



Zürich, 3. August 2016

Medienmitteilung

## **Bauliche Erneuerung führt zu Verdichtung**

**Die bauliche Erneuerung hat im letzten Jahrzehnt zu einer deutlichen Verdichtung mit entsprechender Erhöhung der Einwohnerzahl geführt. Auf dem bereits im Jahr 2000 mit Wohnungen bebauten Gebiet der Stadt Zürich lebten Ende 2015 rund 17 700 zusätzliche Personen – 6100 in erneuerten, 7300 in ersetzten und 4200 in baulich unveränderten Gebäuden. Das entspricht 36 Prozent des Bevölkerungswachstums im entsprechenden Zeitraum.**

Statistik Stadt Zürich beleuchtet in einer Serie von Veröffentlichungen die bauliche Erneuerung der Stadt Zürich aus quantitativer Sicht. Wie die vor einem Monat publizierte Grundlagenstudie darlegt, beträgt die jährliche Erneuerungsquote 1,48 Prozent. Ein neuer, auf dieser Analyse aufbauender Webartikel beziffert nun die Verdichtung, die mit den verschiedenen Arten von Erneuerung einher geht.

### **Wohnfläche wächst stärker als Zahl der Bewohnenden**

Das Ausmass der Verdichtung bei Erneuerungsprojekten, der sogenannte Verdichtungsgrad, unterscheidet sich je nachdem, ob die Wohnungszahl, die Wohnfläche oder die Bewohnerzahl gemessen wird. Mit 22,8 Prozent (+625 000 Quadratmeter) wuchs die Wohnfläche im Zeitraum 2000–2015 am stärksten, die Wohnungszahl mit 7,9 Prozent (+3 040) hingegen deutlich schwächer. Mit einem Verdichtungsgrad von 19,0 Prozent (+13 500) liegt die Bewohnerzahl dazwischen. Die Wohnungen werden also im Zug der Erneuerung grösser; die Belegung hält damit nicht ganz Schritt.

### **Zwei verschiedene Arten der Erneuerung**

Die bauliche Verdichtung durch Erneuerung kann auf zwei Arten erreicht werden. Entweder durch den Umbau bestehender Gebäude (Bestandeserneuerung) oder durch den Abbruch von Gebäuden mit anschliessendem Ersatzneubau (Wohnersatzbau). Diese beiden Formen

der Erneuerung haben unterschiedliche Effekte auf die Verdichtung. Im Rahmen von Wohnersatzbauten vergrösserte sich die Wohnfläche um 406 000 Quadratmeter und die Einwohnerzahl stieg um 7300 Personen (Grafik 1). Für eine zusätzliche Einwohnerin oder einen zusätzlichen Einwohner waren damit umgerechnet 55 Quadratmeter Wohnraum nötig.

Bestandeserneuerung führt dagegen zu einer Verdichtung anderer Art: Für die 6100 zusätzlichen Personen in erneuerten Gebäuden mussten insgesamt nur 219 000 Quadratmeter neu geschaffen werden, pro Person also 36 Quadratmeter Wohnraum. Dies ist möglich, weil umfassende Bestandeserneuerungen oft auch im bestehenden Wohnraum optimalere Grundrisse für grössere Haushalte ermöglichen. Ersatzneubauten erlauben demgegenüber besonders auf unternutzten Parzellen eine stärkere bauliche Verdichtung.

### **Wendepunkt im Jahr 2005**

Anhand der Bevölkerungsentwicklung kann die zeitliche Dynamik der Erneuerung in den letzten fünfzehn Jahren gut nachverfolgt werden (Grafik 2). Der Verdichtungseffekt durch die bauliche Erneuerung schlägt sich erst ab 2005 in einer wachsenden Bewohnerzahl nieder. Ab 2011 dynamisierte sich die Entwicklung durch viele Wohnersatzbauten, die seither fertiggestellt werden. Der hohe Nachfragedruck nach Wohnraum ist ein wichtiger Treiber der baulichen Erneuerung und Verdichtung, denn er bietet Gebäudebesitzenden Anreize, die Nutzungsreserven auf der Parzelle durch Aufstockung oder Ersatzneubau zu realisieren und damit die bauliche Erneuerung zu finanzieren.

### **Hinweis an die Redaktionen:**

Weitere Auskünfte erteilt Dr. Urs Rey, Statistik Stadt Zürich, Telefon 044 412 08 06.

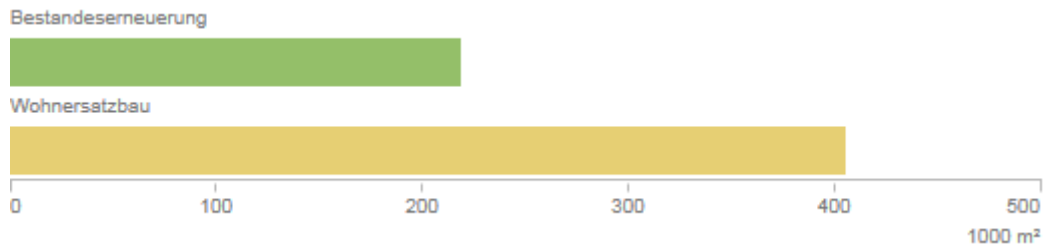
Weitere Informationen finden sich im Webartikel [Bauliche Erneuerung und Verdichtung](#) auf der Website von Statistik Stadt Zürich.

Dem Webartikel liegt die ausführlichere Analyse [Bauliche Erneuerung in Zahlen](#) zu Grunde, die am 6. Juli 2016 erschien und auf der Website als pdf abrufbar ist.

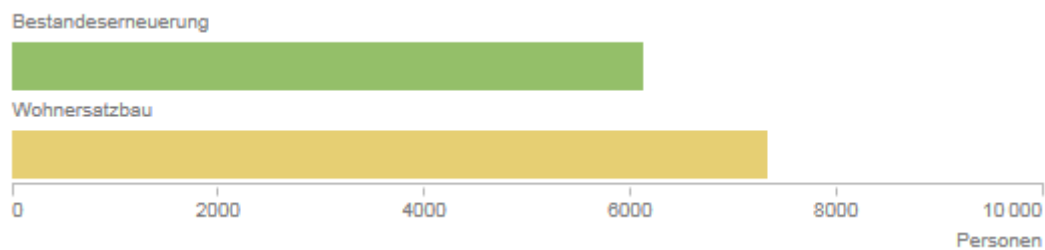
Die Medienmitteilung wurde auf der Basis der Charta der öffentlichen Statistik geprüft. Das Präsidialdepartement, die Stadtentwicklung, das Amt für Städtebau und die Liegenschaftenverwaltung haben sie unter Embargo drei Arbeitstage im Voraus erhalten.

Grafik 1: Verdichtung 2000–2015 nach Art der baulichen Erneuerung in der Stadt Zürich

### Veränderung der Wohnfläche



### Veränderung der Bewohnerzahl



Grafik 2: Einwohnerentwicklung 2000–2015 im Gebäudebestand 2000 der Stadt Zürich

