



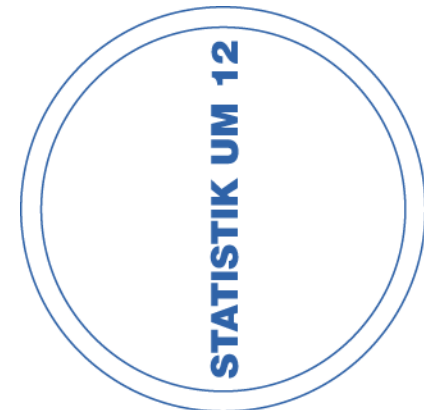
Bauliche Erneuerung in Zahlen

Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000–2015

6. Juli 2016

Begrüssung: Dr. Erika Meins

Referate: Dr. Urs Rey und Martin Brenner

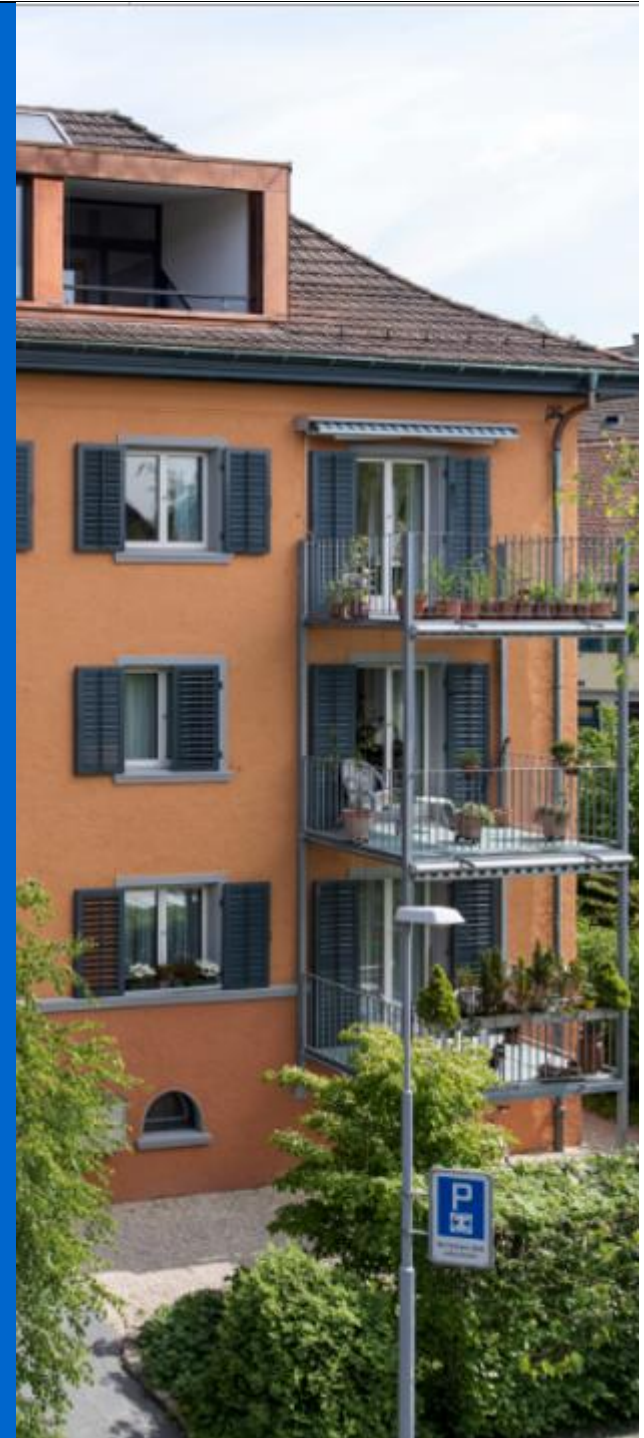


Stadt Zürich
Statistik Stadt Zürich

Bauliche Erneuerung in Zahlen

Inhalt

1. Relevanz & Begriffe
2. Daten & Methodik
3. Resultate
 - a. Erneuerungsquote
 - b. Erneuerung nach Stadtquartier
 - c. Erneuerung nach Bauperiode
 - d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
 - e. Erneuerung über die Zeit
4. Fazit



Erneuerungsquote

In Fachkreisen und in der Politik ist von einer Erneuerungsquote von 1 % die Rede:

Tagung: «Gebäudepark sanieren: neue Gesetze und Förderinstrumente» 23.6.2016:
*Die energetische Sanierungsrate **liegt seit Jahren bei knapp einem Prozent pro Jahr** – viel zu tief, um die politischen Ziele im Kontext der Klimakonferenz von Paris und der Energiewende zu erreichen.*

Quantitativ wurde dieser Wert bisher kaum überprüft.

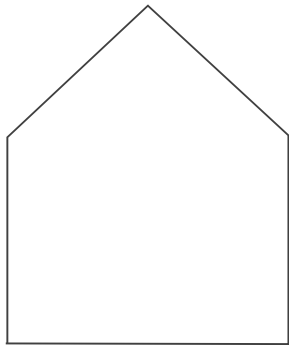
- Wie hoch ist die Erneuerungsquote von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000–2015?

Was ist bauliche Erneuerung?

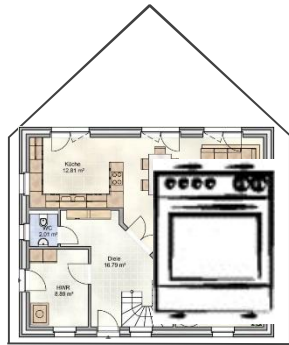
Optionen für den Umgang
mit der Bausubstanz



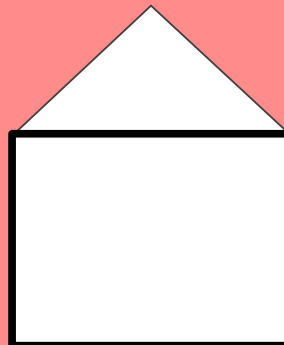
Begriffsabgrenzung Bestandeserneuerung



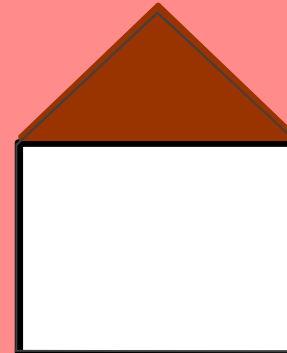
Instandhaltung



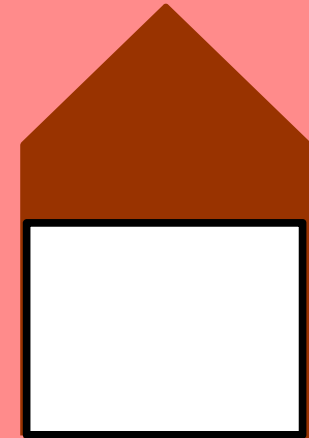
Innerer Umbau



Energetische Erneuerung



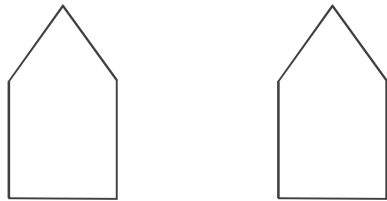
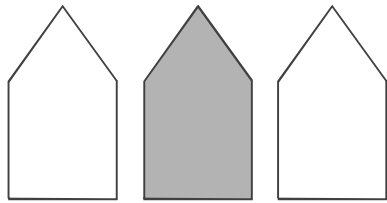
Ausbau



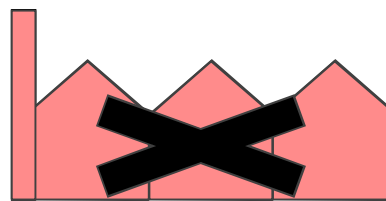
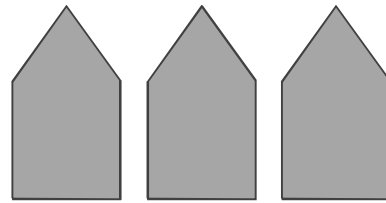
Erweiterung Aufstockung

*Bauliche Erneuerung:
Energetische Verbesserung
und/oder Verdichtung*

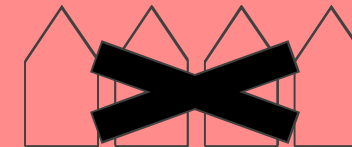
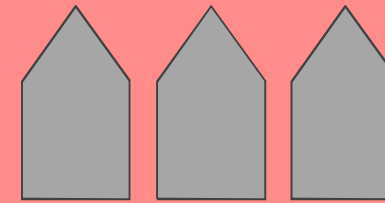
Begriffsabgrenzung Neubau



Neubau auf
unbebautem Land



Ersatzneubau
Umnutzung



Wohn-
ersatzbau

*Bauliche Erneuerung:
Energetische Verbesserung
und/oder Verdichtung*

Bauliche Erneuerung in Zahlen

Inhalt

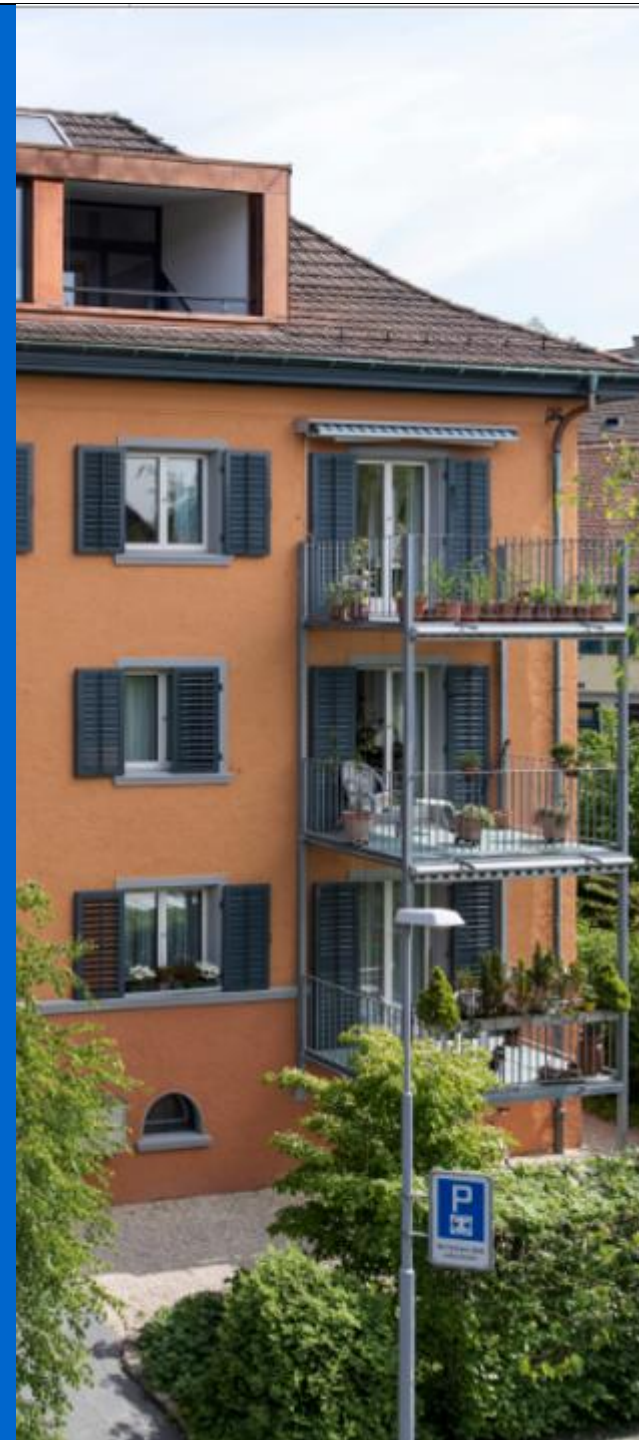
1. Relevanz & Begriffe

2. Daten & Methodik

3. Resultate

- a. Erneuerungsquote
- b. Erneuerung nach Stadtquartier
- c. Erneuerung nach Bauperiode
- d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
- e. Erneuerung über die Zeit

4. Fazit



Statistische Grundlagen für Bautätigkeit



Bauprojekte → Bewilligung
→ Baustatistik



→ Aktualisierung Gebäude- und
Wohnungsregister (GWZ)

Projektbeschreibung

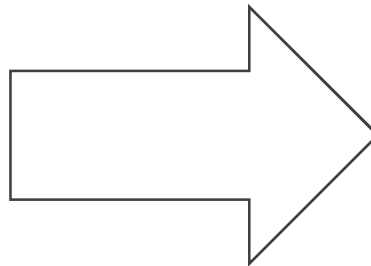
6 Umschreibung des Bauprojektes und Auftraggebers
Diese Angaben werden zur manuellen Kontrolle benötigt.
Bitte in GROSSBÜCHSTABEN schreiben.

Beispiele:
- EFH MÜLLER
- GESCHAFTSHAUS SUPER AG
- AUSBAU DACHSTOCK MEIER
- ZIVILSCHUTZANLAGE ALLMEND
- ERSCHLIESSUNG GRUENWEID
2. ETAPPE

7	8	9	10	11
A	B	C	D	E
Bauzone	Art der Arbeiten	Typ der Auftraggeber	Typ der Bauwerke	Art der Bauwerke

Art der Arbeit:
Neubau / Umbau

Seit 1948



Gebäude Übersicht

Identifikatoren
Geb. Lauf-Nr.: 13228 EGRID: 147.626 Vermessungsbezirk: 030 - WD - 277 - Wiedikon Versicherungs Nr.: 53 Grundstück Nr.: Prioritäre Adresse: AV-Online Status:

Adresse
Strasse Nr. Hinweis Code
Badenerstrasse 253 offizielle (blaue) H...

Personen
Rolle Pers. Lauf-Nr. Name Eigentümerbz. ZGB
Eigentümer Gebä... 3878 Noldin Immobilien... Alleineigentum
Verwalter Gebäude 103413 Noldin Immobilien...

Grundstück
EGRID Vermessungsbezirk Grundstück Nr. Status
307.091.419.971 040 - AU - 264 - Ausser... 6848 5004 - Rechtsgültig
119.154.997.067 030 - WD - 277 - Wied... 8654 5004 - Rechtsgültig

Versicherungskomplex
Versicherungs Nr. Rauminhalt Basiswert Schätzdatum
WD - 53 3540.00 283900 12.02.2014

Wohnungen
1 Zimmer: 4 Zimmer: 1 Total Wohnungen: 7
2 Zimmer: 6 5 Zimmer: EZ:
3 Zimmer: 6+ Zimmer:

Bauprojekte
Gebäude Art: 1122.02 - Wohnhaus mit Geschäftsräumen
Gesch. über Niveau: 6
Gesch. unter Niveau: 1
separate Wohnräume: 0

Seit 2000

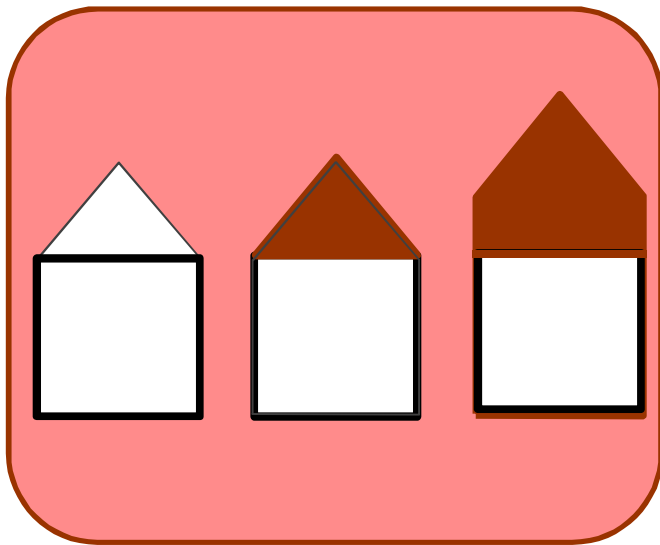
Definition «bauliche Erneuerung»

im Rahmen der vorliegenden Analyse

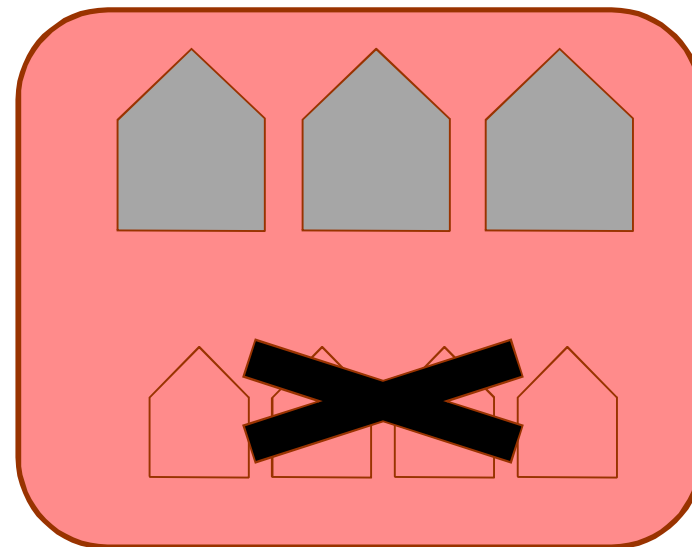
Bauliche Investitionen in bestehende Wohnliegenschaften, die...

- *eine Baubewilligung benötigen*
- *und relevant sind hinsichtlich*
 - ... *Verdichtung (Vergrößerung der Geschossfläche)*
 - ... *Energetischer Wirksamkeit*

Bestandeserneuerung



Wohnersatzbau



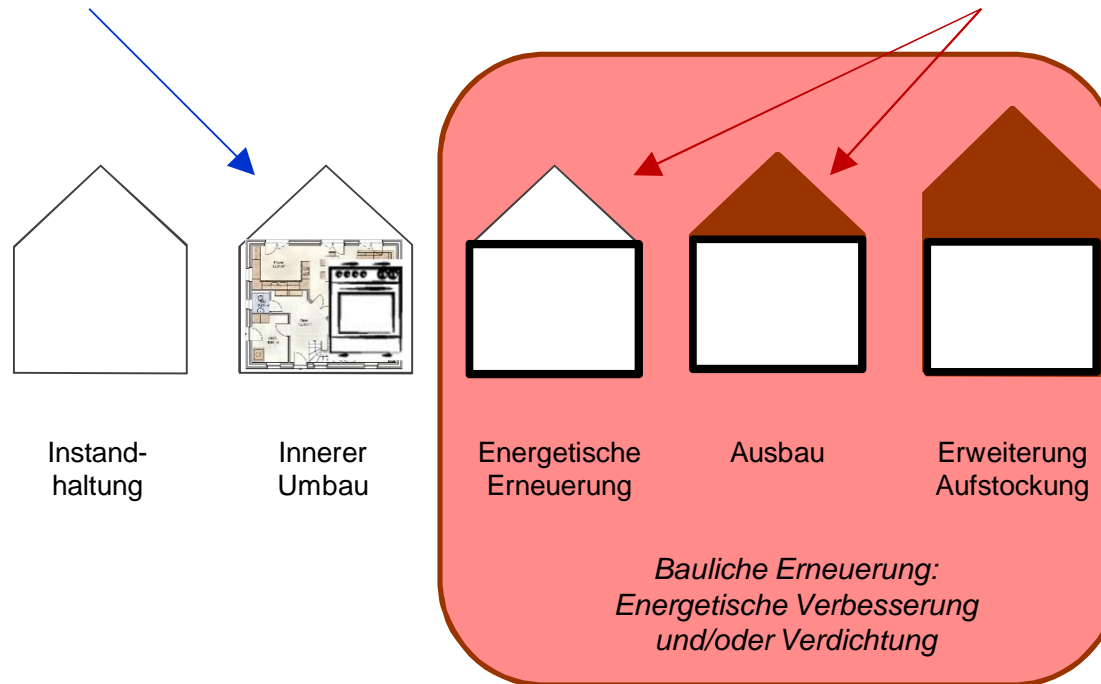
Bestandserneuerung in der Statistik: «Umbauten»

Umbau im GWZ **erfasst**, wenn:

- Baubewilligung notwendig
 - entweder: Umbausumme > 50 000.-
 - oder: andere Wohnungseinteilung
- Mehr Umbauten als Erneuerungen

Energetische Erneuerung im GWZ **nicht erfasst**, wenn:

- Keine Baubewilligung notwendig
- Umbausumme < 50 000.-
- Weniger Umbauten als Erneuerungen



➤ Validierung der Daten notwendig

Vergleich mit Baugesuchen

2010–2015 erhielten in Zürich 22 000 Baugesuche eine Bewilligung

Untersuchung der detaillierten **Baugesuchs-Beschreibungen:**

«*Umbau MFH: Dachausbau, Aussendämmung und Vergrösserung der Balkone*»
«*Umbau Wohnhaus*»

- Pro Jahr wurden im GWZ ca. 2200 Wohnungen korrekt als Umbau erfasst (Erneuerung gemäss Definition)
 - Pro Jahr wurden im GWZ zusätzlich ca. **1000** zu viel umgebaute Wohnungen erfasst (keine Erneuerung gemäss Definition)
 - Pro Jahr fehlten in GWZ ca. **900** Wohnungen (gemäss Definition erneuerte Wohnungen)
- Zu viele und zu wenige Erneuerungen gleichen sich fast aus.
- Zahl der analysierten GWZ-Umbauten entspricht mengenmässig ungefähr den tatsächlichen Erneuerungen.

Ausgangspunkt: Wohnungsbestand 2000

Gebäude- und Wohnungszählung 2000

(im Rahmen der Volkszählung):

- Vollerhebung über Gebäude und Bewohnerschaft
- Detaillierte Vergleiche mit heute möglich
(auch über soziale Aspekte und Mietpreise)

Grundbestand im Jahr 2000: **189 043 Wohnungen***

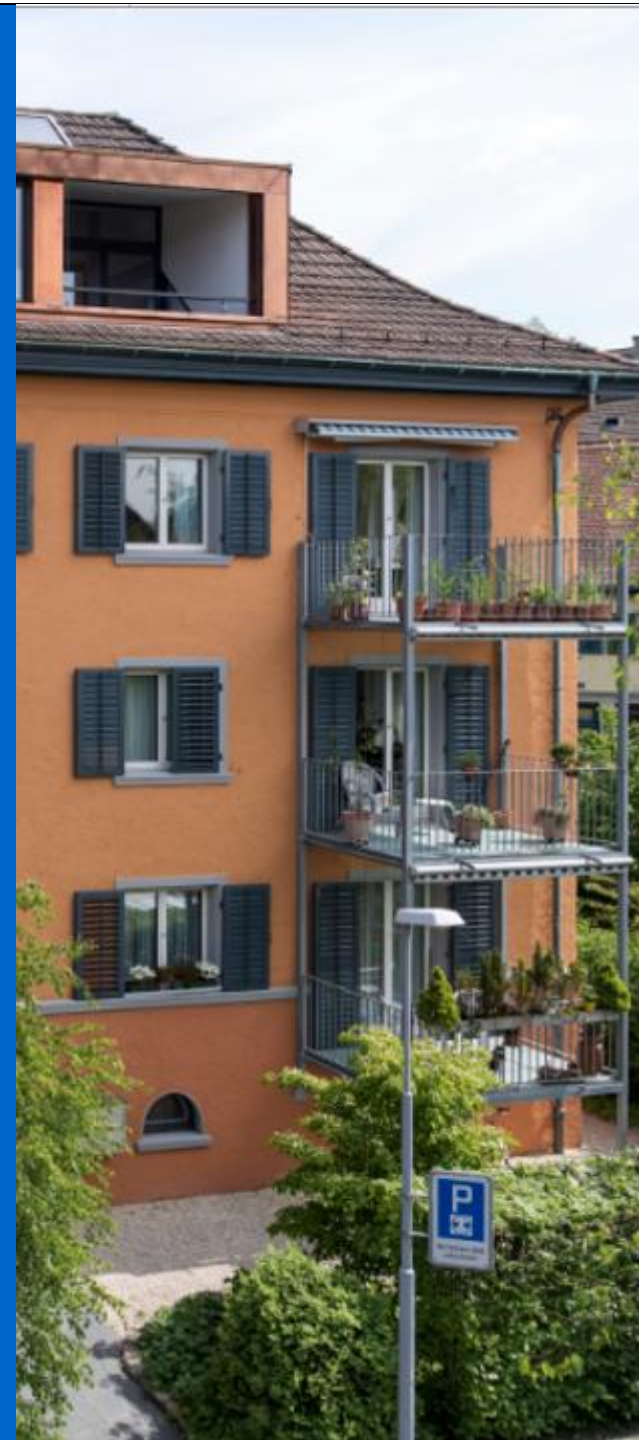
- Wieviele dieser Wohnungen wurden seither ersetzt oder erneuert?

** Wohnungen, deren Entwicklung bis 2015 verfolgt werden kann (heute noch existierende oder abgebrochene Wohnungen). Der Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2000 betrug 196'640. 1300 Gebäude mit 7600 Wohnungen wurden ausgefüllert, weil in der Registerbereinigung Widersprüche festgestellt wurden.*

Bauliche Erneuerung in Zahlen

Inhalt

1. Relevanz & Begriffe
2. Daten & Methodik
3. Resultate
 - a. Erneuerungsquote
 - b. Erneuerung nach Stadtquartier
 - c. Erneuerung nach Bauperiode
 - d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
 - e. Erneuerung über die Zeit
4. Fazit



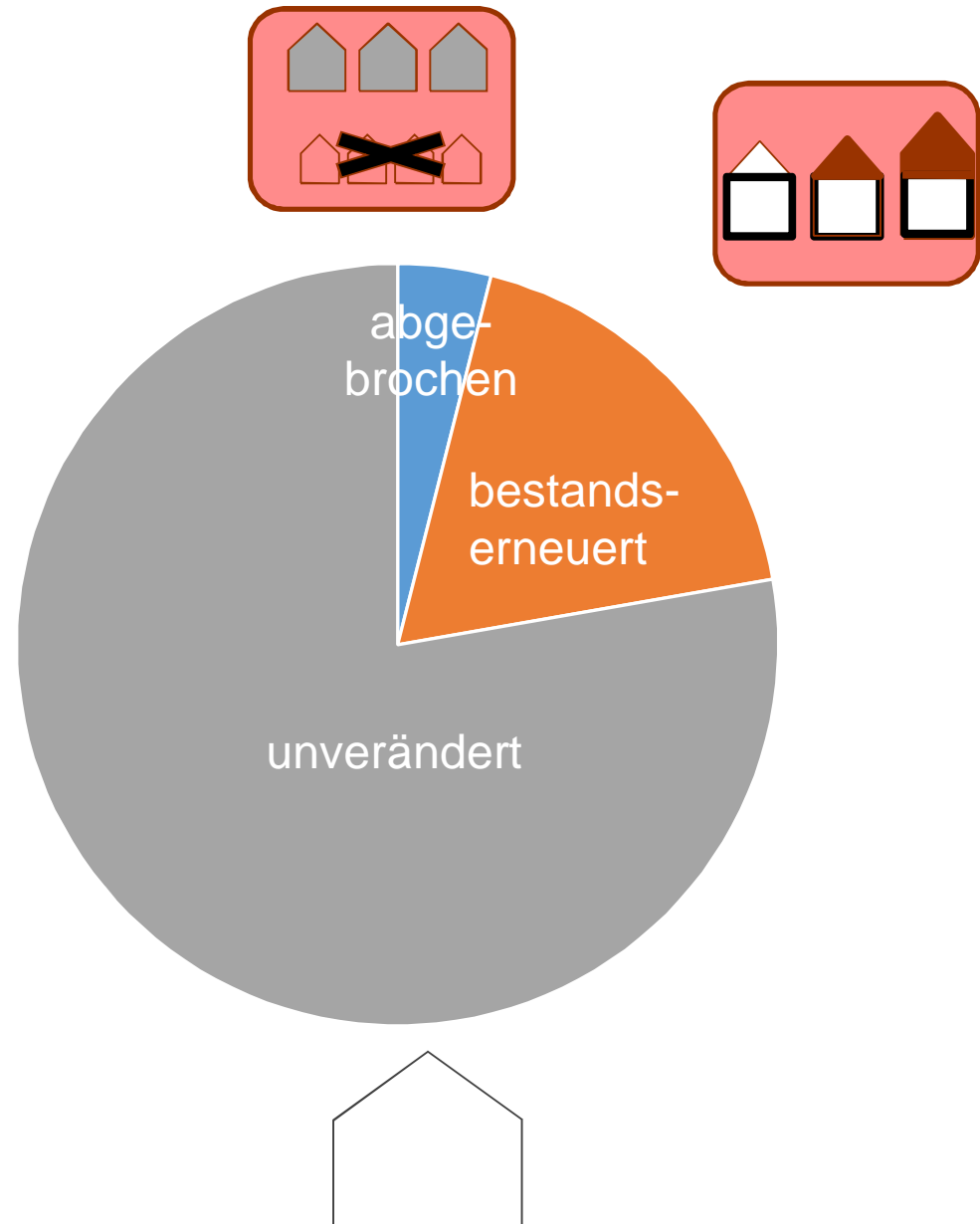
Erneuerungen und Wohnersatzbauten

2000–2015

Grundbestand im Jahr 2000:
189 043 Wohnungen

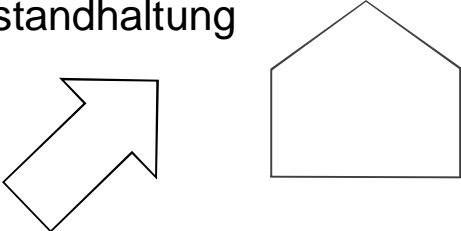
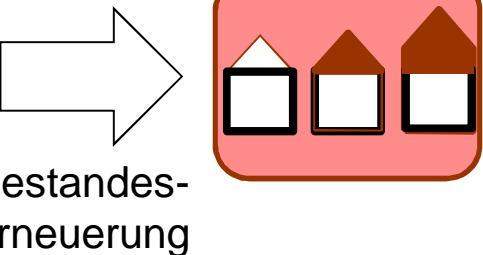
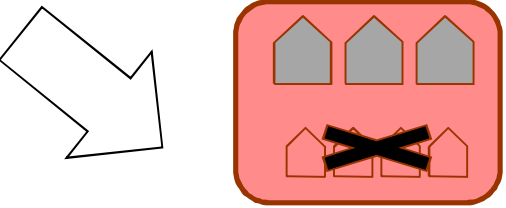
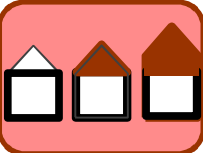
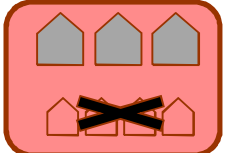
Davon waren bis 2015:

- **abgebrochen / ersetzt**
7 486 (4,0 %)
- **bestandserneuert**
34 577 (18,3 %)
- **unverändert**
146 980 (77,7 %)



Herleitung der jährlichen Erneuerungsquote

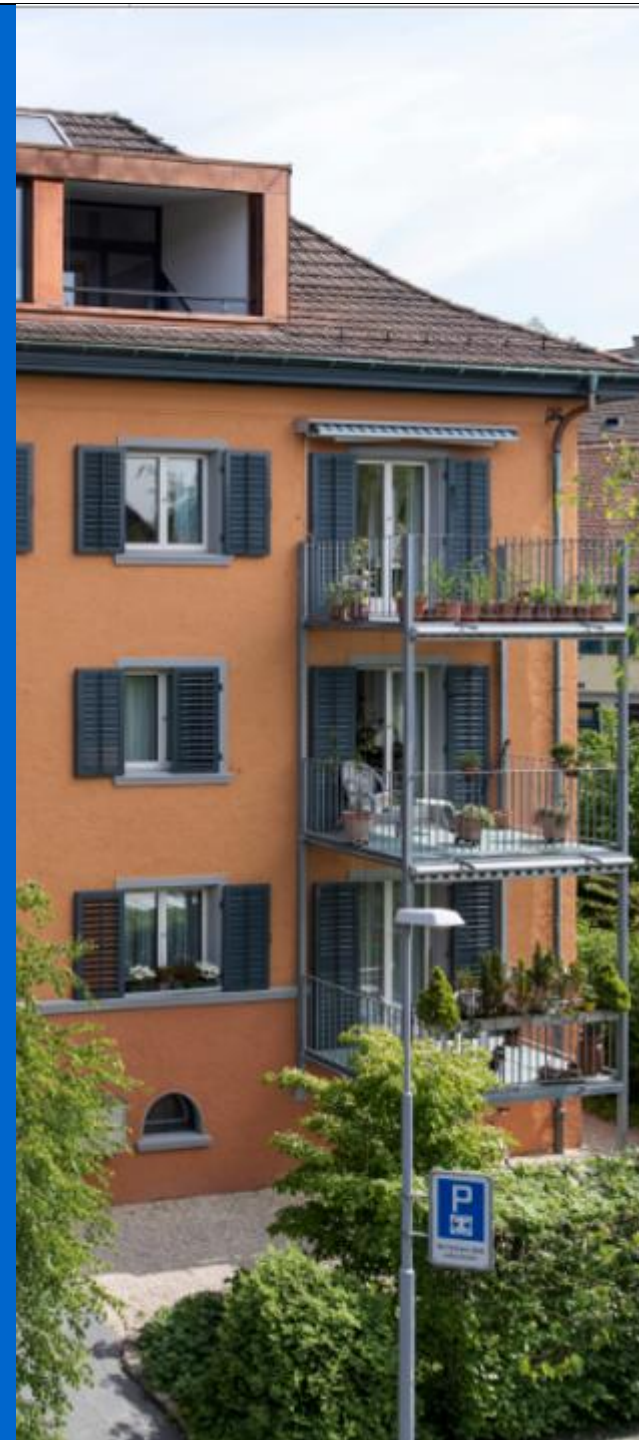
2000–2015

		In 15 Jahren	Wohnungen pro Jahr	Mittlere jährliche Quote
<p>2000: 189 043 Wohnungen</p> <p>Unverändert / Instandhaltung</p>  <p>Bestandeserneuerung</p>  <p>Wohnersatzbau</p> 		146 980 Wohnungen	-	-
		34 577 Wohnungen	2 305 Wohnungen	1,22 %
		7 486 Wohnungen	499 Wohnungen	0,26 %
Total Erneuerung	 & 	42 063 Wohnungen	2 804 Wohnungen	1,48 %

Bauliche Erneuerung in Zahlen

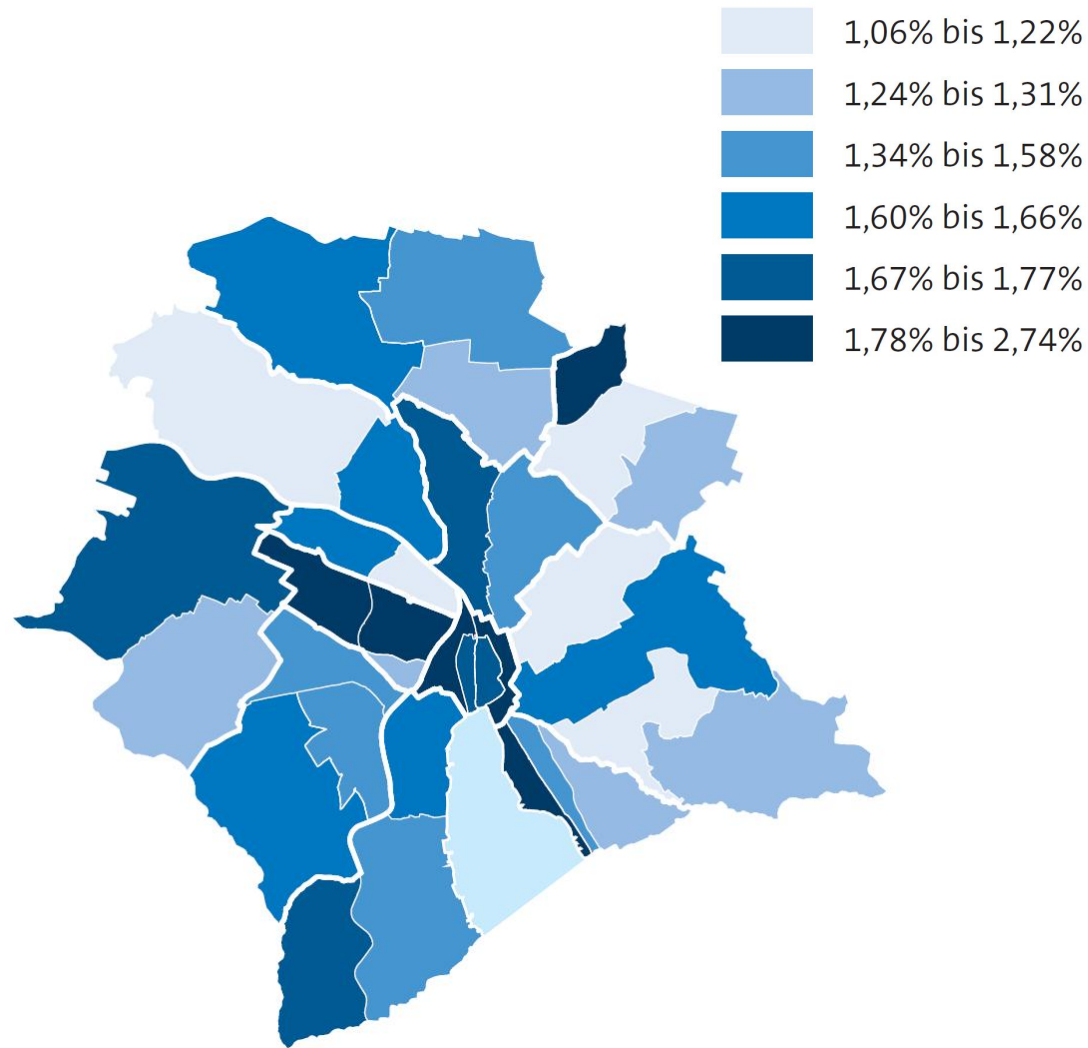
Inhalt

1. Relevanz & Begriffe
2. Daten & Methodik
3. Resultate
 - a. Erneuerungsquote
 - b. Erneuerung nach Stadtquartier
 - c. Erneuerung nach Bauperiode
 - d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
 - e. Erneuerung über die Zeit
4. Fazit



Erneuerungsquote nach Stadtquartier

Jährlich, 2000–2015

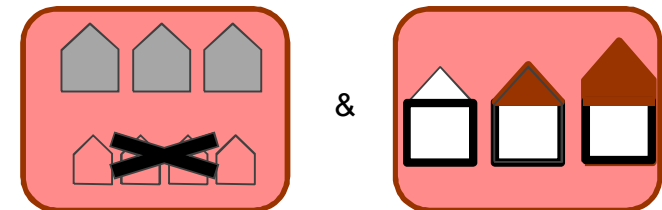


Hoch:

- City
- Saatlen
- Seefeld
- Hard

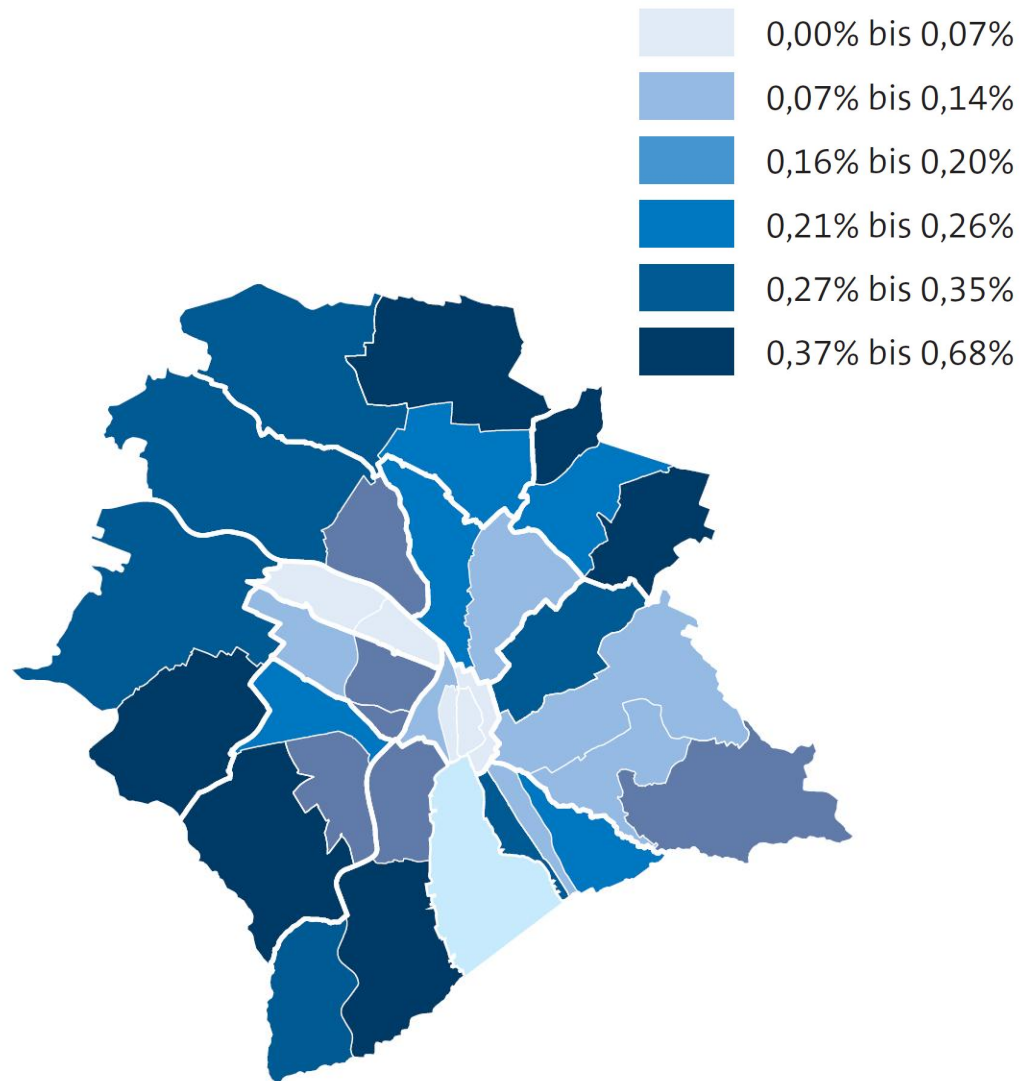
Tief:

- Hirslanden
- Höngg
- Gewerbeschule
- Schwamendingen-Mitte



Wohnersatzbauquote nach Stadtquartier

Jährlich, 2000–2015

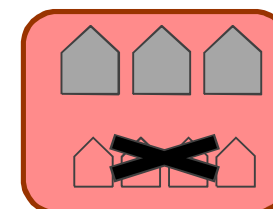


Hoch:

- Hirzenbach
- Friesenberg
- Seebach
- Albisrieden

Tief:

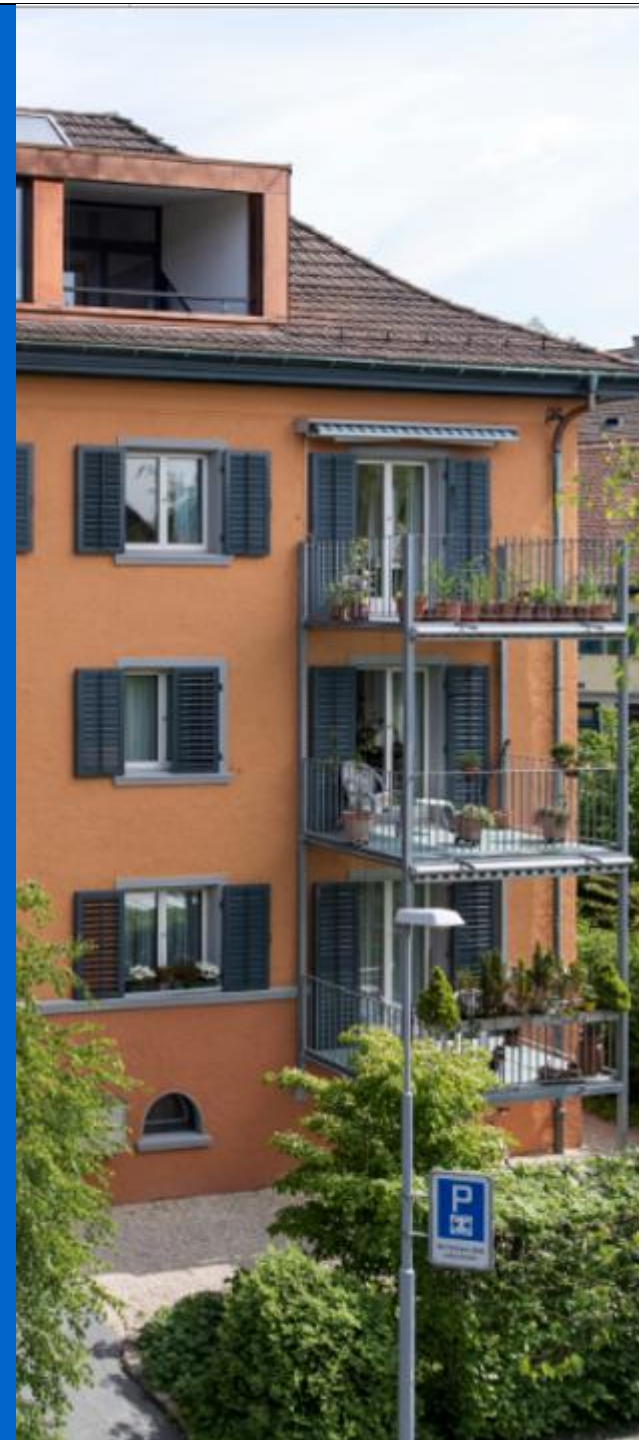
- Escher-Wyss
- Lindenhof
- Rathaus
- Gewerbeschule



Bauliche Erneuerung in Zahlen

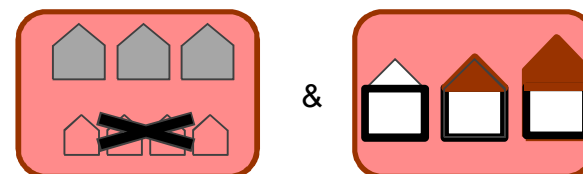
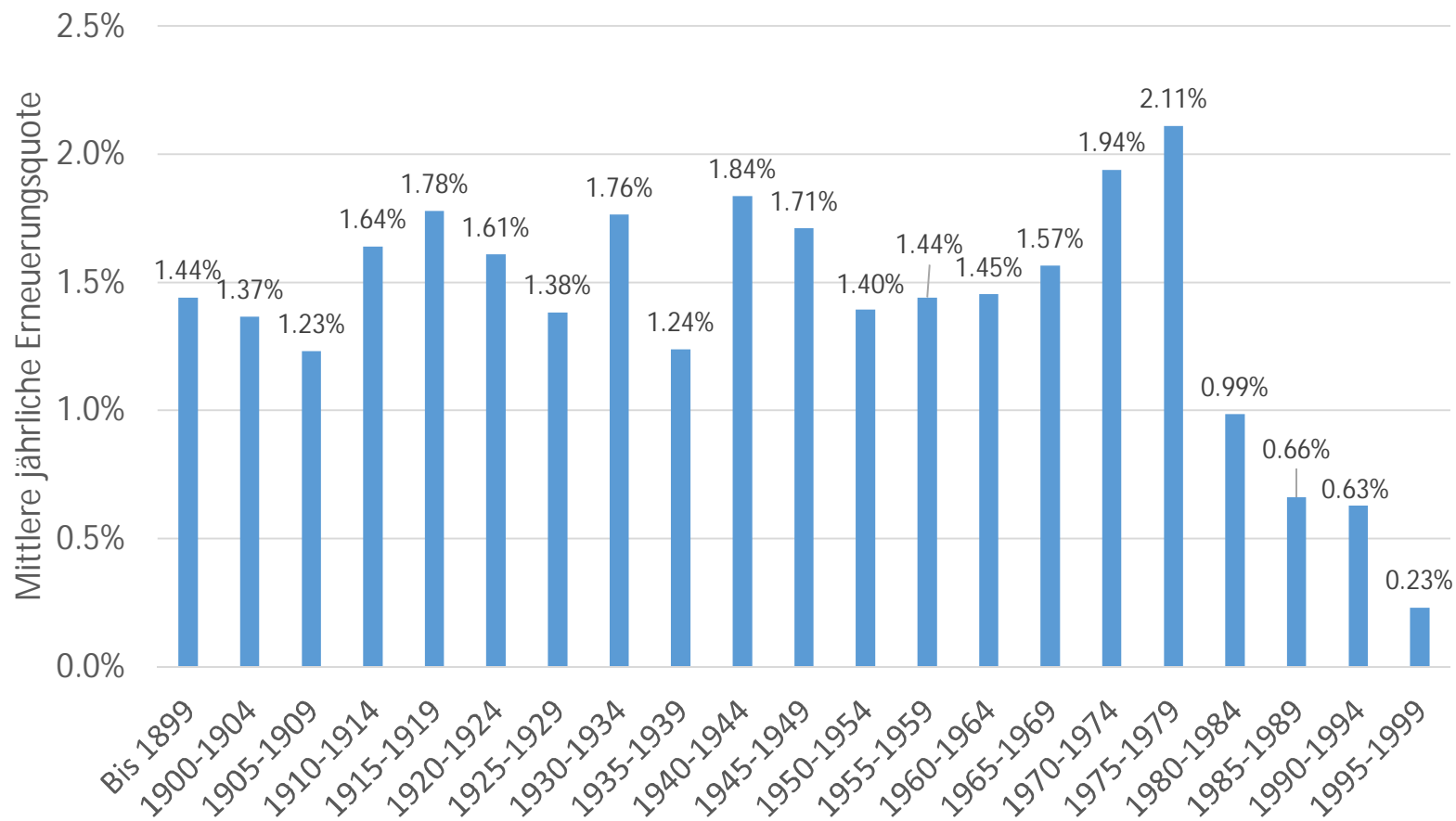
Inhalt

1. Relevanz & Begriffe
2. Daten & Methodik
3. Resultate
 - a. Erneuerungsquote
 - b. Erneuerung nach Stadtquartier
 - c. Erneuerung nach Bauperiode
 - d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
 - e. Erneuerung über die Zeit
4. Fazit



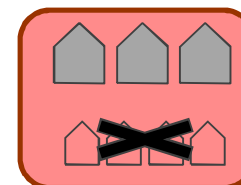
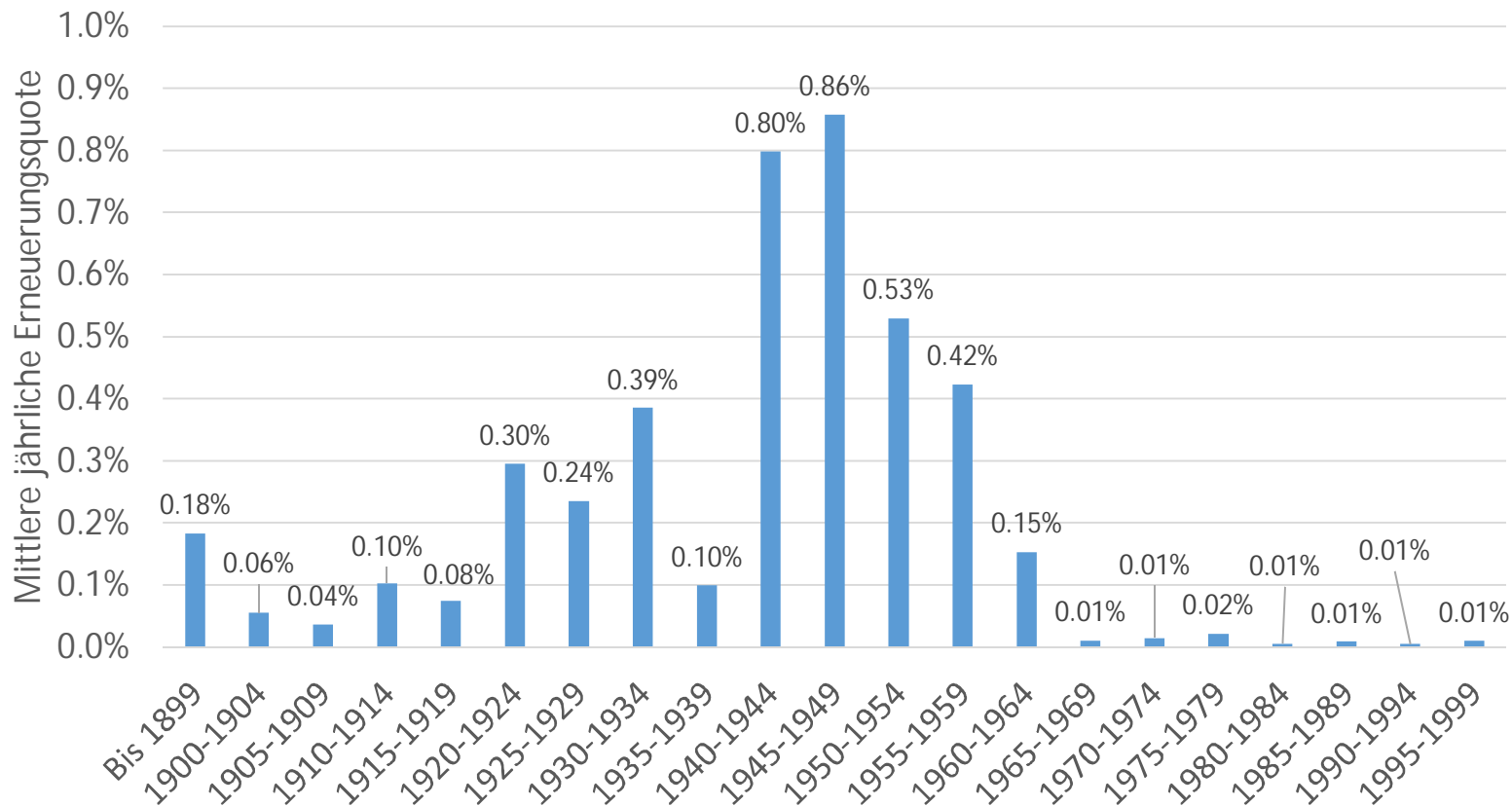
Erneuerungsquote nach Bauperiode

Jährlich, 2000–2015



Wohnersatzbauquoten nach Bauperiode

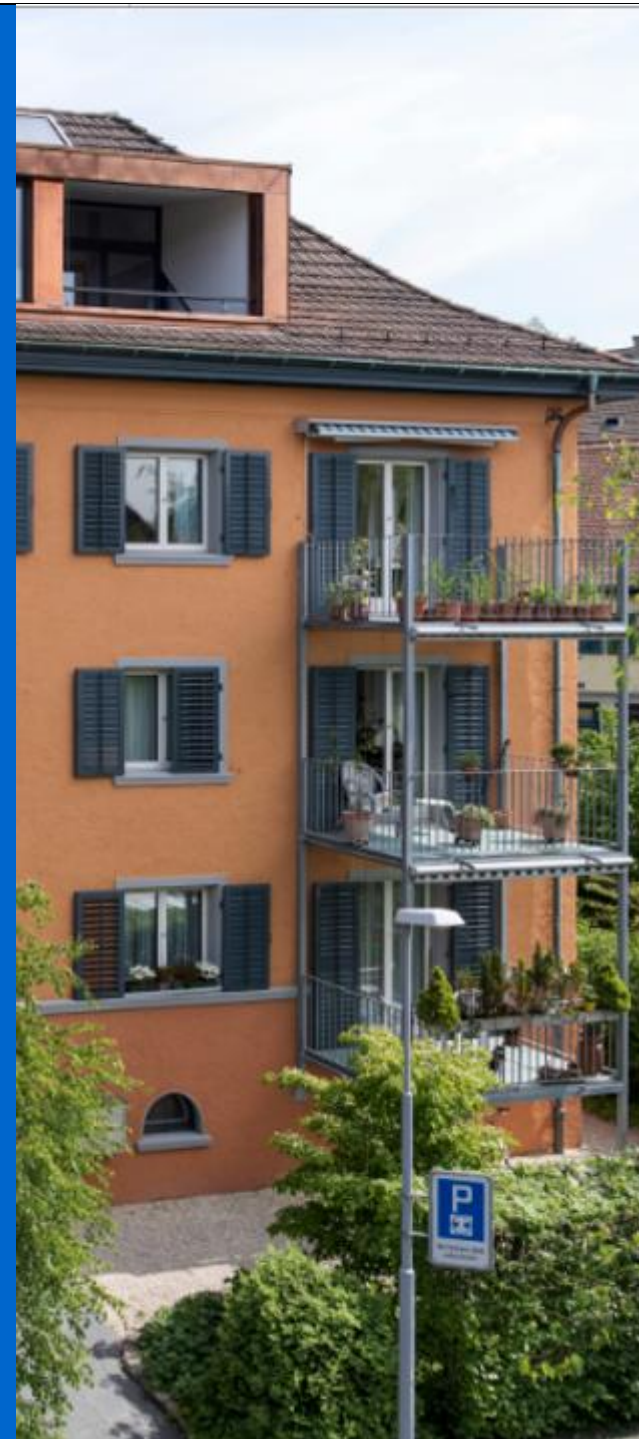
Jährlich, 2000–2015



Bauliche Erneuerung in Zahlen

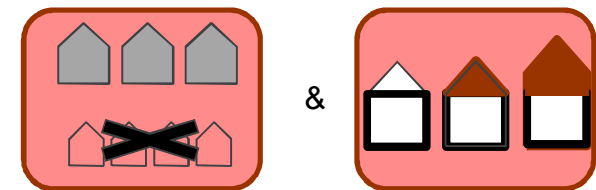
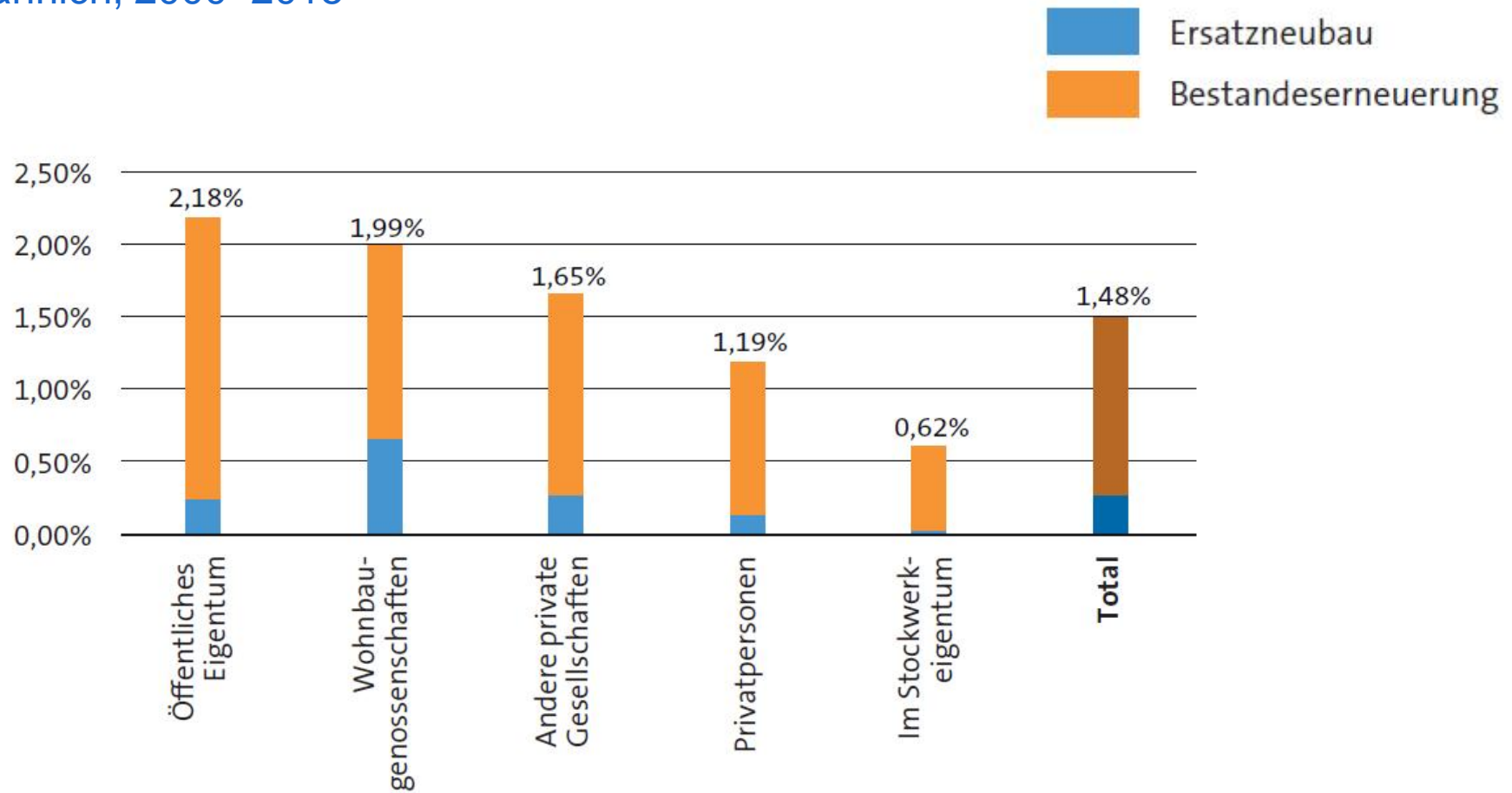
Inhalt

1. Relevanz & Begriffe
2. Daten & Methodik
3. Resultate
 - a. Erneuerungsquote
 - b. Erneuerung nach Stadtquartier
 - c. Erneuerung nach Bauperiode
 - d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
 - e. Erneuerung über die Zeit
4. Fazit



Erneuerungsquoten nach Eigentumsart

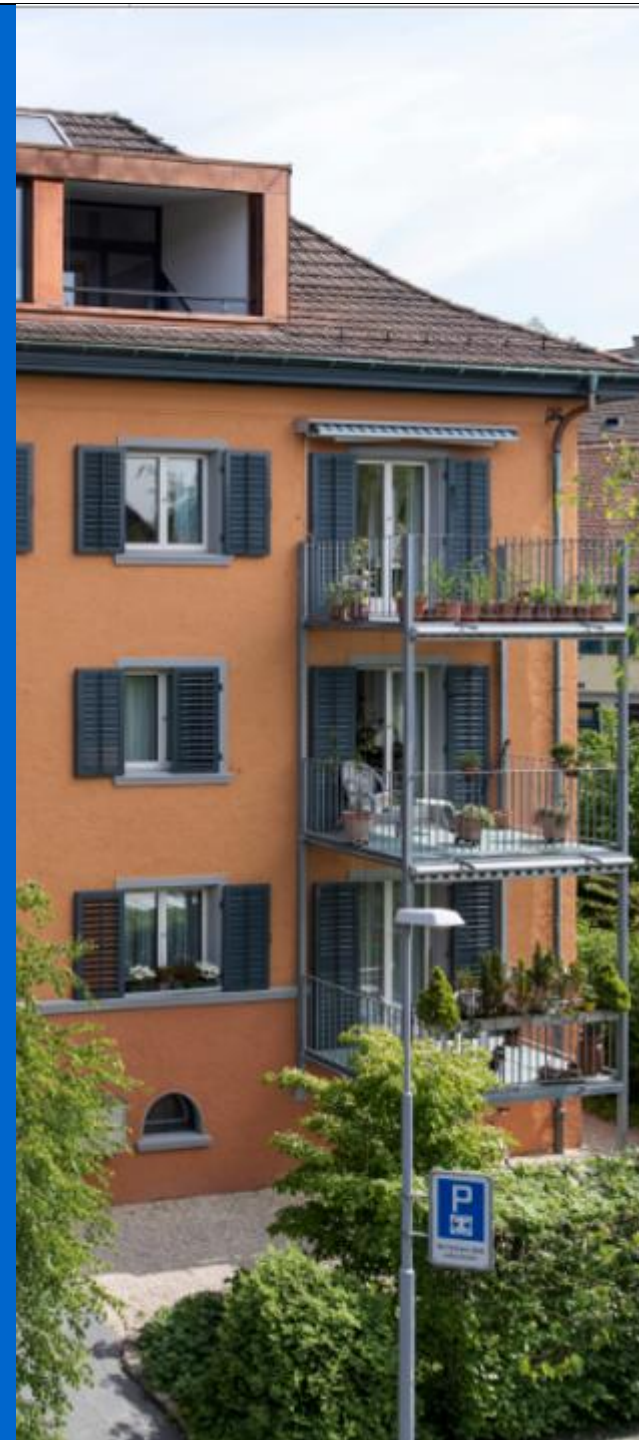
Jährlich, 2000–2015



Bauliche Erneuerung in Zahlen

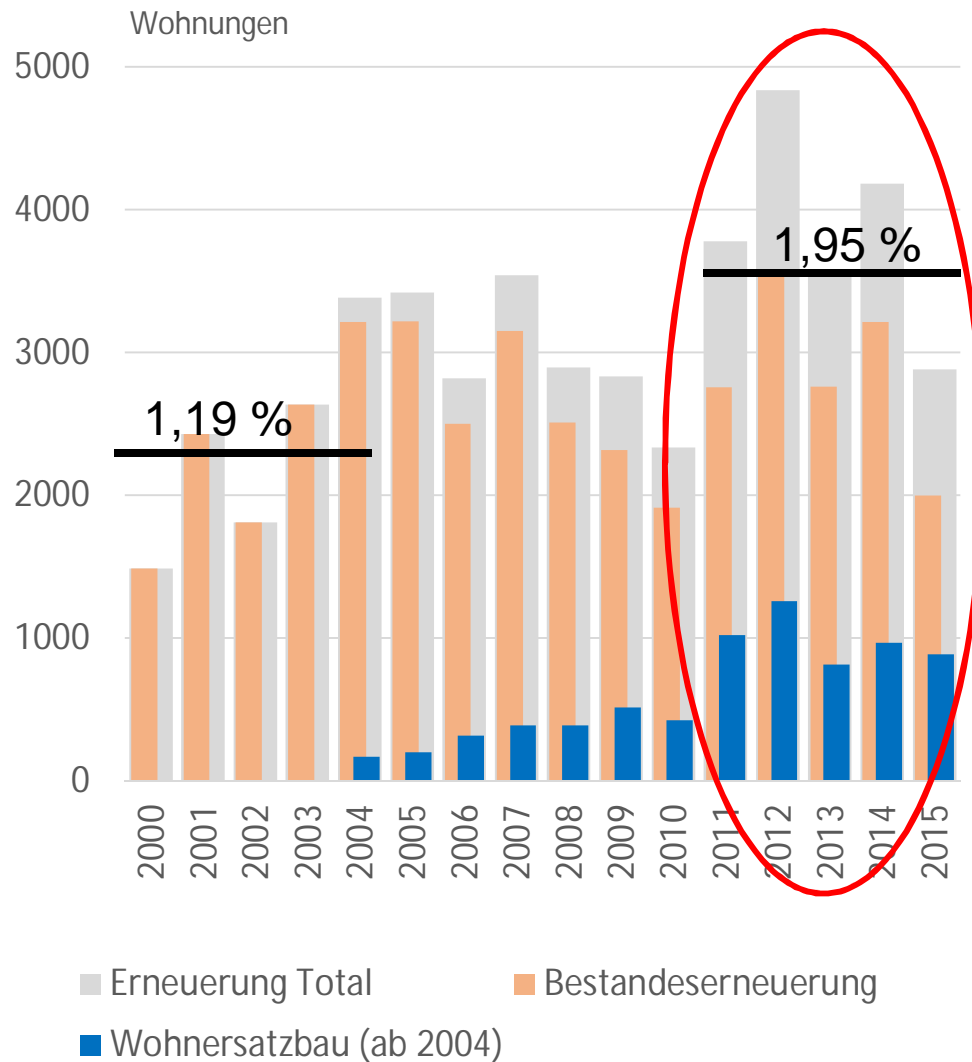
Inhalt

1. Relevanz & Begriffe
2. Daten & Methodik
3. Resultate
 - a. Erneuerungsquote
 - b. Erneuerung nach Stadtquartier
 - c. Erneuerung nach Bauperiode
 - d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
 - e. Erneuerung über die Zeit
4. Fazit

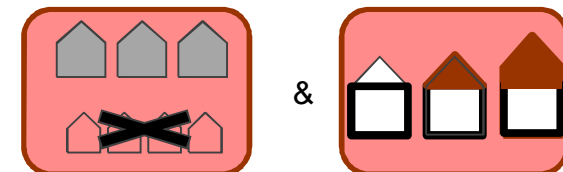


Erneuerung über die Zeit

2000–2015



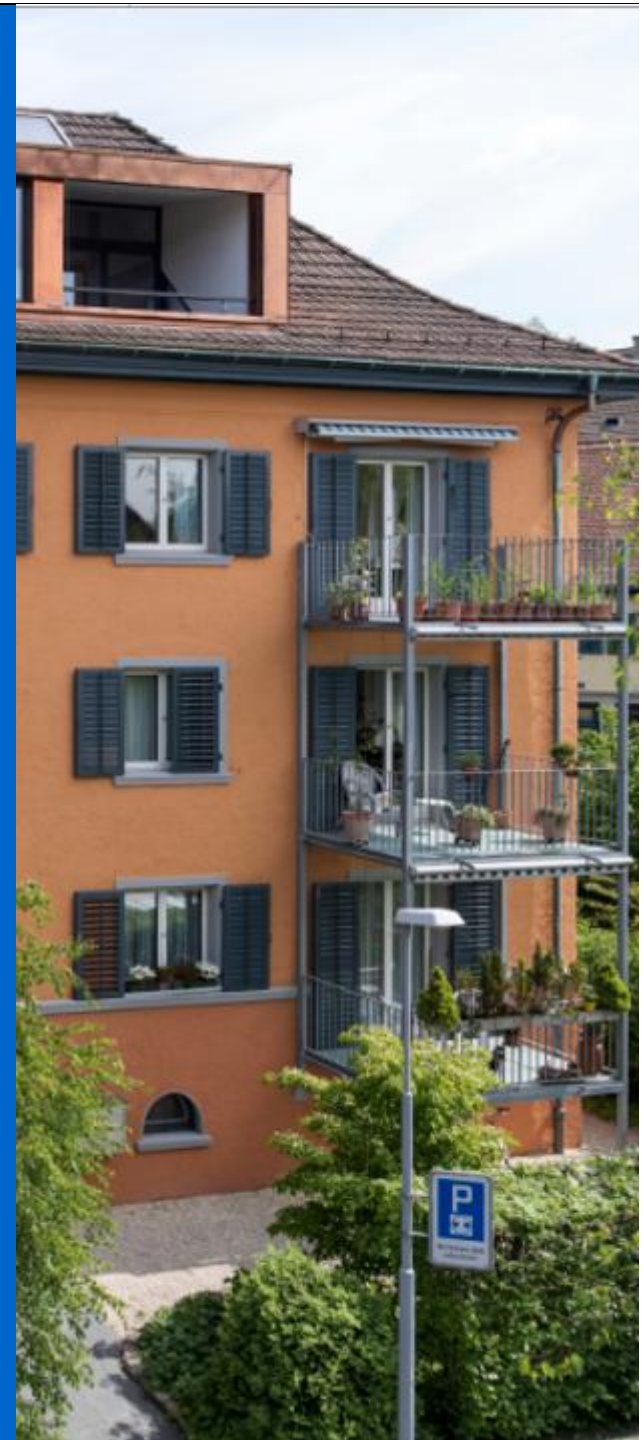
- Steigende Erneuerungstätigkeit
- Heute bei 1,95%



Bauliche Erneuerung in Zahlen

Inhalt

1. Relevanz & Begriffe
2. Daten & Methodik
3. Resultate
 - a. Erneuerungsquote
 - b. Erneuerung nach Stadtquartier
 - c. Erneuerung nach Bauperiode
 - d. Erneuerung nach Eigentümerschaft
 - e. Erneuerung über die Zeit
4. Fazit



Fazit

- Jährliche Erneuerungsquote in der Stadt Zürich 2000 – 2015:
1,48 %

- Deutliche Zunahme der Erneuerungsquote über die vergangenen 15 Jahre auf 1,95 % (2011-2015)

- Besonders häufig erneuert wurden:
 - Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand
 - Wohnungen im Besitz der Wohnbaugenossenschaften
 - Wohnungen aus den 1970er-Jahren (v.a. Bestandserneuerung)
 - Wohnungen aus den 1940er-Jahren (v.a. Wohnersatzbau)

Analyse und weitere Veröffentlichungen



Folgen der baul. Erneuerung

Verdichtung

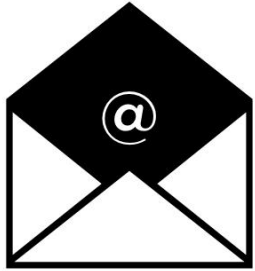
Soziales

Mietpreise

Energie

Daten und Methodik

... und zum Schluss



Newsletter

- statistik@zuerich.ch
- <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/newsletter.html>



Nächstes Statistik um 12

- 17. November 2016
- Sprachen in der Stadt Zürich
- Gemeinsam mit Integrationsförderung



10 Jahre Statistik um 12

- 6. Juli 2006
- Mehr als nur Wohnen?
Wohnbaugenossenschaften in der Stadt

Vielen Dank für Ihr Interesse

Analyse und Präsentation auf
www.stadt-zuerich.ch/statistik

