

Zürich, 6. Juli 2016

## **Medienmitteilung mit Sperrfrist bis 6. Juli 2016, 14.00 Uhr**

### **Bauliche Erneuerung in Zahlen**

#### **Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000-2015**

**Die Erneuerungsquote von Wohnbauten ist in der Stadt Zürich höher als gemeinhin angenommen. Über die letzten 15 Jahre hinweg gerechnet liegt sie bei 1,48 Prozent pro Jahr. Die Tendenz ist zudem steigend, heute liegt sie fast bei zwei Prozent. Das ist vor allem auf den verbreiteten Wohnersatzbau zurückzuführen. Von allen Eigentümer-typen ist die Erneuerungsquote bei den Genossenschaften am höchsten, beim Stockwerkeigentum am tiefsten.**

Die Art der baulichen Erneuerung des Wohnungsbestandes ist für die Entwicklung der Stadt Zürich in gesellschaftlicher, politischer und wirtschaftlicher Hinsicht von grosser Bedeutung. Das «Gebäudeprogramm», ein bundesweites Programm, das die Förderung von energetischen Sanierungen bezweckt, geht von einer heute typischen, aber als ungenügend erachteten Erneuerungsquote von etwa einem Prozent aus. Für die neue Analyse von Statistik Stadt Zürich werden die vorhandenen statistischen Grundlagen – die Statistik der Bautätigkeit und das damit verbundene Gebäude- und Wohnungsregister – für den Zeitraum 2000 bis 2015 gezielt hinsichtlich baulicher Erneuerung ausgewertet.

#### **Steigende Erneuerungsquote**

Basis für die Analyse ist der Wohnungsbestand von rund 190 000 Einheiten am Ende des Jahres 2000. Von diesem Grundbestand wurden bis 2015 34 577 Wohnungen umgebaut. Weitere 7486 Wohnungen wurden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt (Grafik 1). Zusammen genommen entspricht das einer mittleren jährlichen Erneuerungsquote von 1,48 Prozent – fast anderthalb Mal so viel wie in der Regel angenommen. Davon beträgt die Ersatzneubauquote 0,26 Prozent, die Quote der Bestandserneuerungen 1,22 Prozent. Der Trend ist dabei klar ansteigend mit einem Höhepunkt zwischen 2010 und 2014. Heute liegt die Erneuerungsquote nahe bei zwei Prozent (Grafik 3).

2/4

Vor allem die Verbreitung des Wohnersatzbaus trug zu diesem Anstieg bei. Spielten Ersatzneubauten im Jahr 2004 noch kaum Rolle, so war im Jahr 2015 fast jede dritte erneuerte Wohnung ein Ersatzneubau.

### **Öffentliche Hand und Wohnbaugenossenschaften erneuern häufiger**

Gebäude der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften werden mit einer Quote von über zwei Prozent besonders häufig erneuert (Grafik 2). Vergleichsweise selten erneuert werden hingegen Wohnungen im Stockwerkeigentum, wo die Erneuerungsquote mit 0,6 Prozent weniger als halb so hoch wie im Durchschnitt liegt. Stockwerkeigentum wird zudem praktisch nicht abgebrochen. Auf der andern Seite haben vor allem Wohnbaugenossenschaften in den letzten Jahren viele alte Siedlungen durch neue ersetzt. Entsprechend war jede dritte erneuerte Genossenschaftswohnung ein Wohnersatzbau.

### **Ersatzneubau von Wohnungen aus den 1940er Jahren**

Entscheidend für die Häufigkeit und die Art der Erneuerung ist die Entstehungszeit der Gebäude. Die höchsten Erneuerungsquoten weisen Wohnungen aus den 1970er-Jahren auf – sie sind heute in einem Alter, in dem oft die erste umfassende Erneuerung ansteht. Die hohe Quote dieser Bauten ist fast ausschliesslich auf Bestandserneuerung zurückzuführen. Im Gegensatz dazu werden die Wohnungen aus den 1940er-Jahren, die ebenfalls eine hohe Erneuerungsquote aufweisen, zu einem grossen Teil abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Seltener erneuert werden hingegen Wohnungen aus dem frühen 20. Jahrhundert.

### **Hinweis an die Redaktion:**

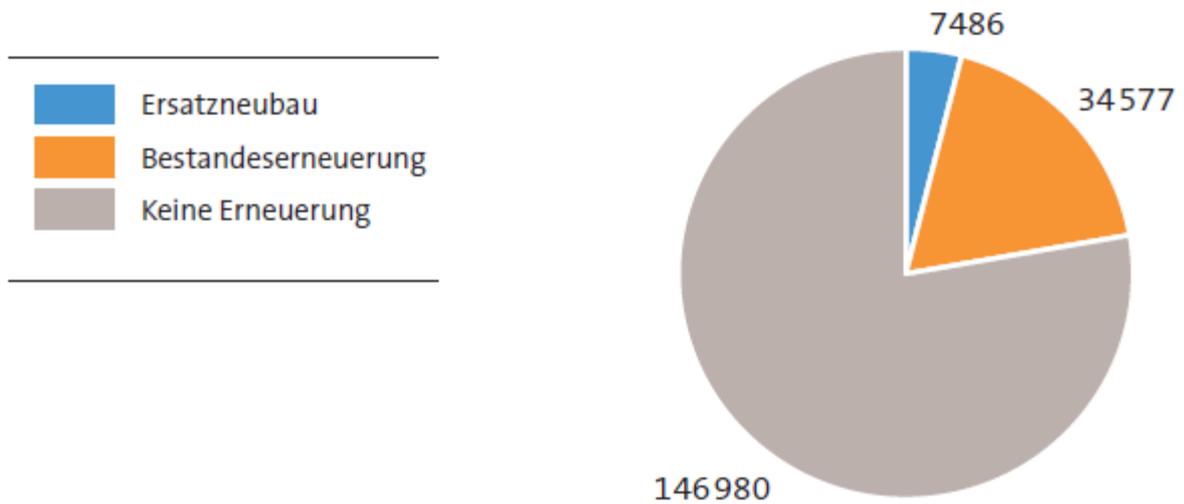
Auskunft am 6. Juli von 9.00 bis 11.30 Uhr, von 14.00 bis 16.30 Uhr sowie an den öffentlichen Veranstaltungen im Stadthaus (Musiksaal; 12.00-13.30 und 17.00-18.00) durch Urs Rey und Martin Brenner, Statistik Stadt Zürich, Tel. 044 412 08 06 / 412 08 33.

Die Resultate der Studie werden am 6. Juli 2016 im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung «Statistik um 12» im Stadthaus (Musiksaal) präsentiert ([Link zur Veranstaltung](#)). Die Präsentation beginnt um 12 Uhr und wird um 17 Uhr wiederholt.

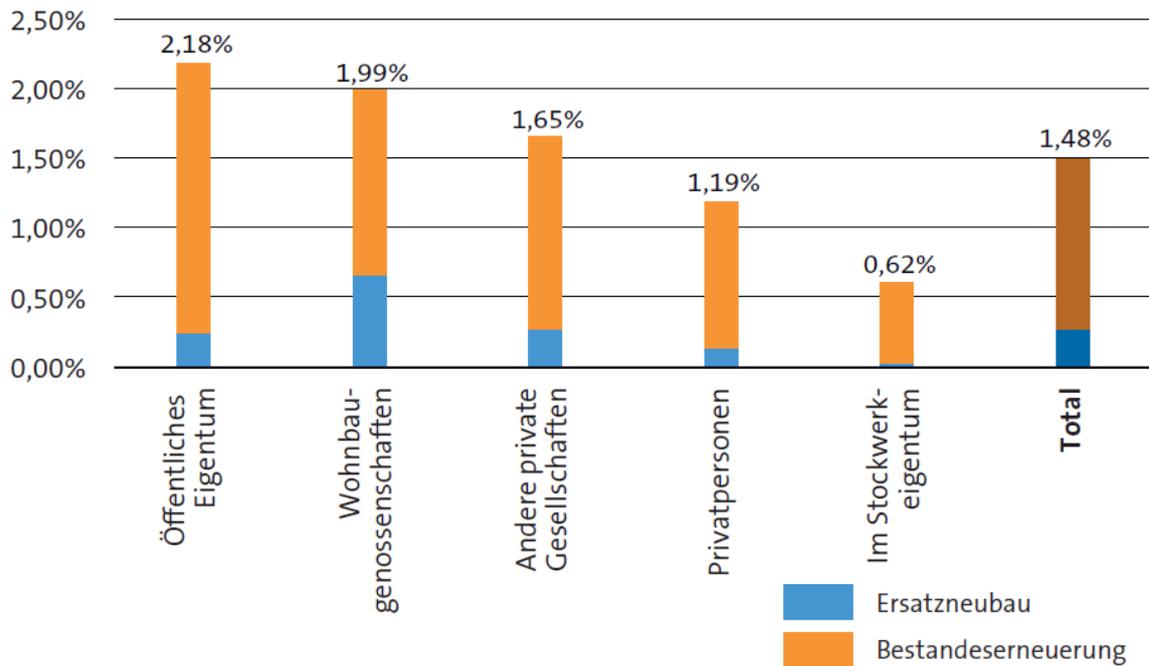
Die Analyse «Bauliche Erneuerung in Zahlen» ist gratis im Internet verfügbar ([www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)) oder kann als Broschüre bezogen werden (Preis Fr. 20.–).

Die Medienmitteilung wurde auf der Basis der Charta der öffentlichen Statistik geprüft. Das Präsidialdepartement, die Stadtentwicklung, das Amt für Städtebau und die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich haben diese Medienmitteilung unter Embargo drei Arbeitstage im Voraus erhalten.

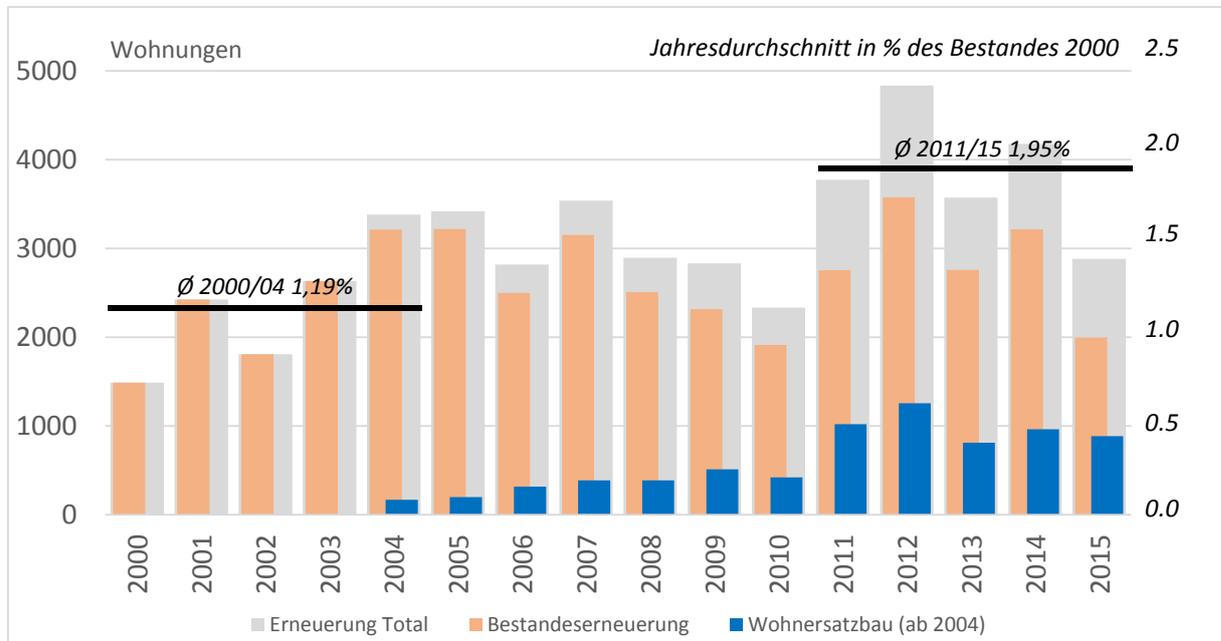
Grafik 1: Erneuerungen im Wohnungsbestand  
2000-2015



Grafik 2: Jährliche Erneuerungsquote  
nach Eigentübertyp, 2000-2015



**Grafik 3: Erneuerte Wohnungen**  
 nach Art der Erneuerung, 2000-2015



**Lesehilfe:** 2012 wurden 1258 Wohnungen als Wohnersatzbau fertiggestellt. Zusätzlich wurden 3578 Wohnungen umgebaut. Somit wurden in diesem Jahr 4836 Wohnungen nach einer baulichen Erneuerung wieder bezugsbereit. Zwischen 2000 und 2004 waren es im Jahresdurchschnitt 2349 Wohnungen, was 1,19 Prozent des Wohnungsbestandes im Jahr 2000 entspricht. 2011 bis 2015 waren es 3850 erneuerte Wohnungen resp. 1,95 Prozent des Wohnungsbestandes 2000.

**Hinweis:** Wohnersatzbauten können erst ab 2004 bestimmt werden. In den Jahren zuvor war der Wohnersatzbau marginal, wie die Entwicklung der abgebrochenen Wohnungen zeigt (vgl. Grafik G\_2.4 der Publikation).