

Zürich, 18. März 2010

Medienmitteilung

Befragungen zu Zu- und Wegzugsgründen und zur Wohnsituation im Kreis 8 und der übrigen Stadt

Beruf und Ausbildung sind gemäss der neusten Zu- und Wegzugsbefragung die Hauptgründe für Zuzüge in die Stadt Zürich wie für Wegzüge aus ihr heraus. Sehr viele Zuziehende wollen in die Stadt selber ziehen und nicht in die Agglomeration. Die zudem durchgeführte Mieterinnen- und Mieterbefragung zeigt, dass Sanierungen im Kreis 8 zwar nicht häufiger sind als in der übrigen Stadt, aber öfter mit einem Wechsel der Mieterschaft und mit einem Zuzug von Familien verbunden sind. Die Erneuerungsdynamik ist aber im Kreis 8 und in der ganzen Stadt nach wie vor bescheiden.

Stadtentwicklung Zürich hat zwei Untersuchungen durchgeführt, von denen sich die eine mit dem Thema Zu- und Wegzug und die andere mit der Wohnsituation in Zürich befasst. Wie bereits 2004/05 befragte die Stadtentwicklung im Herbst 2009 erneut eine Stichprobe Umziehender in den Kreisbüros. Zudem ging eine Befragung von gfs-zürich im Auftrag der Stadtentwicklung im Januar 2010 der Frage nach, inwiefern Mietende aus ihrer Sicht von Sanierungen, Umbauten oder Ersatzneubauten betroffen sind und ob sich der Kreis 8 diesbezüglich von der übrigen Stadt unterscheidet. Ergänzend dazu wurden Fakten der Baustatistik ausgewertet. Es zeigt sich das Bild eines infolge Zuzugs angespannten Wohnungsmarktes mit einer nach wie vor bescheidenen Erneuerungsdynamik.

Zuzugsgründe bilden Attraktivität der Kernstadt ab

Eine wirtschaftlich attraktive Stadt wie Zürich ist stark von der Dynamik des Zu- und Wegzugs geprägt, die den Wohnungsmarkt beeinflusst. Die Zu- und Wegziehendenbefragung untersuchte deshalb verschiedene Gründe, die von den Befragten als wichtig oder nicht wichtig bezeichnet werden konnten, sowie sechs Themenbereiche, von denen einer als Hauptzugsgrund bezeichnet werden konnte.

Unter den sechs Hauptzuzugsgründen sind berufliche Gründe und seit 2009 neu auch Ausbildung am wichtigsten. Unter den zudem als wichtig genannten einzelnen Zuzugsgründen steht der Wunsch, bewusst in die Stadt und nicht in die Agglomeration ziehen zu wollen, mit 71 Prozent nach wie vor mit Abstand an der Spitze. 88 Prozent der Zugezogenen haben nur in der Stadt und nicht auch in anderen Gemeinden eine Wohnung gesucht.

Die Wohnungssuche wurde von deutlich mehr Zugezogenen (51 Prozent) als schwierig erlebt als vier Jahre zuvor (36 Prozent). Dennoch ist festzuhalten, dass 49 Prozent der von ausserhalb der Stadt Zürich Zugezogenen die Wohnungssuche als relativ einfach empfanden. Sowohl von Zu- wie Wegziehenden wird ausgeprägter als 2004/2005 bemängelt, dass die angebotenen Wohnungen oft zu teuer seien. Von den aus Deutschland Zugezogenen gaben 2004/05 31 Prozent, 2009 aber 61 Prozent an, die Wohnungssuche als schwierig erlebt zu haben. Von den aus der Schweiz Zugezogenen stufte 2004 36 Prozent, die Wohnungssuche als schwierig ein, 2009 waren es 45 Prozent. Unter den befragten Zuwandernden in die beliebten Stadtkreise mit höherem Mietpreislevel (Stadtkreise 1, 6, 7 und 8) befinden sich relativ viele Haushalte mit Kindern. Dies widerspricht der These einer Verdrängung von Familien.

Kreis 8: Nicht mehr Sanierungen, aber mehr Mieterwechsel

Die gesamtstädtische Mieterinnen- und Mieterbefragung mit spezieller Berücksichtigung des viel diskutierten Stadtkreises 8 (mit dem Quartier Seefeld) zeigt, dass die Mietzinsen unter Berücksichtigung von Wohnungsstandard und Haushaltsbudget für die Befragten im Kreis 8 angemessen und mit der übrigen Stadt vergleichbar sind. Mietzinserhöhungen und Sanierungen erfolgen hier gemäss der Umfrage nicht häufiger als in der übrigen Stadt. Aber Sanierungen führen im Kreis 8 etwas häufiger als in der übrigen Stadt zu Gesamtsanierungen, markanten Mietzinserhöhungen und ungewollten Umzügen. Oft ziehen in die erneuerten Wohnungen im Kreis 8 Familien mit Kindern ein. In bestehenden Mietverhältnissen sind die von den Befragten angegebenen Mietzinserhöhungen in Riesbach hingegen gar etwas tiefer als in der Stadt.

Wenig Ersatzneubau und durchschnittlich viele Umbauten im Kreis 8

Ergänzend zur Befragung der Mieterinnen und Mieter wurden statistische Daten zum Wohnungsbau und zur Bevölkerungsbewegung analysiert. Diese bestätigen im Wesentlichen die

Ergebnisse der Mietendenbefragung. Weder im Kreis 8, noch in der übrigen Stadt ist die bauliche Erneuerung intensiv: In den Jahren 2005 bis 2009 wurden im Kreis 8 bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 10 000 Wohnungen 84 Wohnungen abgebrochen und ersetzt. Im fünfjahresdurchschnitt macht dies 0,18 Prozent pro Jahr oder eine von 550 Wohnungen. In der Gesamtstadt lag dieser Wert leicht höher. Über die letzten 5 Jahre waren es 2481 von insgesamt 207 000 Wohnungen. Im Fünfjahresschnitt wurden gesamtstädtisch also 0,24 Prozent oder etwa eine von 400 Wohnungen ersetzt. Da in bestehenden Gebäuden nur bedingt Anpassungen an zeitgemässe Wohnungsstandards möglich sind, muss dieser Anteil abgebrochener und ersetzter Wohnungen aus der Sicht einer Vielfalt des Marktes als eher klein betrachtet werden. Dies gilt insbesondere für den Kreis 8, wo nur noch sehr wenige Möglichkeiten für Neubauten auf bisher unüberbauten Arealen bestehen.

Auch die Anzahl der bewilligten Umbauten war im Kreis 8 nicht speziell hoch. In den letzten fünf Jahren wurden insgesamt 132 der über 1500 Wohngebäude im Kreis 8 einem Umbau unterzogen. Pro Jahr entspricht dies etwa einem Umbau auf 60 Wohngebäude. Gesamtstädtisch ist dieser Wert in etwa gleich gross.

Forum zu baulicher Erneuerung und Quartierverträglichkeit

Die Gewährleistung von zeitgemäsem Wohnraum und damit die bauliche Erneuerung des Gebäudebestandes sind wichtig für die Zukunft der Stadt Zürich, nicht zuletzt auch aus energetischen Gründen. Aus den Quartieren heraus wurde aber immer wieder die Frage nach der sozialen Quartierverträglichkeit gestellt. Die Stadtentwicklung Zürich organisiert deshalb in Zusammenarbeit mit dem Quartierverein Riesbach ein «Forum Wohnraum Innenstadt». Im Rahmen eines moderierten Prozesses sollen an drei Veranstaltungen die vielfältigen Ansprüche und Anforderungen an den Wohnraum diskutiert und Vorschläge ausgearbeitet werden, wie die Interessen der Mieter- und der Vermieterseite, die Anforderungen einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung und das Anliegen vielfältiger und lebendiger Quartiere miteinander in Einklang gebracht werden können.

Die Berichte zu den beiden angeführten Befragungen
«Befragung der Zu- und Wegziehenden in der Stadt Zürich 2009» und
«Wohnungsmarkt Kreis 8/Stadt Zürich - Repräsentative Bevölkerungsbefragung»
sind unter www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung -> Publikationen zu finden.

Hinweis an die Redaktionen:

Auskünfte zur Wohnpolitik erteilt Stadtpräsidentin Corine Mauch,
Telefon 044 412 31 20, (13.30 bis 15.00 Uhr)

Detailauskünfte über die Studien erteilen:

Brigit Wehrli-Schindler, Direktorin Stadtentwicklung,
Telefon 044 412 36 62 oder 079 643 26 71 (13.30 bis 15.00 Uhr)

Alex Martinovits, Stadtentwicklung,
Telefon 044 412 36 90 (14.00 bis 17.30 Uhr), alex.martinovits@zuerich.ch

Abbildung 1: Wichtigster Wegzugsgrund (nur eine Nennung möglich) (N=663)

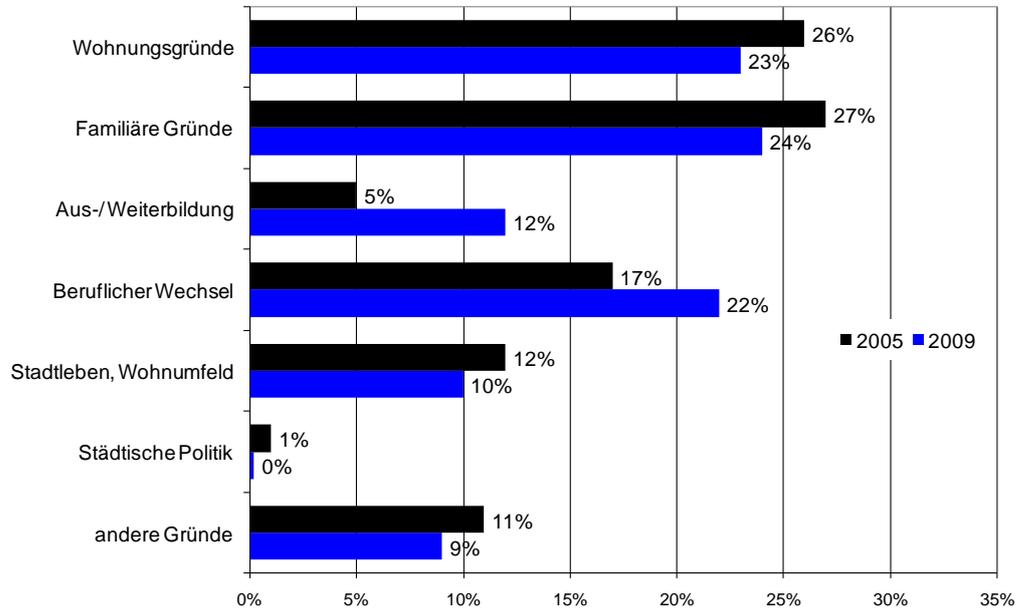


Abbildung 2: Wichtigster Zuzugsgrund (nur eine Nennung möglich) (N=723)

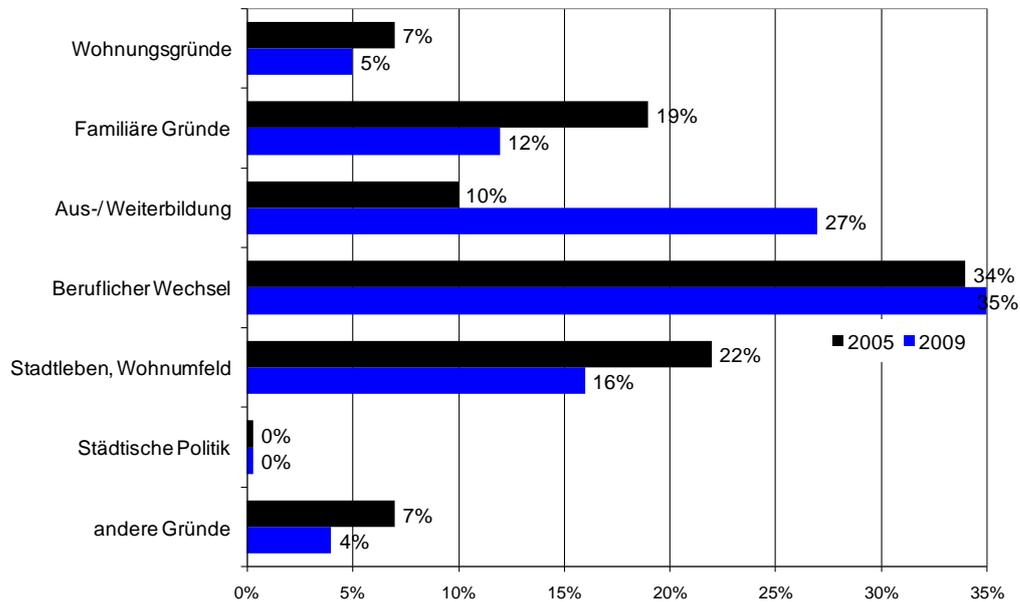


Abbildung 3: Zugezogene: Wie schwierig war für Sie die Wohnungssuche hier in der Stadt Zürich? (N=723)

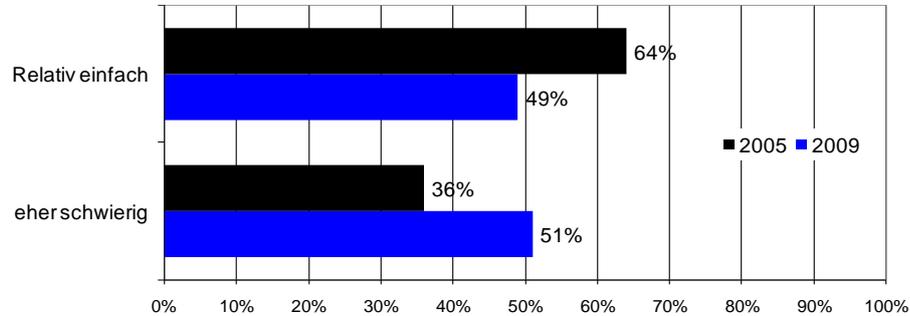


Abbildung 4: Weggezogene: Falls in der Stadt Zürich versucht, eine Wohnung zu finden (N=268): Aus welchen Gründen haben Sie keine passende Wohnung gefunden?

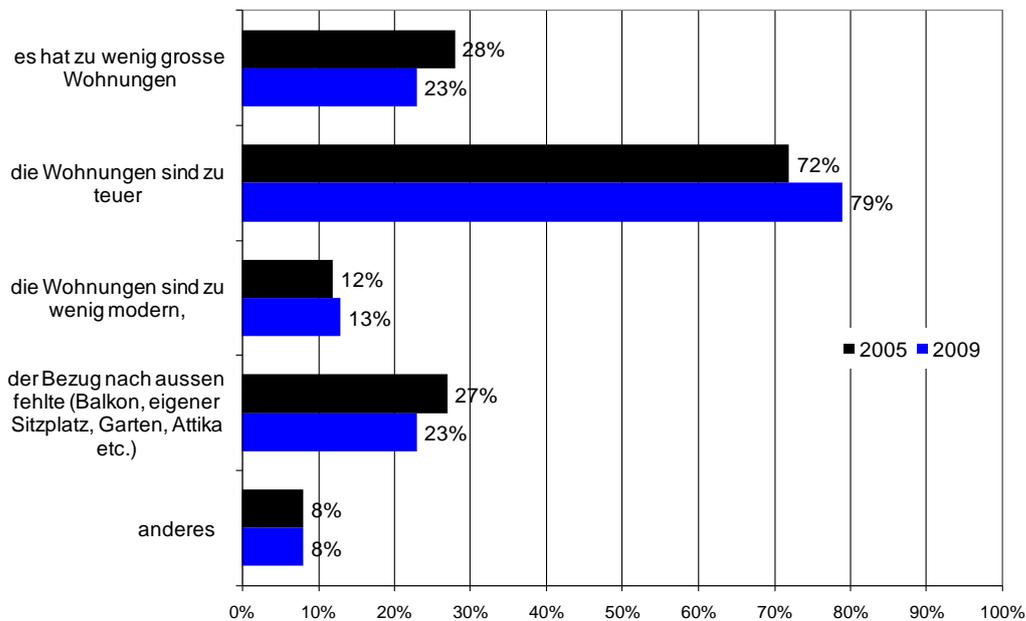


Abbildung 5: Finden Sie den Mietzins für Ihre Wohnung im Vergleich zu dem, was sie bietet, sehr niedrig, eher niedrig, angemessen, eher hoch oder sehr hoch?

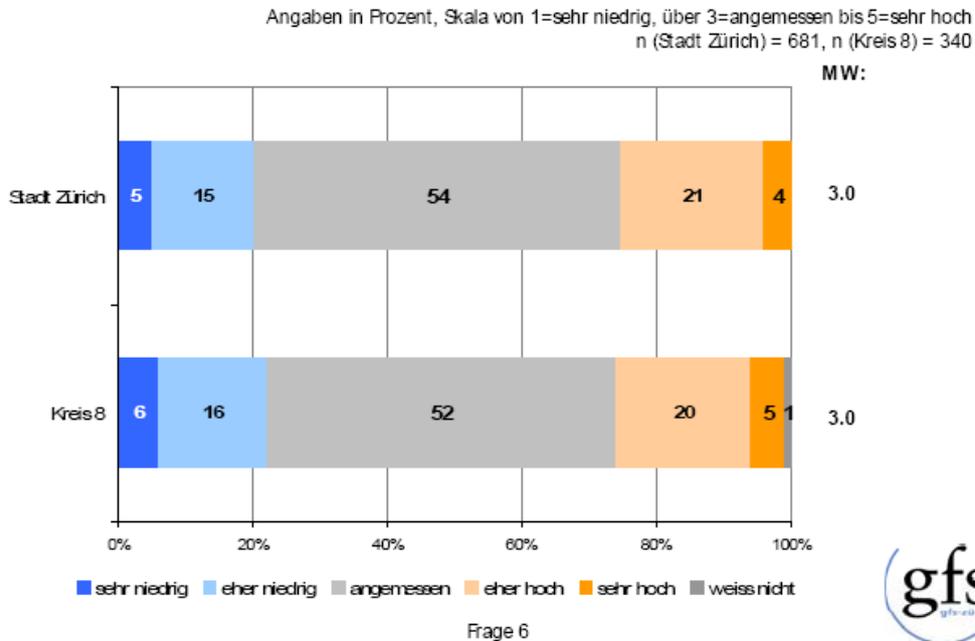


Abbildung 6: Finden Sie den Mietzins für Ihre Wohnung im Vergleich zu Ihrem monatlichen Haushaltsbudget sehr niedrig, eher niedrig, angemessen, eher hoch oder sehr hoch?

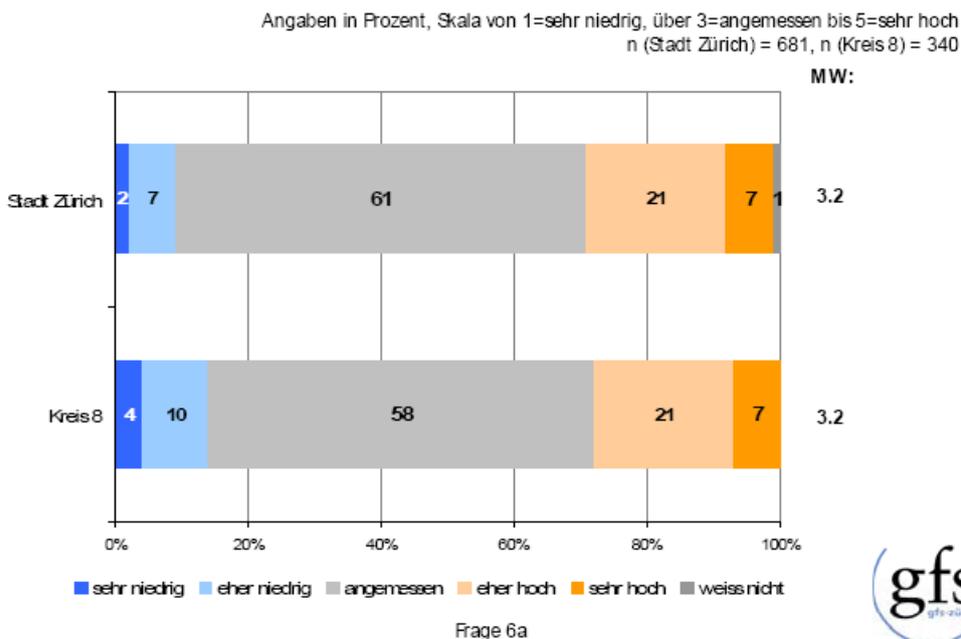


Abbildung 7: Wurde Ihre Wohnung bzw. das Haus in den letzten 5 Jahren renoviert oder umfassend saniert?

Angaben in Prozent, n (Stadt Zürich) = 681, n (Kreis 8) = 340

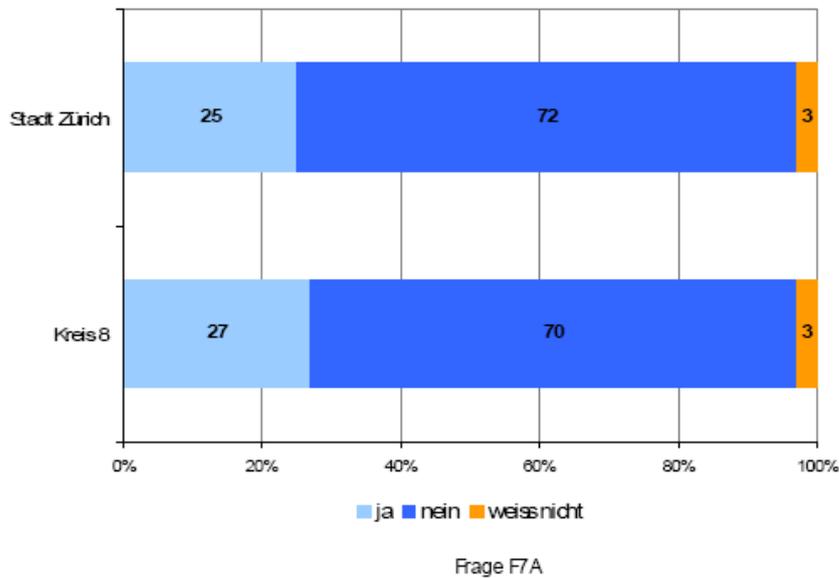
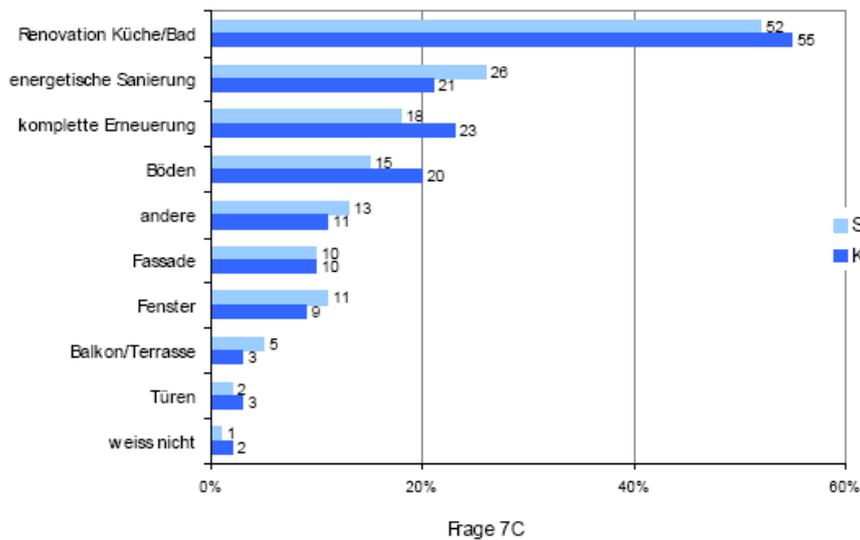


Abbildung 8: In welchem Umfang wurde die Wohnung bzw. das Haus saniert?

Angaben in Prozent, n (Stadt Zürich) = 172, n (Kreis 8) = 92, Mehrfachantworten möglich

Filter: Frage gestellt, falls bei F7a ja, Wohnung bzw. Haus wurde in den letzten 5 Jahren renoviert oder umfassend saniert



Neubau, Umbau und Abbruch von Wohnungen nach Quartier 2005-2009

	Neubau Gebäude		Neubau Wohnungen		Umbau Gebäude		Umbau Wohnungen		Abbruch Gebäude		Abbruch Wohnungen	
	absolut	% Bestand	absolut	% Bestand	absolut	% Bestand	absolut	% Bestand	absolut	% Bestand	absolut	% Bestand
Rathaus	0	0.0%	0	0.0%	93	21.4%	-3	-0.1%	3	0.7%	-3	-0.1%
Hochschulen	0	0.0%	0	0.0%	38	64.4%	-2	-0.6%	1	1.7%	-2	-0.6%
Lindenhof	0	0.0%	0	0.0%	107	63.7%	13	1.5%	0	0.0%	0	0.0%
City	2	3.5%	0	0.0%	174	305.3%	-14	-3.1%	4	7.0%	0	0.0%
Wollishofen	35	2.0%	193	2.2%	146	8.2%	-22	-0.3%	69	3.9%	-170	-2.0%
Leimbach	25	3.7%	180	7.4%	28	4.2%	0	0.0%	40	6.0%	-56	-2.3%
Enge	22	2.6%	108	2.2%	138	16.6%	27	0.5%	7	0.8%	-13	-0.3%
Alt-Wiedikon	55	4.7%	351	3.8%	115	9.7%	92	1.0%	40	3.4%	-151	-1.6%
Friesenberg	27	1.8%	230	5.3%	33	2.2%	-22	-0.5%	27	1.8%	-115	-2.7%
Sihlfeld	8	0.7%	52	0.4%	104	8.6%	89	0.8%	22	1.8%	-84	-0.7%
Werd	16	6.2%	79	3.5%	30	11.5%	36	1.6%	6	2.3%	-8	-0.4%
Langstrasse	7	1.0%	45	0.7%	96	13.7%	35	0.6%	19	2.7%	-30	-0.5%
Hard	9	1.5%	14	0.2%	88	14.3%	2	0.0%	25	4.1%	-6	-0.1%
Gewerbeschule	12	2.1%	12	0.2%	39	6.9%	5	0.1%	6	1.1%	-16	-0.3%
Escher Wyss	22	10.7%	183	11.5%	58	28.3%	-8	-0.5%	33	16.1%	-56	-3.5%
Unterstrass	26	1.3%	163	1.4%	237	11.4%	-36	-0.3%	52	2.5%	-204	-1.7%
Oberstrass	13	1.1%	18	0.3%	160	13.2%	33	0.6%	11	0.9%	-18	-0.3%
Fluntern	22	2.2%	80	2.0%	63	6.3%	9	0.2%	27	2.7%	-24	-0.6%
Hottingen	42	3.2%	127	2.1%	138	10.5%	44	0.7%	31	2.4%	-24	-0.4%
Hirslanden	4	0.5%	9	0.2%	49	5.8%	10	0.3%	8	1.0%	-13	-0.3%
Witikon	54	4.1%	167	3.0%	75	5.7%	16	0.3%	16	1.2%	-14	-0.3%
Seefeld	9	2.0%	30	0.8%	43	9.4%	-19	-0.5%	17	3.7%	-65	-1.8%
Mühlebach	6	1.2%	95	2.6%	38	7.3%	9	0.2%	12	2.3%	-14	-0.4%
Weinegg	24	4.2%	104	3.9%	51	8.8%	9	0.3%	13	2.2%	-5	-0.2%
Albisrieden	68	4.1%	693	7.1%	75	4.6%	22	0.2%	83	5.0%	-317	-3.3%
Altstetten	112	5.1%	753	4.8%	170	7.7%	35	0.2%	106	4.8%	-263	-1.7%
Höngg	66	3.0%	310	2.7%	120	5.4%	18	0.2%	67	3.0%	-99	-0.9%
Wipkingen	9	0.7%	32	0.4%	80	6.2%	1	0.0%	36	2.8%	-25	-0.3%
Affoltern	140	7.5%	1642	15.5%	106	5.7%	-6	-0.1%	166	8.8%	-199	-1.9%
Oerlikon	57	3.2%	645	5.6%	151	8.4%	70	0.6%	43	2.4%	-20	-0.2%
Seebach	99	5.4%	1066	9.7%	93	5.1%	36	0.3%	205	11.3%	-273	-2.5%
Saathen	28	2.8%	147	5.0%	48	4.7%	17	0.6%	26	2.6%	-76	-2.6%
Schwamendingen-	24	2.8%	185	3.3%	23	2.7%	-25	-0.4%	16	1.9%	-12	-0.2%
Hirzenbach	57	5.3%	150	2.7%	30	2.8%	0	0.0%	57	5.3%	-106	-1.9%
Total Kreis 8	39	2.5%	229	2.3%	132	8.5%	-1	0.0%	42	2.7%	-84	-0.9%
Total Stadt	1100	3.1%	7863	3.8%	3037	8.6%	471	0.2%	1294	3.7%	-2481	-1.2%

Datenquelle: Statistik Stadt Zürich