.

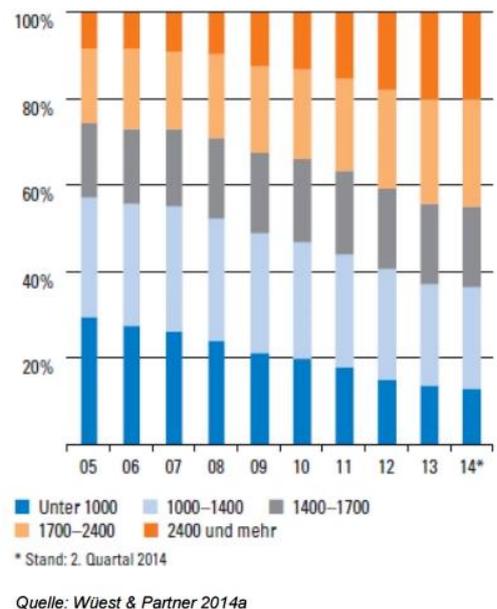
Eine gesamtschweizerische Studie der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) und der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) im Auftrag des Bundesamtes für Sozialversicherung (BSV) und des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) hat – basierend auf Daten von Wüest & Partner – ergeben, dass sich „der Anteil an günstigen Wohnungen (Mietwohnungen zu Preisen von maximal 1'000 CHF im Monat) (hat) (sich) in den letzten zehn Jahren von 29 auf knapp 14 Prozent halbiert (Abbildung) hat. Gleichzeitig erhöhte sich das Angebot an teuren Wohnungen beträchtlich (vgl. Wüest & Partner 2014:28).“ (Bochsler et al. 2015, Seite 3). Im Kreis 8 dürfte diese Entwicklung auf einem höheren Niveau (Fr. 1'000 reichen schon lange nicht mehr), noch deutlich ausgeprägter ausgefallen sein.

Abbildung 10: Mietwohnungsinsenerate: Verteilung der angebotenen Objekte nach Preisklassen (CHF/Monat, ohne Nebenkosten)
Quelle: Bochslers et al 2015, basierend auf Wüest & Partner 2014a

Mit dieser Entwicklung werden auch Sozialbedürftige aus der Stadt verdrängt. Die Behörden weisen in den letzten Jahren mit Genugtuung auf die rückläufige Tendenz bei der Sozialhilfequote hin. Dies dürfte aber keine Folge einer besseren Integration von bedürftigen Menschen sein, sondern vor allem auf deren strukturelle Verdrängung zurückzuführen. Weil sie keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden, müssen sie in die Agglomerationsgemeinden ausweichen, wo sie meist (ebenso) unwillkommen sind.

Dass es sich bei der Verdrängung der tieferen Einkommen und zunehmend auch der Mittelschicht um ein globales Phänomen der sozialen Segregation handelt, ist allgemein bekannt. Es wird seit den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts in vielen Grossstädten beobachtet und mit dem Begriff der Gentrifizierung beschrieben (Heye, Leuthold, S. 26). Nicht von ungefähr hat sich für diesen stadtsoziologischen Fachbegriff in Zürich die Populärvariante ‚Seefeldisierung‘ durchgesetzt.

Es gilt langfristig zu vermeiden, dass die Stadt Zürich zu einer Art „Gated Community“ wird, um die herum zwar keine Mauern und Zäune gebaut sind, die aber das Wohnrecht nur exklusiv an jene vergibt, die es sich leisten können, oder die das Glück haben, bei einer Genossenschaft unterzukommen.



9. Vielfalt als Ziel: Lösungsansätze

9.1 Derzeitige Erneuerung führt zu weniger sozialer und architektonischer Vielfalt

Durchmischung ist eine wichtige Maxime der Stadt Zürich. Durchmischung soll die Stadt aber nicht nur insgesamt sondern auch in den einzelnen Quartieren sein.

Gleichzeitig soll der Lebensraum auch architektonisch interessant und vielfältig sein und nicht nur aus einer rein funktionellen und renditegetriebenen Einheitsarchitektur mit höchster Ausnützungsziffer bestehen. Kritisiert werden zum Beispiel die immer grösseren Kubaturen und die vom Volksmund genannte „Crèmeschnittenarchitektur“, die gerade in verdichteten Umgebungen Überhand zu gewinnen scheint. Die kleinteiligen, attraktiven Strukturen verschwinden so immer mehr aus dem Stadtraum.

Die gebaute Stadt hängt unmittelbar zusammen mit der gelebten Stadt. Wenn ein Quartier gentrifiziert wird – d.h. „aufgewertet“ wird mit den Folgen, dass gewisse Bevölkerungsgruppen verdrängt werden – so zeigt sich dies in der Folge auch im Strassenraum. Die Aufwertung führt beispielsweise zu mehr schicken Boutiquen, gehobenen Restaurants sowie hippen Accessoire- und Coiffeurlokalen. Auch in Riesbach ist diese Entwicklung zu beobachten, z.B. an der Seefeldstrasse; auch wenn sie noch etwas moderiert dadurch, dass es im Quartier neben einem hohen Wohnanteil auch einen hohen Anteil an Arbeitsplätzen gibt, welche zu einem lebendigen Gewerbe beitragen.

Eine gute Durchmischung – sowohl sozial wie baulich – fördert zudem eine offene Haltung gegenüber der Welt bei gleichzeitiger Quartierverbundenheit. Carl Fingerhut, ehemaliger Stadtbaumeister des Kantons Basel-Stadt hat in einem Artikel der NZZ online die Herausforderungen an die Stadtentwicklung so beschrieben:

„Die Stadt ist so etwas wie der Körper der Gesellschaft und zeigt unendlich viele Analogien zum menschlichen Körper: Beide brauchen Kontinuität. Bei zu viel Veränderung beginnen sie ihre Seele zu verlieren. Beide brauchen aber auch Veränderung, um Neues zu integrieren. Wenn der Körper oder die Stadt wachsen oder wenn sie mit neuen Bedürfnissen konfrontiert sind, brauchen sie neue Kleider. Diese müssen neuen Herausforderungen gerecht werden, müssen aber ebenso wärmen wie die alten Kleider. (...)“

Die Bauökonomie hat sich freigespielt von sozialen Bindungen. Sie orientiert sich im Wesentlichen an ihren eigenen Spielregeln und Ambitionen. Das sich nur am Markt Orientierende endet aber oft im Banalen. Das Öffentliche, im Speziellen der öffentliche Raum, interessiert nicht, sofern dieses nicht für die Funktionalität des Gebauten notwendig ist, wie ein Blick auf den oberen Zürichsee im Raum Freienbach, Pfäffikon und Lachen zeigt. (...)“

Es ist eine hochproblematische Verbindung entstanden zwischen einer missverstandenen Interpretation der Bedeutung der Verdichtung durch die Ökologie und den Interessen der Grundeigentümer beziehungsweise der Bauwirtschaft. Das Anliegen der Grundeigentümer ist einfach: Je höher die Dichte ist, umso höher ist der Landwert. Aus ökologischer Sicht ist die Situation komplexer. Aber auch hier wirkt ein polares System. Es gibt ein Zuwenig und ein Zuviel. Dies hängt vom Ort ab, von der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs oder der Nähe von Arbeitsplätzen. Es hängt aber auch von der Identität des Ortes und den sozialen Bedürfnissen der Bewohner ab, im Speziellen von der Zuordnung von Freiraum. Ich fürchte, dass derzeit die neuen Wohnquartiere mit einer viel zu hohen Dichte realisiert werden, wie beispielsweise ein Augenschein in Zürich Affoltern oder im Limmattal zwischen Zürich und Baden zeigt. (...)“

Die sorgfältige Betreuung der Transformation der Stadt als des Körpers der Gesellschaft mit einer an unserer neuen Zeit orientierten Baukultur ist eine der zentralen politischen Aufgaben unserer Zeit. Um mit dieser neuen Situation umzugehen, muss man eine Stadt so betreuen, wie man kleine Fische brät: mit Achtsamkeit, Verantwortungsbewusstsein, Kreativität und einem Bewusstsein für die Polarität aller Kräfte.“ (NZZ online, 2015).

Diesem „Rezept“ ist auch in Bezug auf Riesbach nicht viel beizufügen. „Die grosse Sorge unserer Zeit muss der Umgang mit der vorhandenen Stadt sein: dass wir sie den neuen Bedürfnissen anpassen können, sie aber auch Heimat bleibt.“ (Carl Fingerhuth in einem undatierten Manuskript).

9.2 Lösungsansätze

Die obigen Beschreibungen von Carl Fingerhut treffen auch die Situation in Riesbach gut. Neben den Anforderungen an Energie und Verdichtung sind ebenso hohe Anforderungen an die Ermöglichung eines sozialen Zusammenlebens im Quartier, an eine gemischte Bevölkerungsstruktur und an eine hohe architektonische Qualität zu stellen. Denn neben dem Verlust an sozialer Vielfalt im Quartier kommt es auch immer wieder mal zu einem Verlust an architektonischer Vielfalt, vor allem wenn charaktervolle ältere Gebäude abgebrochen werden und durch gesichtslose, langweilige Kuben ersetzt werden, wie man sie inzwischen überall in der Schweiz und auf der Welt antrifft. Das Riesbach-typische verschwindet.

In diesem Sinn soll der Zielkatalog aus politischer Sicht geschärft werden. Energieeffizienz durch bauliche Massnahmen ist ein wichtiges Ziel. Es kann jedoch nicht das einzige sein. Die Gesamtsicht ist wichtig. Sie muss gegenüber einer eindimensionalen Betrachtungsweise verteidigt werden. Eine entsprechende Güterabwägung ist notwendig:

- Die *soziale Verdichtung* (geringer Wohnflächenverbrauch pro Person) muss als wichtige energiepolitische Zielgrösse ins Blickfeld genommen werden. Sie findet v.a. in den nicht totalsanierten Altbauten statt.
- Die *soziale Nachhaltigkeit* muss als ebenbürtiges Ziel im Auge behalten werden. Kriterien zur Sozial- und Quartierverträglichkeit von Massnahmen gilt es zu definieren, beziehungsweise zu berücksichtigen.
- Die *Durchmischung* ist ein wichtiges Element der sozialen Nachhaltigkeit. Diese Maxime muss auch auf Quartierebene verfolgt werden.
- Unter dem Aspekt der Energieeffizienz muss bei tiefgreifenden Erneuerungen, Totalsanierungen und Ersatzneubauten auch die *graue Energie* mitberücksichtigt werden.

Aus diesem Zielkatalog lassen sich folgende *Stossrichtungen für mögliche Massnahmen* ableiten:

- Die beraterische Tätigkeit städtischer Instanzen (Energieberatung, Baubewilligungsbehörden) im Rahmen von Baubewilligungsverfahren muss auf die genannte ganzheitliche Betrachtungsweise abgestellt sein.
- Zusätzlich zur passiven Beratung braucht es ein proaktives Zugehen städtischer Stellen auf relevante Zielgruppen, insbesondere auf das Segment der privaten Hauseigentümer. Entsprechende Beratungsangebote gilt es in enger Zusammenarbeit mit einschlägigen Verbänden zu verstärken und ausbauen. Der bereits vorhandene Leitfaden der Stadtentwicklung legt mit seinen fünf Erfolgsfaktoren für die Sanierung (*Kostenreduktion, angemessene Belegung, langfristige Erneuerungsstrategie, Gemeinschaftsförderung, Vielfalt und flexible Nutzung*) eine wichtige Stossrichtung vor.
- Die von der Branche miterarbeiteten Normen gilt es zu adoptieren und weiterzuentwickeln („Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz 2.0“ des Netzwerks Nachhaltiges Bauen, www.nnbs.ch).
- Sanfte Instandsetzungen/Umbauten ohne Leerkündigung sind mit unkomplizierten Bewilligungsverfahren zu begünstigen, indem kostentreibende behördliche Auflagen minimiert werden. So kann der Trend zu (mietzinstreibenden) Totalsanierungen mit Leerkündigung gedämpft werden. Wird der ganze Auflagenkatalog bereits bei geringen Eingriffstiefen auferlegt, werden Totalsanierungen wirtschaftlich interessanter.
- Die wichtigsten Multiplikatoren, wie die einschlägigen Verbände der Baubranche und der Hauseigentümer sowie die Grossinvestoren (insbesondere institutionelle Anleger) gilt es für die genannten Ziele zu sensibilisieren und zu gewinnen.
- Grosse Wohnungsanbieter sollten ihre Spielräume für interne Rochaden nutzen und umzugswilligen Mietern kleinere Wohnungen zu entsprechend günstigeren Konditionen aktiv anbieten.
- Für die Problematik des steigenden Wohnflächenkonsums gilt es auch die Mieterseite zu sensibilisieren.
- Entlang der oben genannten statistischen Leerstellen muss die Datenlage stetig verbessert werden.

10. Literatur

10.1 Städtische und kantonale Quellen

- Stadtentwicklung Zürich, Büchi Andrea, 2017: Entwicklung des sozialen Status nach Quartier, 9.3.2017
Webartikel
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/bevoelkerungsbefragung/webartikel_sozialerstatus.html
- Statistik Stadt Zürich, Jörg Stefanie, 2017: Wohnbautätigkeit und Abbruch auf hohem Niveau, 28. Februar 2017, Webartikel
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-02-28_Wohnbautaetigkeit-und-Abbruch-auf-hohem-Niveau.html
- Statistik Stadt Zürich, Rey Urs, 2017: Apartmentwohnungen in Zürich, 26. Januar 2017, Webartikel
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-01-26_Apartmentwohnungen-in-Zuerich.html
- Statistik Stadt Zürich, Rey Urs, 2016: 3,3 Prozent Zweitwohnungen in Zürich, 15. Nov. 2016, Webartikel
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-11-15_3-3-Prozent-Zweitwohnungen-in-Zuerich.html
- Statistik Stadt Zürich, Brenner Martin, 2016: Wem gehört Zürich? 10. Nov. 2016, Webartikel
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-11-10_Wem-gehoert-Zurich.html
- Statistik Stadt Zürich, Jörg Stefanie, 2016: Bauliche Erneuerung und sozialer Wandel, 29. 9. 2016, Webartikel
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-09-29_Bauliche-Erneuerung-und-sozialer-Wandel.html
- Statistik Stadt Zürich, Rey Urs, 2016: Bauliche Erneuerung und Verdichtung, 3. August 2016, Webartikel
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-08-03_Bauliche-Erneuerung-und-Verdichtung.html
- Statistik Stadt Zürich, Rey Urs, Brenner Martin, 2016: Bauliche Erneuerung in Zahlen. Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000-2015: Analyse 1/2016;
https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Analysen/A_001_2016.html
- Statistik Stadt Zürich, Rey Urs, 2015: Zürich baut sich neu. Ersatzneubauprojekte 2004-2015: Analyse 1/2015
https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2015/mai/150521a.html
- Stadt Zürich Statistik, Schwierz Cornelia, 2015: Zusammenleben in Zürich. Haushalte und Familien in der Stadt Zürich, 2014, ANALYSE 2/2015
- Stadt Zürich, Stadtentwicklung, Martinovits Alex, Bächtold Nat, 2015: Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten»
siehe: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-_und_quartierentwicklung/wohnen/nachhaltigsanieren.html
- Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2016: Airbnb blüht vor allem in den Städten, Mitteilung, 14.12.2016
http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2016/airbnb.html
- Stadt Zürich, Open Data, 2017: Bevölkerung nach Stadtquartier, Herkunft, Geschlecht und Alter, seit 1993, Berechnungen: Jesse Graves, Quartierverein Riesbach,
https://data.stadt-zuerich.ch/dataset/bev_bestand_jahr_quartier_alter_herkunft_geschlecht

10.2 Weitere Quellen

- Badran Jaqueline 2016: „Wir müssen das globale Finanzkapital stoppen“, In: Mieten & Wohnen 2.2016, S.6-7
- Bochsler Yann, Ehrler Franziska, Fritschi Tobias, Gasser Nadja, Kehrli Christin, Knöpfel Carlo, Salzgeber Renate, 2015: Wohnversorgung in der Schweiz, Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen, Forschungsbericht 15/15 im Auftrag von BFS und BWO, Oktober 2015
- Fingerhuth Carl 2015: Das grosse Spiel der Stadt. Städtebau in einer widersprüchlichen Zeit. In: NZZ online, 4.1.2015, https://www.nzz.ch/feuilleton/kunst_architektur/das-grosse-spiel-der-stadt-1.18453744
- Fingerhuth Carl (undatiertes Manuskript): Die Transformation der Stadt betreuen. Städtebau jenseits der Moderne.
- Heye, Cornelia & Leuthold, Heiri, 2006, Sozialräumlicher Wandel in der Agglomeration Zürich. Konsequenzen von Suburbanisierung und Reurbanisierung.
https://www.uzh.ch/cmsssl/suz/dam/jcr:00000000-68cb-72db-0000-000033fec6c/03.26_hey_e_leuthold_06.pdf

- Koltai, Susi 2016: Eine allzu bekannte traurige Geschichte. In: Kontakt Nr. 237, 2016
- Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz, 2016: Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz 2.0 (www.nnbs.ch)
- Merkt, Anita 2016: Der Boom bei Apartments geht zulasten bezahlbarer Wohnungen, In: Tages-Anzeiger, 15.9.2016
- Odermatt André, Badran Jacqueline, Strub Jean Daniel, 2009: Bezahlbare Wohnungen im Kreis 7 und 8 - eine Illusion? Weichenstellung in der Immobilienpolitik, Vorstosspaket der SP - Gemeinderat Zürich, SP-Veranstaltung 1.9.2009: Präsentation
- Rohrer Jürg, 2017: Zürcher werden immer reicher und gebildeter. Einwohner mit hohem sozialem Status bilden selbst in ehemaligen Arbeiterquartieren die Mehrheit. In: Tagesanzeiger 22. März 2017
- Sassen Saskia, 2016: Urban Land Grabbing auch in Europa. Saskia Sassen direkt gefragt, In: VCÖ-Magazin 1-2016, S. 12
- Schäfer Michael, 2016: Europäischer Immobilienmarkt. Alles drängt nach Deutschland. In: NZZ online: 1.12.2016: www.nzz.ch/finanzen/immobilien/europaeischer-immobilienmarkt-alles-draengt-nach-deutschland-ld.131814
- Siegrist Patrice, 2017: Die Logen der Arbeitsnomaden. Diese Zahl ist neu – und bald wieder überholt: 2'400 möblierte Wohnungen zählt Zürich. Es sind noch Tausende mehr geplant. Gemietet werden sie vor allem von Europäern und Indern. In: Tagesanzeiger, 27.1.2017

* * * * *

Impressum

AG Wohnen, Quartierverein Riesbach

Autorengruppe: Gaby Demme, Urs Frey, Daniel Sauter unter Mitwirkung von Franz Bartl, Jesse Graves, Franco Huber, Susi Koltai, Sonja Kubat und Georges Nievergelt

Fotos © AG Wohnen

Weiterverwendung unter Quellenangabe und Mitteilung an wohnen@8008.ch gestattet