

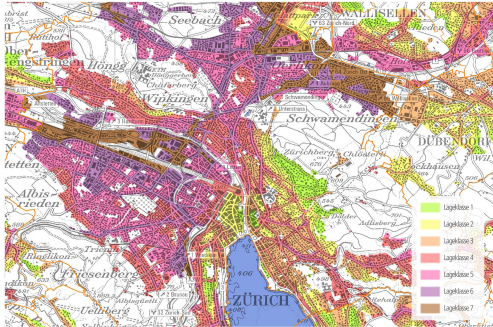


Ilva Gerber

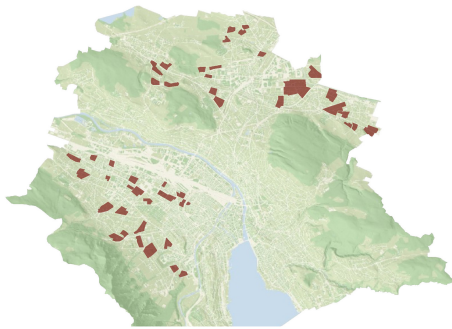
| | |
|--------------|--|
| Diplomand | Ilva Gerber |
| Examinator | Prof. Dr. Susanne Kytzia |
| Experte | Dr. Corinna Heye, raumdaten GmbH, Zürich |
| Themengebiet | Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur |

Eigentübertypen und ihre Bewohnerstrukturen

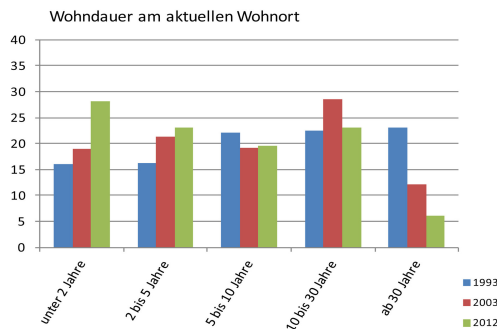
Entwicklung und Ausprägung an schlechteren Lagen der Stadt Zürich



Lageklassen gemäss Steueramt Kanton Zürich (2014)



Ausgewählte Cluster für die Untersuchung nach Eigentübertypen



Zunahme der Wohnungswechsel bei Baugenossenschaften (1993 bis 2012)

Auftrag: Der bezahlbare Wohnraum ist in Zürich ein grosses Thema und bewegt regelmässig die Gemüter. Dass eine Verdrängung der finanziell schwächer gestellten Bevölkerung in Innenquartieren und Trend-Standorten Zürichs stattfindet, wissen die meisten. Wie die Situation allerdings in weniger attraktiven Lagen der Stadt Zürich und differenziert nach unterschiedlichen Eigentübertypen aussieht, wird anhand dieser Arbeit untersucht.

Auftrag: Anhand von Bevölkerungs- und Gebäudedaten (Zeitstände 1993, 2003 und 2012) der Statistik Stadt Zürich wurden Cluster von Wohnbauten an schlechten Lagen der Stadt Zürich von fünf verschiedenen Eigentübertypen und deren Bewohner analysiert. In einem weiteren Schritt wurden die kurz- und langfristigen Strategien und Ziele sowie die getätigten Erneuerungen bei 6 Fallbeispielen nachvollzogen und mit der Veränderung in der Bewohnerstruktur verglichen. Die Untersuchungen an den Clustern und den Fallbeispielen haben gezeigt, dass zwischen 1993 und 2012 relativ wenig passiert ist. Viele Eigentümer weisen eine eher abwartende Haltung auf. Als Folge dieser Bewirtschaftung zeigen sich auch bei der Bewohnerstruktur nur geringe Veränderungen. Bei den Erneuerungstätigkeiten ist zu erkennen, dass Baugenossenschaften besonders systematisch ihren Bestand erneuern und trotz der schlechten Lage mindestens werterhaltende oder wertsteigernde Massnahmen umsetzen. Gleichzeitig bemühen sie sich die sozialen Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Auftrag: Die Hintergründe für das unterschiedliche Verhalten der Eigentübertypen bei Erneuerung und Bewirtschaftung liegen in deren Zielen und Strategien. Während Kapitalgesellschaften und Pensionskassen renditeorientiert handeln, zeigen Baugenossenschaften und öffentlich-rechtliche Gesellschaften einen nutzenorientierten Ansatz. An schlechten Lagen lassen sich nach den Eingriffen nicht genügend hohe Mietzinse erwirtschaften, um grössere Erneuerungsmassnahmen gewinnorientiert durchzuführen. Allerdings muss in den nächsten 20 Jahren vermehrt mit Gebäudeerneuerungen bei sämtlichen Eigentübertypen gerechnet werden. Verschiedenen Gründe könnten dies auslösen, vor allem wird das zunehmende Alter der Gebäude ihre Instandsetzung und Modernisierung notwendig machen. Gewinnorientierte Eigentübertypen werden sich vermutlich weniger um die Sozialverträglichkeit ihrer Eingriffe kümmern. Es ist daher in Zukunft eher verstärkt mit Verdrängungsprozessen an schlechteren Lagen in Zürich zu rechnen.