

Wohnungsmarkt Kreis 8 / Stadt Zürich

Repräsentative Bevölkerungsbefragung im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich

gfs-zürich, Markt- und Sozialforschung

Dr. Andreas Schaub

Stephanie Imhof

Zürich, 15. Februar 2010



Qualitätsgarantie



Garantie de qualité Garanzia di qualità

Riedtlistrasse 9

CH 8006 Zürich

Tel. +41 44 361 51 00

Fax. +41 44 350 35 33

E-mail: gfs@gfs-zh.ch

Internet: www.gfs-zh.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	3
2 AUSGANGSLAGE.....	5
2.1 Fragestellung	5
2.2 Methodische Umsetzung	6
3 RESULTATE.....	8
3.1 Die BewohnerInnen	9
3.1.1 Soziodemographie	9
3.1.2 Einkommensstruktur	11
3.1.3 Wohndauer in Stadt, Quartier, Wohnung	12
3.1.4 Fazit zur Einwohnerstruktur	12
3.2 Wohnsituation	13
3.2.1 Zimmer pro Wohnung	13
3.2.2 Mietzins (absolut)	14
3.2.3 Mietzins (relativ)	15
3.2.4 Mietzinserhöhung in den letzten 5 Jahren	17
3.2.5 Fazit zu Wohnsituation in Riesbach	19
3.3 Renovationen	20
3.3.1 Renovationen in der Vergangenheit	20
3.3.2 Zeitpunkt der Renovationen	22
3.3.3 Art der Renovationen	23
3.3.4 Renovationsbedarf	25
3.3.5 Konsequenzen für die MieterInnen	25
3.3.6 Fazit zu den Renovationen in Riesbach	27

1 Das Wichtigste in Kürze

Die Zahl der Renovationen unterscheidet sich in Riesbach nicht von der Stadt Zürich. Aber deren Konsequenzen für die MieterInnen sind in Riesbach oft anders. Renovationen sind häufiger Kompletterneuerungen und führen mehr als in der restlichen Stadt zu ungewollten Umzügen auch aus dem Quartier hinaus. Oft ziehen in die erneuerten Wohnungen im Kreis 8 Familien mit Kindern ein.

Diese Hauptkenntnisse zeigt eine Umfrage von gfs-zürich im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich, die vom 4. bis 16. Januar bei 1021 BewohnerInnen der Stadt Zürich durchgeführt wurde. Sie ging der Frage nach, inwiefern die Bevölkerung von Sanierungen, Umbauten oder Ersatzneubauten betroffen ist, und ob sich der Kreis 8 (Riesbach) diesbezüglich von der übrigen Stadt unterscheidet.

Ähnlich empfundene Mietzinsbelastung

Das Quartier Riesbach war aufgrund der Renovationshäufigkeit in den letzten 5 Jahren keinem grösseren Renovationsdruck ausgesetzt als die Stadt Zürich. In Riesbach und in der Stadt Zürich wurden in den letzten 5 Jahren gleich häufig Wohnungen renoviert (27% bzw. 25%). Auch für die nähere Zukunft sind gemäss den Befragten in Riesbach (8%) nicht häufiger Renovationen und Abbrüche geplant als in der Stadt Zürich (11%). Die offizielle Baustatistik der Stadt Zürich stützt diese Zahlen aus der Befragung: Im Kreis 8 bewegt sich die Häufigkeit bewilligungspflichtiger Umbauten wie auch von Ersatzneubauten etwa im städtischen Mittel.

Bei ähnlicher Wohnungsgrössenverteilung sind die Mietzinsen in Riesbach (1990 CHF im Schnitt) absolut gesehen höher als in der Stadt Zürich (1760 CHF)¹. Relativ gesehen, also im Vergleich zu dem, was die Wohnung bietet (3.0²) und im Vergleich zum Haushaltsbudget (3.2), sind die Mietzinsen für die BewohnerInnen in Riesbach angemessen und vergleichbar mit denjenigen der übrigen Stadt (ebenfalls 3.0 bzw. 3.2).

Aber Sanierungen und Mietzinserhöhungen führen in Riesbach stärker als in der übrigen Stadt dazu, dass der Mietzins eine Grenze überschreitet, der zu einem erhöhten (Umzugs-) Druck auf die MieterInnen führt.

Gleich viel Renovationen, aber mehr Kompletterneuerungen in Riesbach

Im Zentrum der Renovationen stehen gemäss den Befragungsergebnissen sowohl in Riesbach als auch in der Stadt Zürich die Küche und das Bad (55% bzw. 52%), gefolgt von energetischen Sanierungen (21% bzw. 26%) und kompletten Erneuerungen (23% bzw. 18%).

¹ Dies hat einerseits mit der speziell hohen Attraktivität des Kreises 8 zu tun. Zudem gibt es im Kreis 8 nur sehr wenige gemeinnützigen Wohnungen (mit günstiger Kostenmiete). Bei der Interpretation der Mietzinse gemäss vorliegender Befragung ist zu beachten, dass sie etwas höher liegen als gemäss Mietzins-Struktur-Erhebung. Dies hat einerseits damit zu tun, dass letztere aus dem Jahre 2006 stammen. Aber auch damit, dass bei der vorliegenden Befragung überproportional grössere Wohnungen erfasst wurden.

² 5er Skala von 1 sehr niedrig, über 3 angemessen, bis 5 sehr hoch

In Riesbach ist der Anteil an Kompletterneuerungen (23%) und an Bodenrenovationen (20%) gegenüber der Stadt Zürich (18% bzw. 15%) erhöht. Umgekehrt ist in der Stadt Zürich (26%) der Anteil an energetischen Sanierungen gegenüber Riesbach erhöht (21%). Da Kompletterneuerungen öfter zu einem Mieterwechsel führen, kommt es in Riesbach nach Renovationen etwas häufiger (43%) zu Mieterwechseln als in Zürich (35%), ohne dass der Unterschied statistisch signifikant wäre.

Familien mit Kindern ziehen ein

In Riesbach ist das durchschnittliche Einkommen höher als in der Stadt Zürich. Unter denjenigen mit einem tieferen Einkommen gibt es jedoch mehr ältere Personen als in der Stadt Zürich. Die Befragung zeigt, dass sowohl in Riesbach als auch in der Stadt Zürich offenbar eher tiefere Einkommen nach Renovationen unter finanziellen Druck kommen.

Im Gegenzug haben Renovationen und Sanierungen oft zu neuem familientauglichem Wohnraum geführt. In diesen sind dann gemäss den vorliegenden Zahlen tatsächlich viele Familien eingezogen. Die analysierten Mietzinse legen zudem die These nahe, dass es gut Verdienende sind, die in diese Wohnungen gezogen sind.

Ob diese Resultate zu einem Strukturwandel in Riesbach führen, kann die Befragung aktueller BewohnerInnen keine Auskunft geben, da sie keine Daten zur sozio-ökonomische Zusammensetzung der Weggezogenen liefert.

gfs-zürich, Markt- & Sozialforschung

Dr. Andreas Schaub, Stellvertretender Institutsleiter

Zürich, Februar 2010

2 Ausgangslage

2.1 Fragestellung

Die Stadtentwicklung Zürich möchte wissen, inwiefern die Bevölkerung des Quartiers Riesbach (Kreis 8)³ von Sanierungen, Umbauten oder Ersatzneubauten besonders betroffen ist. Es interessiert, inwiefern dies eine „Riesbach-spezifische“ Betroffenheit ist oder ob andere Quartiere, insbesondere andere Quartiere der Innenstadt, auch unter Renovationen „leiden“. Welche Konsequenzen haben die Renovationen für die MieterInnen in Riesbach und führen dies allenfalls zu einer Veränderung der Quartierstruktur, wie z.B. der Zusammensetzung der Mieter bezüglich Familienstruktur, Altersstruktur oder der sozio-ökonomischer Struktur.

Die BewohnerInnen in Riesbach wurden mittels einer telefonischen Umfrage zu diesem Themenkomplex befragt. Als Benchmark wurden auch in der ganzen Stadt Zürich Interviews durchgeführt.

Folgende Themen wurden dabei im Detail befragt:

- Die Strukturdaten der BewohnerInnen in den einzelnen Teilgebieten
 - Soziodemographie
 - Wohndauer in der Stadt Zürich, dem Quartier, in der aktuellen Wohnung
- Die Wohnsituation
 - Anzahl Zimmer pro Wohnung
 - Mietzins absolut
 - Mietzins relativ zum Haushaltsbudget
 - Mietzinserhöhungen
- Renovationen
 - Renovationen in der Vergangenheit
 - Zeitpunkt der Renovationen
 - Art der Renovationen
 - Renovationsbedarf
 - Konsequenzen für die MieterInnen

³ Der heutige Kreis 8 liegt auf dem früheren Gebiet der ehemaligen Gemeinde Riesbach, deren Name noch heute für dieses Stadtgebiet gebräuchlich ist. Zum Kreis 8 gehören die (auch von der offiziellen Statistik so benannten) Quartiere Seefeld, Mühlebach und Weinegg.

2.2 Methodische Umsetzung

Grundgesamtheit

Die erwachsene Bevölkerung der Stadt Zürich.

Stichprobenziehung / Stichprobe / Quoten

Die Stichprobe wurde zufällig aus dem offiziellen Swisscom Telefonbuch der Stadt Zürich gezogen.

Die Befragungseinheit war der Haushalt. Es konnte jede erwachsene Person in einem Haushalt befragt werden, welche zur Miet- bzw. Wohnsituation Auskunft geben konnte. Genossenschafter und Hauseigentümer sowie Stockwerkeigentümer wurden nicht befragt.

Folgende Teilgebiete wurden quotiert:

Teilgebiet (eigene Definition)	Anzahl Interviews
Riesbach (Kreis 8): 8008	330
Teilgebiet 1 „Seebecken“: 8001, 8002, 8006, 8008, 8032, 8044, 8053	147
Teilgebiet 2 „Übrige Innenstadt“: 8003, 8004, 8005, 8037	136
Teilgebiet 3 „Stadtrand West“: 8038, 8041, 8045, 8047, 8048, 8049, 8055, 8064	204
Teilgebiet 4 „Stadtrand Nord“: 8046, 8050, 8051, 8052, 8057	183
Total	1000

Die Proportionen der Teilgebiete 1 bis 4 entsprechen den tatsächlichen Bevölkerungszahlen gemäss statistischem Amt der Stadt Zürich (Stand September 2009). Riesbach wurde geboostet, d.h. als Teilstichprobe erhöht.⁴

Das Alter wurde pro Teilgebiet – ebenfalls gemäss den Angaben des statistischen Amtes der Stadt – Zürich quotiert. Ansonsten gab es keine weiteren Quoten. Speziell soll hier darauf hingewiesen werden, dass die Ausländeranteile NICHT quotiert waren.

⁴ Bei den im Bericht ausgewiesenen Vergleichsgrössen "Stadt Total" sowie "Teilgebiet 1 Seebecken" ist Riesbach (Kreis 8) hingegen proportional korrekt berücksichtigt.

Auswertungen

Die Befragung erlaubt Auswertungen auf verschiedenen Ebenen:

- Vergleich des Quartiers Riesbach mit der Stadt Zürich bzw. den oben definierten Teilgebieten 1 bis 4
- Vergleich des Antwortverhaltens von soziodemographischen Subgruppen (z.B. Alter, Haushaltseinkommen, etc.) in Riesbach, der Stadt Zürich und den Teilgebieten 1 bis 4 und untereinander

Für den Vergleich wurden statistische Signifikanz-Tests (t-Test, Chi-Quadrat-Test) herangezogen. Allfällige Signifikanzen werden im Bericht und den Graphiken explizit erwähnt.

Befragungszeitraum

4. bis 16. Januar 2010.

Methode

CATI (Computer Aided Telephone Interviews).

Fragebogen

Der Fragebogen wurde von Stadtentwicklung Zürich erstellt. Alex Martinovits und Franziska Dörig von Stadtentwicklung Zürich begleiteten zudem das Gesamtprojekt.

Ausschöpfung

30%

Von allen ausgegebenen Adressen wurden die „ausschöpfungsneutralen“ Ausfälle abgezogen, z.B. ausserhalb der Quote, Haushalte, welche 10 Mal nicht erreicht wurde, nicht mehr gültige Anschlüsse, etc. Für die Berechnung der Ausschöpfung wurde die Anzahl realisierter Interviews ins Verhältnis zu den „gültigen“ Adressen gesetzt.

3 Resultate

Die nun folgenden Resultate vergleichen verschiedene Aspekte des Wohnens der BewohnerInnen des Kreises 8 (Riesbach) mit den BewohnerInnen der Stadt Zürich. Zuerst folgt eine Analyse der Charakteristika der BewohnerInnen (vgl. Kap. 3.1) und ihrer Wohnsituation (vgl. Kap. 3.2). Anschliessend werden bereits durchgeführte und/ oder geplante Renovationen evaluiert (vgl. Kap. 3.3).

Vorbemerkung: Die Lesbarkeit der einzelnen Unterkapitel soll dadurch erleichtert werden, dass der Aufbau immer nach dem gleichen Schema erfolgt:

1. Vergleich zwischen Riesbach und der Stadt Zürich; im Falle dort vorgefundener signifikanter Unterschiede wurde auch ein Vergleich zum Teilgebiet Seebecken bzw. zur übrigen Innenstadt durchgeführt
2. eine Subgruppenanalyse nur für Riesbach, sofern Unterschiede erkennbar sind. In den Graphiken sind dabei nur diejenigen Subgruppen dargestellt, wo es *signifikante* Unterschiede gibt.
3. Ein zusammenfassendes Fazit aus Sicht von gfs-zürich für das jeweilige Kapitel.

3.1 Die BewohnerInnen

3.1.1 Soziodemographie

Das Alter der Befragten wurde in allen Teilgebieten quotiert, so dass die Stichproben als „altersrepräsentativ“ gelten.

Gemäss den **erhobenen** Angaben unterscheidet sich Riesbach (identisch mit dem Kreis 8) von der restlichen Stadt Zürich in folgenden soziodemographischen Parametern⁵:

Parameter	Kreis 8 (Riesbach)	Stadt Zürich	Signifikanz
Personen pro Wohnung	2.1	2.2	Nicht signifikant
Erhobener Ausländeranteil	15%	18%	Nicht signifikant
Jährliches Bruttoeinkommen 120'000 CHF und mehr	25%	14%	signifikant
Haushalte mit Kindern	19%	24%	Nicht signifikant

Das jährliche Bruttoeinkommen von 120'000 CHF und mehr ist im Kreis 8 gegenüber der Stadt Zürich signifikant erhöht. Es stellt sich die Frage, ob dies ein Riesbach-spezifisches Phänomen ist, oder ob auch andere Quartiere dieses Bild zeigen.

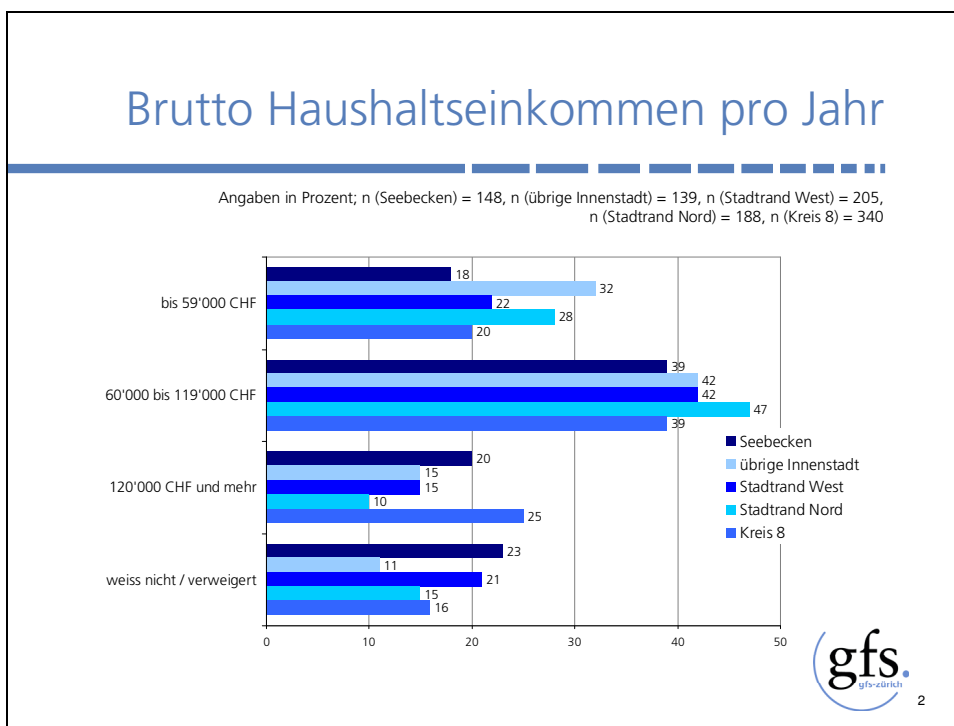
⁵ Um genaue Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit machen zu können, müssen die Daten des statistischen Amtes („harte Zahlen“) herangezogen werden

Ein Vergleich mit den Teilgebieten Seebecken und übrige Innenstadt zeigt nun, dass der Anteil an Haushalten, die 120'000 CHF und mehr pro Haushalt verdienen in Riesbach erhöht ist. Die Anzahl Haushalte mit Kindern ist hingegen in Riesbach im Vergleich zum Teilgebiet Seebecken geringer. Beide Unterschiede sind nicht signifikant. Die anderen Strukturelemente – die Anzahl Personen pro Wohnung oder der Ausländeranteil – sind allen Teilgebieten ähnlich⁶.

Parameter	Kreis 8 (Riesbach)	Teilgebiet Seebecken	Teilgebiet übrige Innenstadt	Signifikanz zu Riesbach
Personen pro Wohnung	2.1	2.1	2.0	Nicht signifikant
Erhobener Ausländeranteil	15%	15%	16%	Nicht signifikant
Jährliches Bruttoeinkommen 120'000 CHF und mehr	25%	19%	15%	Nicht signifikant
Haushalte mit Kindern	19%	24%	19%	Nicht signifikant

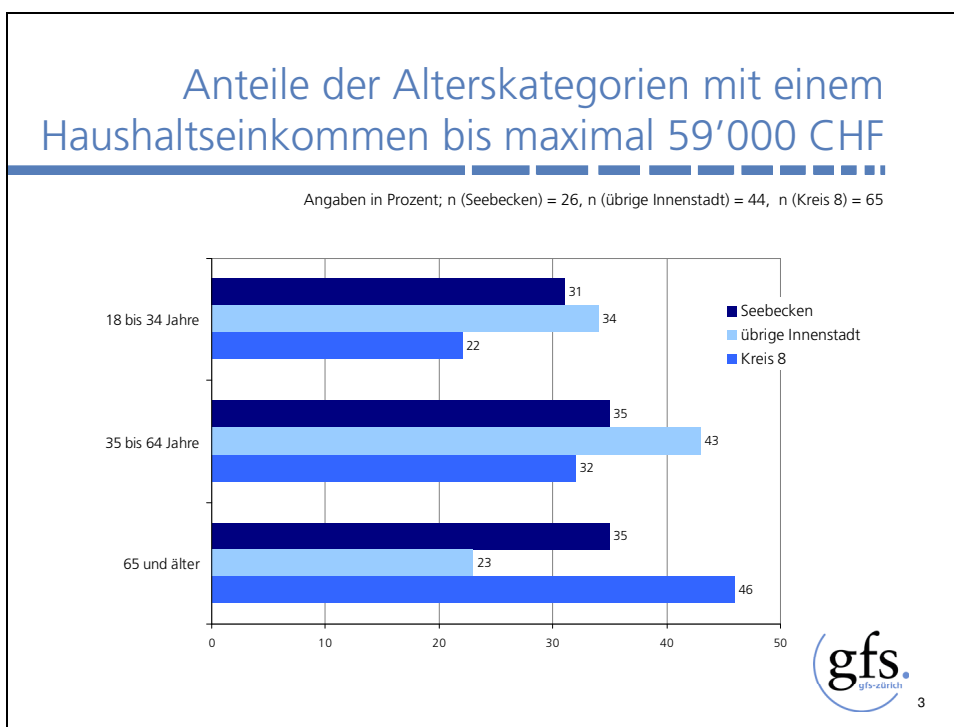
⁶ Gemäss publizierten Zahlen von Statistik Stadt Zürich sind die steuerbaren Einkommen im Kreis 8 klar überdurchschnittlich. Und der Anteil von Kindern gemäss Bevölkerungsstatistik liegt im Kreis 8 unter dem städtischen Schnitt.

3.1.2 Einkommensstruktur



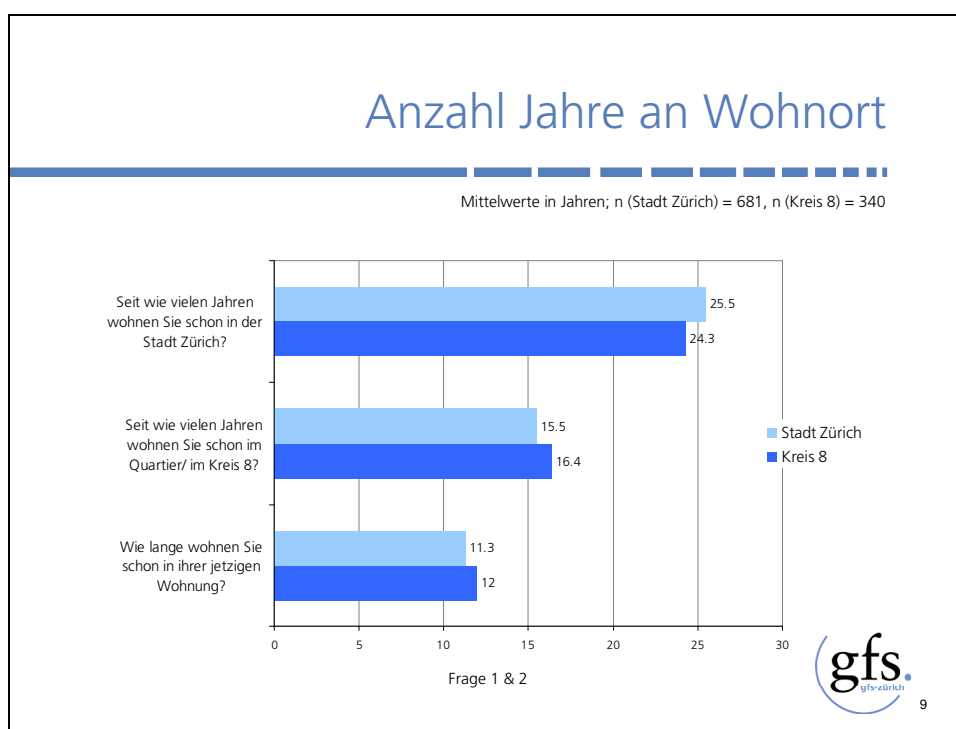
Gemäss den Angaben der Befragten zeichnet sich Riesbach – ähnlich wie das Seebecken – durch einen geringen Anteil an schlechter Verdienenden und einem erhöhten Anteil an gut Verdienenden aus.

Subgruppe der Einkommensschwächsten



In der Subgruppe der Einkommensschwächsten (bis 60'000 CHF) zeichnet sich Riesbach durch einen erhöhten Anteil Älterer (65+) und einen niedrigen Anteil an Jungen (18 bis 34 Jahre) aus. Die Unterschiede sind aber nicht signifikant.

3.1.3 Wohndauer in Stadt, Quartier, Wohnung



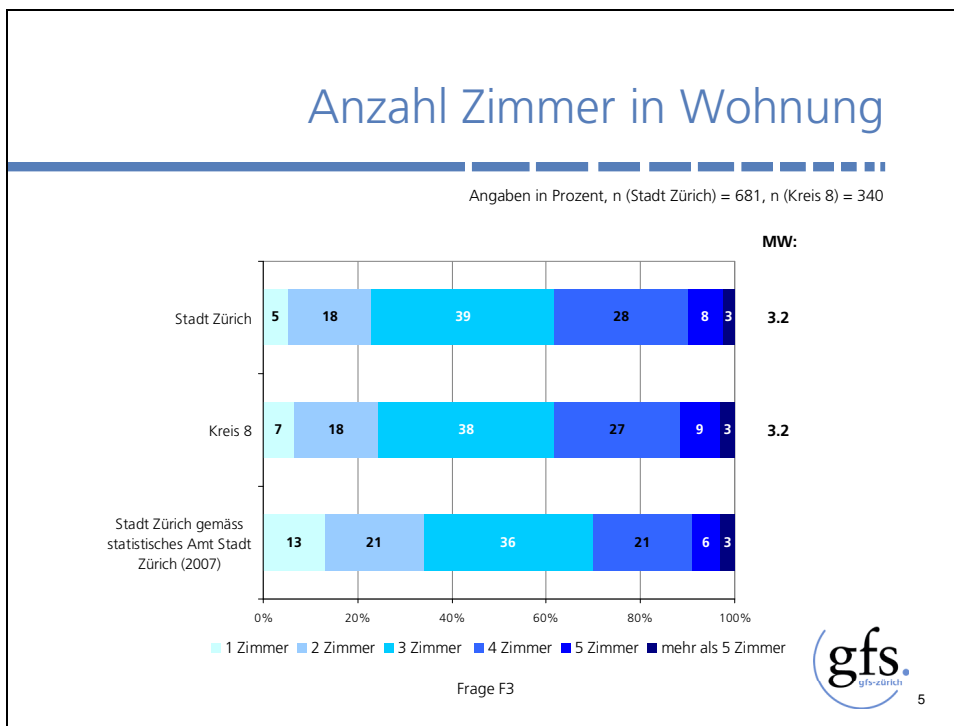
Die befragten BewohnerInnen von Riesbach wohnen im Schnitt seit rund 24 Jahren in der Stadt Zürich, seit 16 Jahren in ihrem Quartier und seit 12 Jahren in ihrer Wohnung. Damit unterscheidet sich dieses Quartier nicht von den BewohnerInnen der restlichen Stadt.

3.1.4 Fazit zur Einwohnerstruktur

In Riesbach gibt es im Vergleich zur Stadt Zürich mehr Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 120'000 CHF und mehr, es gibt weniger Familien mit Kindern und der Ausländeranteil ist geringer. Riesbach unterscheidet sich aber nicht gross von den Teilgebieten Seebecken bzw. der übrigen Innenstadt. Allerdings hat es beim Einkommen (wie im Gebiet des Seebeckens generell) mehr höhere Einkommen als in der übrigen Innenstadt. Bei der einkommensschwächsten Subgruppe, welche von Mietzinserhöhungen per se schon am stärksten betroffen sind, ist zudem der Anteil der älteren Personen in Riesbach erhöht.

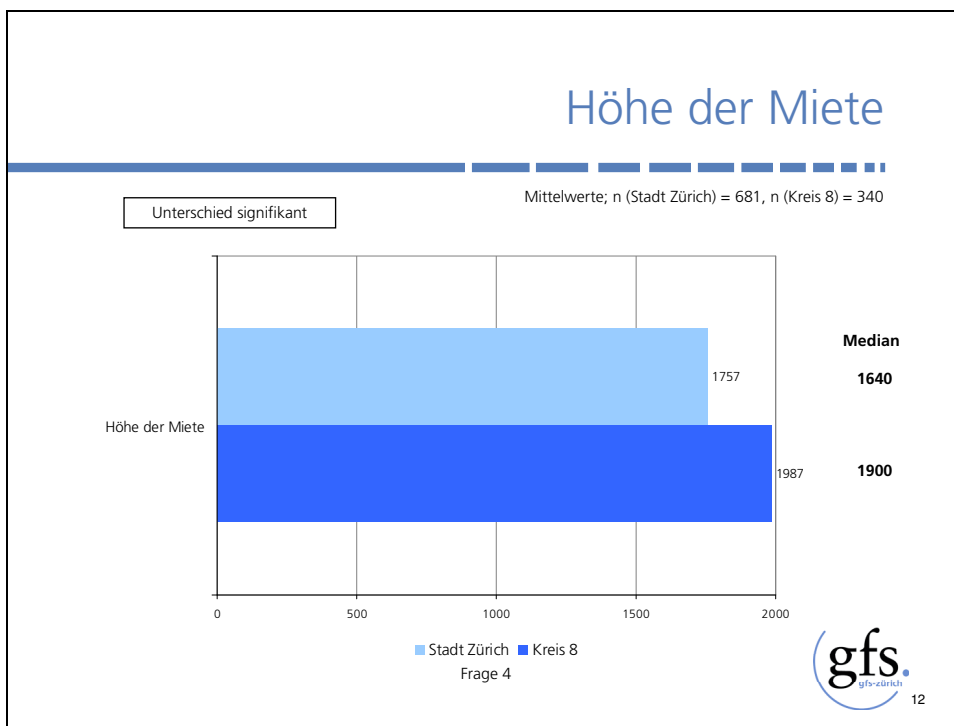
3.2 Wohnsituation

3.2.1 Zimmer pro Wohnung



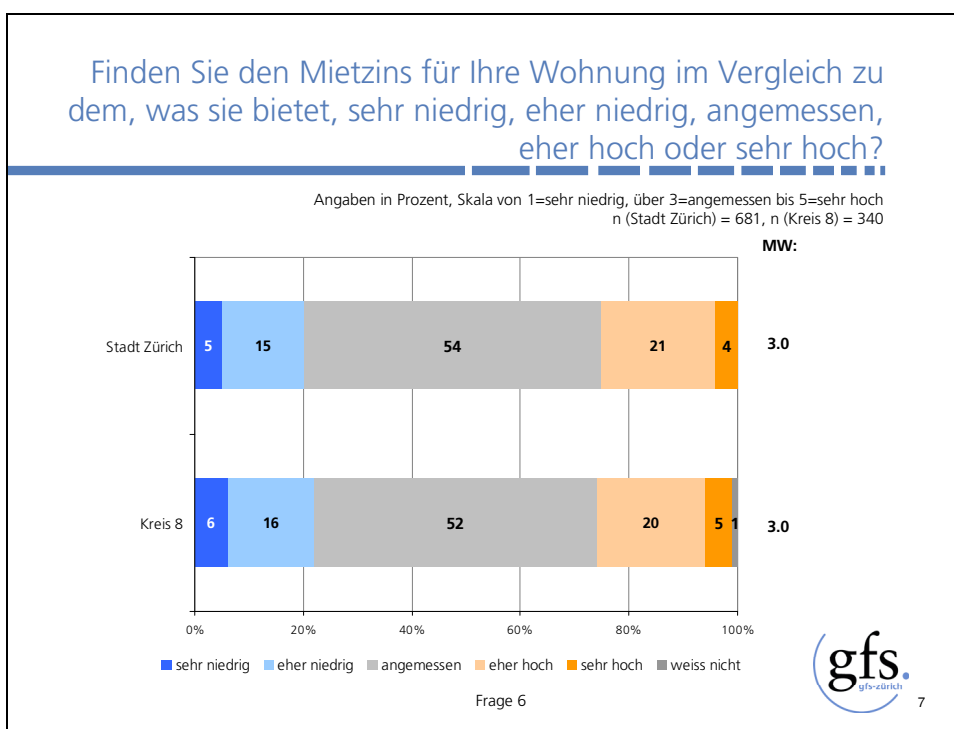
Die durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung beträgt bei den Befragten in Riesbach 3.2 Zimmer und unterscheidet sich damit nicht vom gesamtstädtischen Schnitt. Auch die Verteilung auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen – 1-Zimmer-Wohnungen, 2-Zimmer-Wohnungen, etc. – ist in den Vergleichsgebieten praktisch identisch. Gegenüber der offiziellen Wohnungsstatistik liegt der Anteil der befragten 1-Zimmer-Wohnungen generell in allen Teilgebieten leicht tiefer, was mit der erschwerten Erreichbarkeit dieser Bevölkerungsgruppe erklärt werden kann.

3.2.2 Mietzins (absolut)

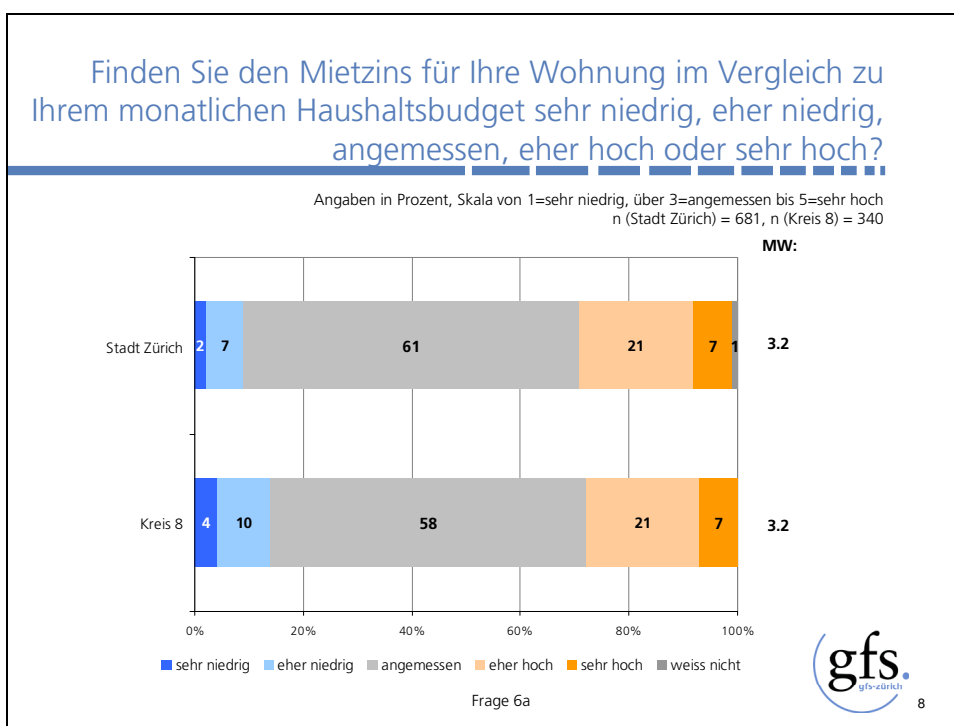


Bei gleicher Zimmerzahl pro Wohnung (vgl. Kap. oben) ist der Mietzins für eine Wohnung in Riesbach mit 1990 CHF pro Monat signifikant höher als in der restlichen Stadt Zürich mit 1760 CHF pro Monat. Auch das Seebecken liegt mit 1960 CHF pro Monat signifikant über dem städtischen Schnitt. Bei der Interpretation der erhobenen Mietzinshöhe muss beachtet werden, dass die BewohnerInnen von gemeinnützigen Wohnungen nicht befragt wurden.

3.2.3 Mietzins (relativ)

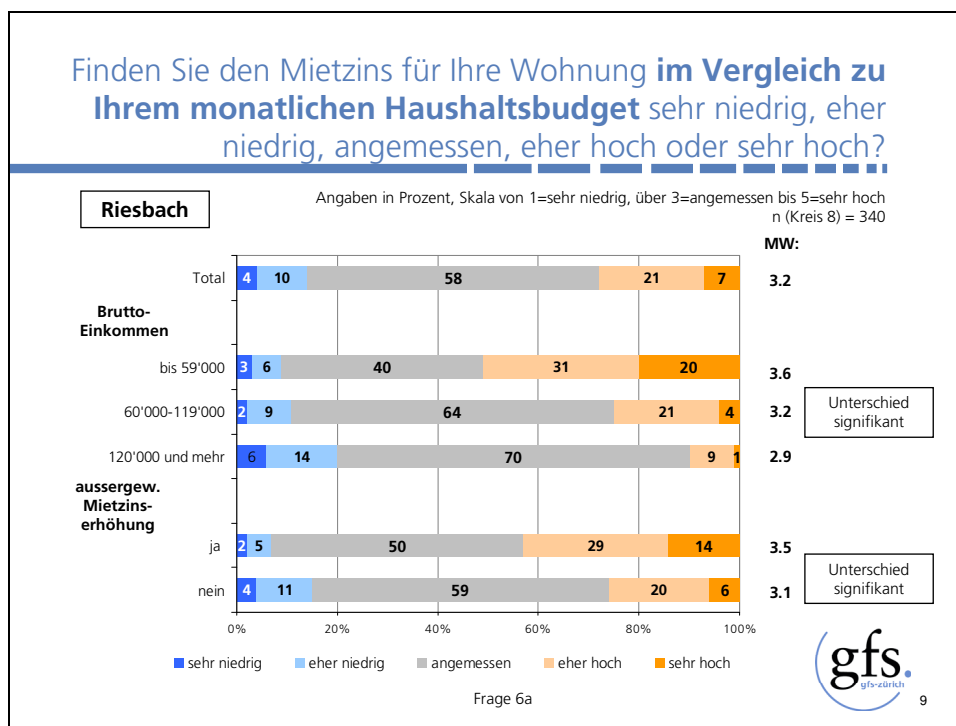


52% der BewohnerInnen von Riesbach empfinden den Mietzins ihrer Wohnung im Vergleich zu dem, was sie bietet, als angemessen, 25% empfinden den Mietzins als (sehr) hoch, 22% empfinden ihn als (sehr) niedrig. Diese Einschätzung unterscheidet sich nicht von derjenigen der BewohnerInnen der Stadt Zürich.



Im Verhältnis zum eigenen Haushaltsbudget sind 61% der BewohnerInnen Riesbachs der Meinung, dass der Mietzins angemessen ist. 28% finden, der Mietzins sei (sehr) hoch, und 14% empfinden den Mietzins als (sehr) niedrig. Auch diese Einschätzung unterscheidet sich kaum von derjenigen der BewohnerInnen der Stadt Zürich.

Subgruppenanalyse in Riesbach



Vergleicht man den Mietzins mit dem monatlichen Haushaltsbudget steigt vor allem bei denen, welche am wenigsten verdienen sowie dort, wo eine ausserordentliche Mietzins-erhöhung stattgefunden hat, der Anteil derjenigen, welche den Mietzins nicht mehr für angemessen erachten (51% bzw. 43%). Bei denjenigen, welche weniger als 60'000 CHF verdienen, ist der Anteil besonders hoch bei den über 64-Jährigen, den ein bis zwei Personenhaushalten und den Haushalten ohne Kinder.

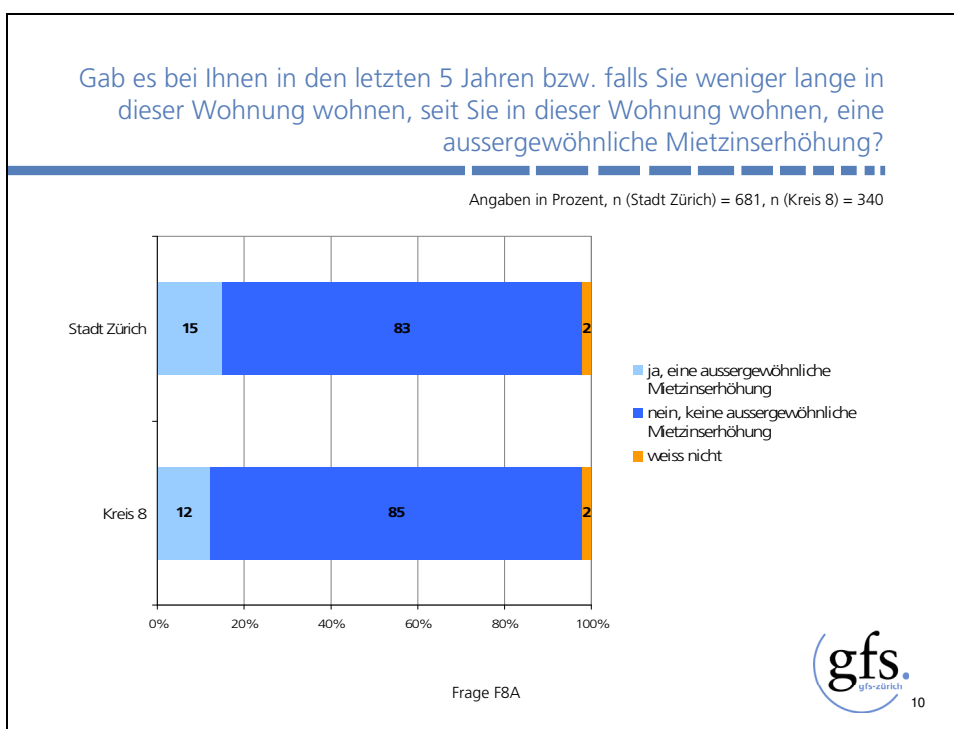
Wer den Mietzins nicht mehr für angemessen hält, wird sich mittelfristig überlegen müssen, aus finanziellen Gründen wegzuziehen.

Dieses Phänomen wiederholt sich aber auch in der restlichen Stadt, wenngleich in weniger extremem Ausmass: 40% der am wenigsten Verdienenden bewerten den Mietzins als nicht angemessen (Riesbach 51%).

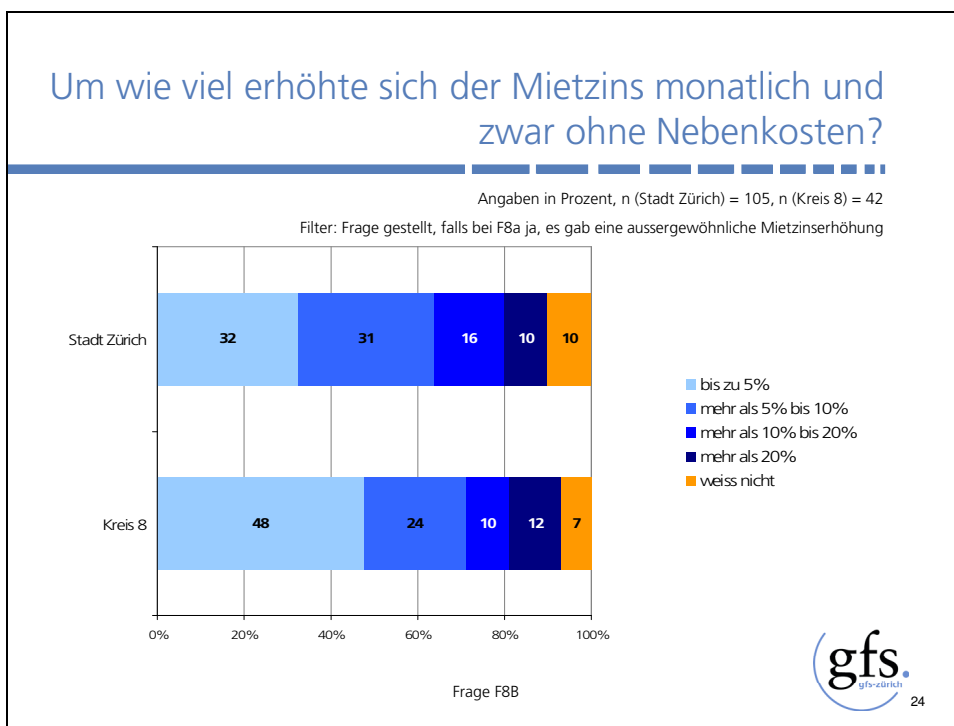
Fazit gfs-zürich:

Ein erhöhter finanzieller Druck – z.B. durch ein tieferes Einkommen oder eine ausserordentliche Mietzins-erhöhung – führt zu einem steigenden Anteil an Personen, welche den Mietzins nicht mehr angemessen empfinden. Die Umfrageresultate zeigen zudem, dass der Druck auf diejenigen, welche weniger als 60'000 CHF verdienen, in Riesbach stärker als in der restlichen Stadt Zürich ansteigt. Weil der Anteil der über 64 Jährigen an den schlecht Verdienenden überproportional hoch ist, sind sie besonders stark davon betroffen, die Wohnung nach einer Renovation verlassen zu müssen. Es muss aber berücksichtigt werden, dass absolut gesehen der Anteil der schlecht Verdienenden in Riesbach tiefer ist als in der restlichen Stadt.

3.2.4 Mietzinserhöhung in den letzten 5 Jahren



In Riesbach gab es in den letzten 5 Jahren – oder seit die befragte Person in ihrer Wohnung wohnt – in 12% der Fälle eine aussergewöhnliche Mietzinserhöhung. Dies ist leicht weniger als in der Stadt Zürich mit 15% – ohne signifikant zu sein.

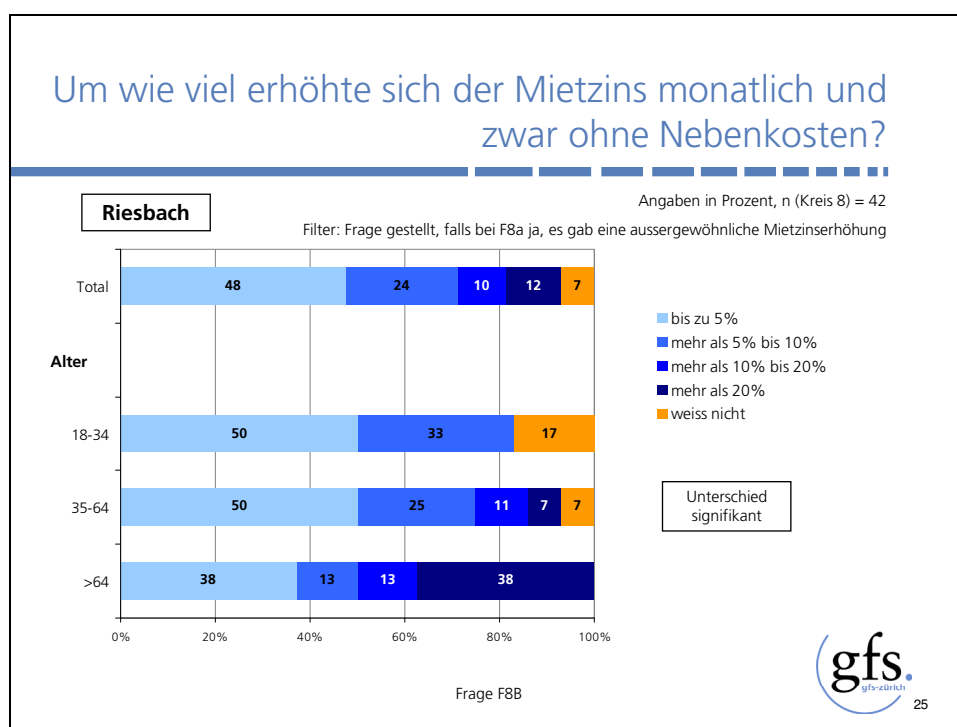


Falls eine Mietzinserhöhung stattgefunden hat, waren die Mietzinserhöhungen prozentual in Riesbach geringer als in der Stadt Zürich. So betrug die Mietzinserhöhung in Riesbach in 48% der Fälle bis zu 5%, in der Stadt Zürich war die Erhöhung nur in 32% der Fälle so gering. Der Unterschied ist dennoch nicht signifikant. Die anderen Teilgebiete liegen in ihren Werten näher

zusammen, so dass dieses Phänomen der geringeren Mietzinserhöhungen wahrscheinlich ein Riesbach-spezifisches ist (Achtung ein nur sehr geringes N auf Teilgebietebene).

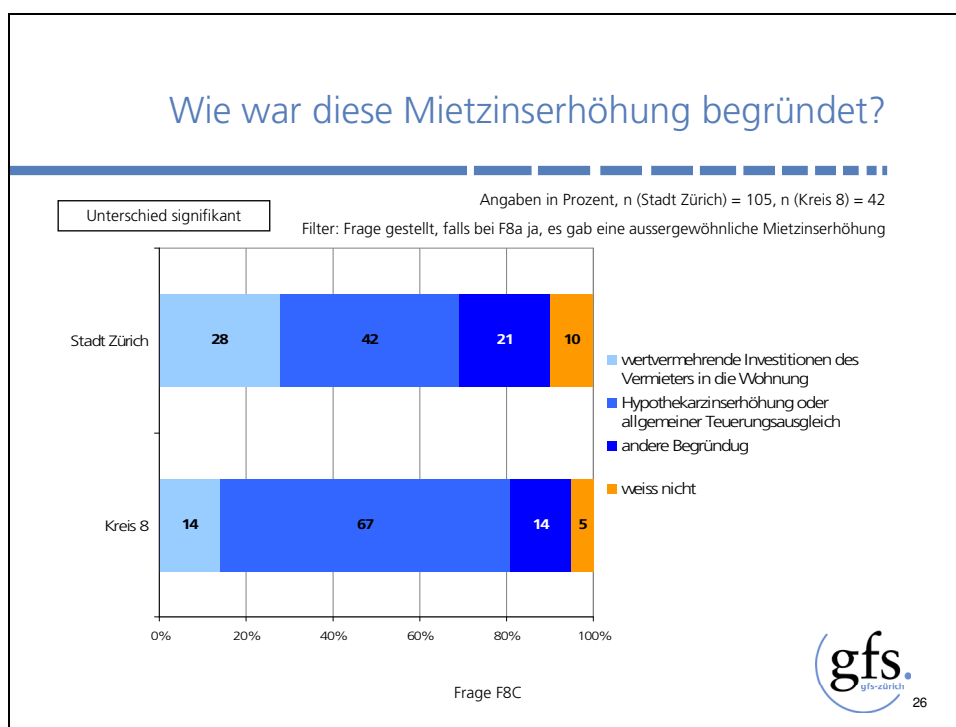
Diese Resultate sind auf den ersten Blick, wenn man sie als Mass für den Kostendruck durch Mietzinserhöhungen aufs Quartier Riesbach nehmen möchte, ambivalent und schwierig zu interpretieren. Wie aber unten noch zu sehen sein wird, führen Renovationen in Riesbach öfter zu Mieterwechseln. Die ebenfalls mit der Renovation verbundenen erhöhten Mieten betreffen die Neumieter aber nicht und werden daher in der Frage nicht erfasst. Die „normalen“ Mietzinserhöhungen fallen jedoch in den ersten Jahren nach der Renovation sogar eher moderat aus. Personen, die nach einer Renovation wieder in ihre alte Wohnung eingezogen sind, erleben eine hohe Mietzinserhöhung, die mit der Frage auch erfasst wird. Dies führt „künstlich“ zu einer geringeren Mietzinserhöhung für die BewohnerInnen in Riesbach, weil einige stark Betroffene vermutlich wegziehen (mussten) und so nicht an der Befragung teilnehmen konnten.

Subgruppenanalyse in Riesbach



Die Mietzinserhöhungen waren in Riesbach bei den ältesten BewohnerInnen deutlich höher als bei den jüngsten BewohnerInnen. Dies ist damit zu erklären, dass die Jüngeren vermehrt *nach* einer Renovation in ihre Wohnung eingezogen sind und damit weniger stark „aussergewöhnlichen“ Mietzinserhöhungen unterworfen waren (vgl. dazu auch Kap. 3.3.1 und Kap. 3.3.2). Die über 64-Jährigen hingegen, die in einer Wohnung bleiben wollten und konnten, waren nach einer Renovation von entsprechend hohen Mietzinsanpassungen betroffen. Dieses Resultat kann auch so interpretiert werden, dass die Älteren, die im Schnitt auch länger im Quartier wohnen, eher bereit sind, Mietzinserhöhungen in Kauf zu nehmen, wenn sie dafür bleiben können.

Diese signifikanten Unterschiede der Mietzinserhöhungen in Abhängigkeit des Alters der BewohnerInnen zeigten sich weder in anderen Teilgebieten der Stadt Zürich noch in der Gesamtstadt.



In Riesbach wurde in 67% der Fälle die Mietzins­erhöhung mit Hypothekarzins­erhöhungen oder Teuerungsausgleich begründet und in 14% der Fälle mit wertvermehrenden Investitionen. Im Vergleich dazu wurden in der Stadt Zürich signifikant weniger oft Hypothekarzins­erhöhungen bzw. Teuerungsausgleich (42%) genannt, dafür häufiger wertvermehrende Investitionen (28%).

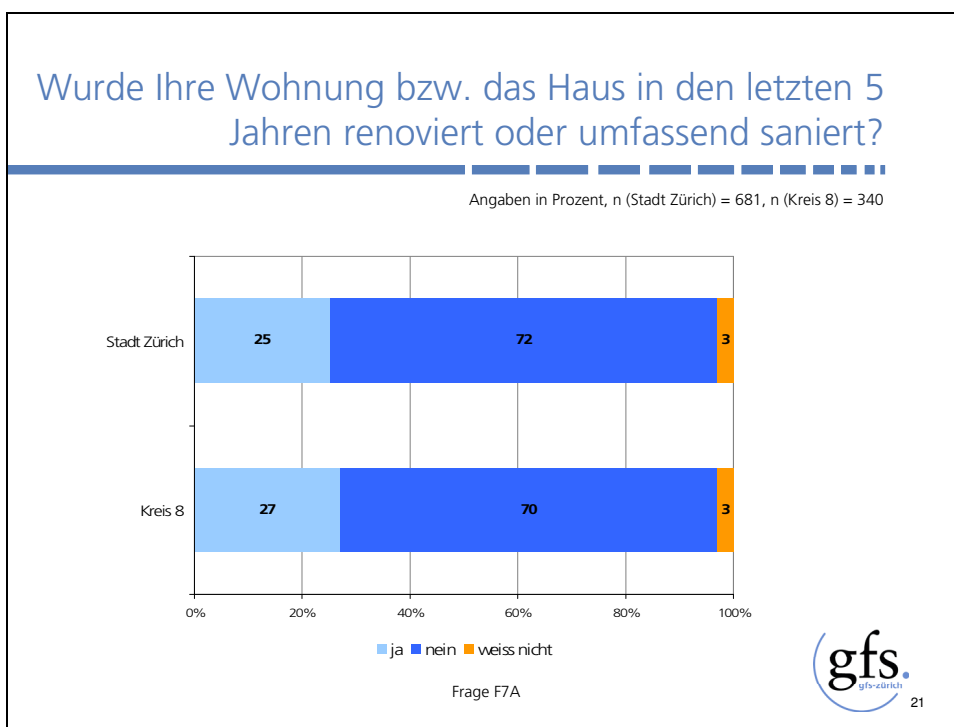
Die Teilgebiete zeigen untereinander keine Unterschiede. Der hohe Anteil an Mietzins­erhöhungen aufgrund von Hypothekarzins­erhöhungen oder eines Teuerungsausgleichs – und geringe Anteil an wertvermehrenden Investitionen – ist ein Riesbach-spezifisches Phänomen.

3.2.5 Fazit zu Wohnsituation in Riesbach

Bei gleicher Wohnungsinfrastruktur sind die Mietzinsen in Riesbach absolut gesehen höher als in der Stadt Zürich. Im Vergleich zu dem, was die Wohnung bietet und im Vergleich zum Haushaltsbudget sind die Mietzinsen für BewohnerInnen in Riesbach angemessen und vergleichbar mit der übrigen Stadt. Mietzins­erhöhungen (wie auch Sanierungen und Renovationen (vgl. nächstes Kapitel) erfolgen zwar nicht häufiger als in der übrigen Stadt. Aber Mietzins­erhöhungen oder ein geringeres Einkommen führen in Riesbach stärker als in der übrigen Stadt dazu, dass der Mietzins eine Grenze überschreitet, der zu einem erhöhten (Umzugs-) Druck auf die MieterInnen führt. In bestehenden Mietverhältnissen sind die Mietzins­erhöhungen in Riesbach hingegen sogar etwas tiefer.

3.3 Renovationen

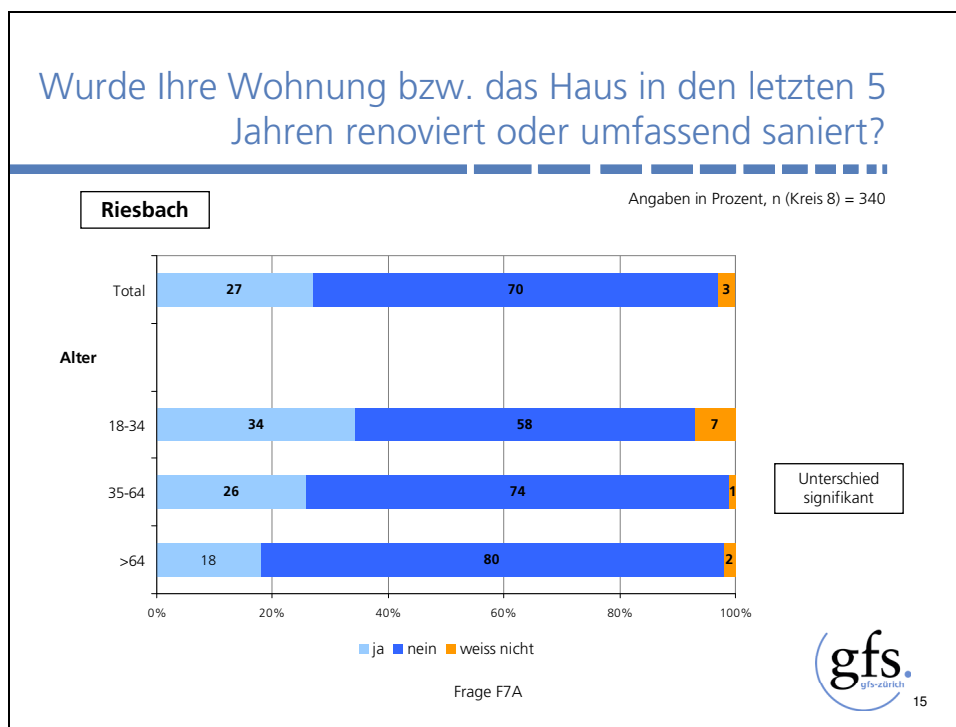
3.3.1 Renovationen in der Vergangenheit



In Riesbach wurden in den letzten 5 Jahren 27% der Wohnungen renoviert. Der Anteil ist damit gleich hoch wie in der Stadt Zürich mit 25%. Von dieser Seite her gibt es also keinen quartierspezifischen Druck.⁷

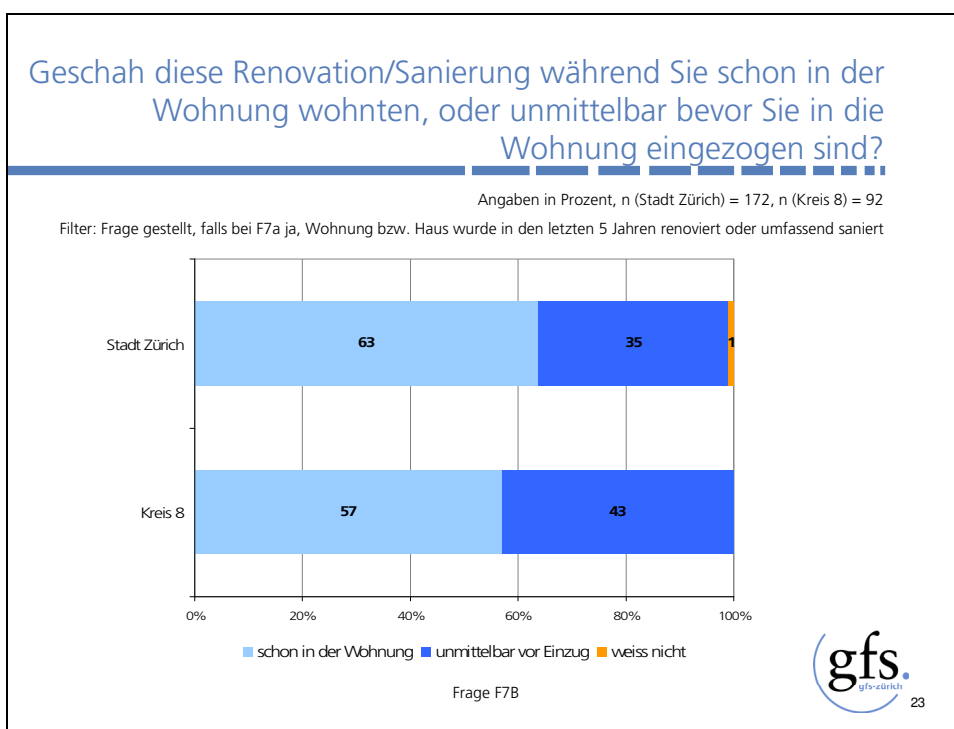
⁷ Die selbe Feststellung lässt sich auch mit Vergleichen der offiziellen Statistik bzgl. bewilligungspflichtiger Sanierungen machen. Diese bewegen sich anteilmässig etwa im städtischen Schnitt.

Subgruppenanalyse in Riesbach



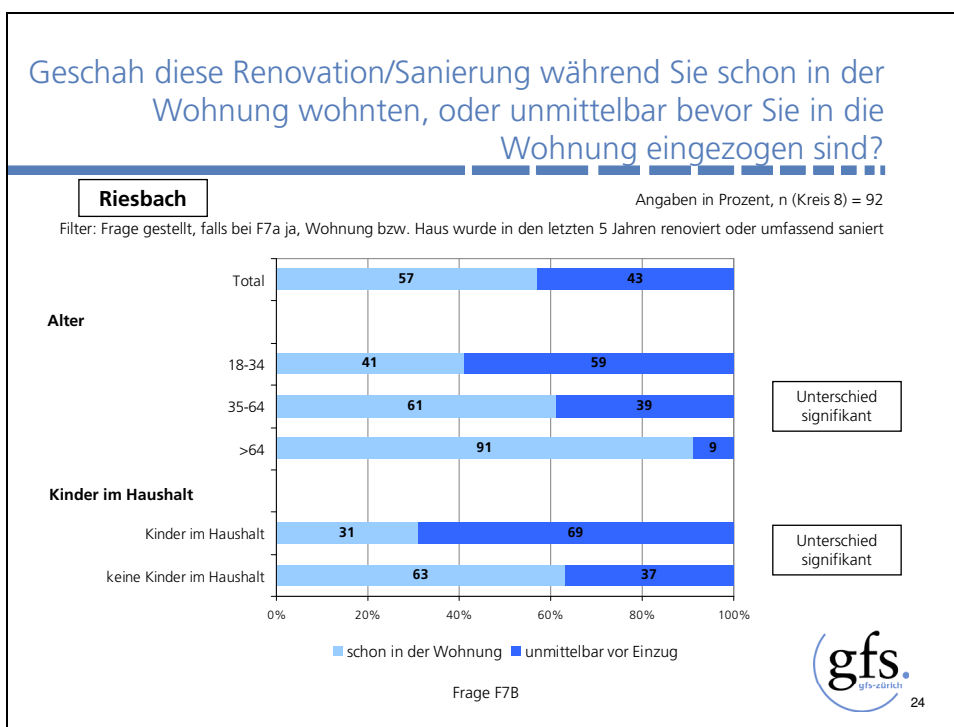
In den letzten 5 Jahren ist ein signifikant höherer Anteil an Wohnungen renoviert oder saniert worden, in welchen heute 18- bis 34-Jährige wohnen. Dies hat nichts mit einer Diskriminierung dieser Altersgruppe zu tun, sondern hängt damit zusammen, dass diese erst nach der Renovation dort eingezogen sind (vgl. dazu auch das nächste Kapitel). In der Stadt Zürich zeigt sich dieses Phänomen nicht. In Riesbach findet somit wahrscheinlich eine altersstrukturelle Verschiebung statt. Ob diese Hypothese stimmt, könnte nur eine detaillierte Analyse der Zu- und Wegzüge in Riesbach bestätigen. Dies ist mit der vorliegenden Studie nicht möglich.

3.3.2 Zeitpunkt der Renovationen



43% der Renovationen, die in den letzten 5 Jahren in Riesbach stattgefunden haben, hatten einen Mieterwechsel zur Folge. Dieser Anteil ist höher als in der Stadt Zürich mit 35% – ohne signifikant zu sein. Zudem zeigen die verschiedenen definierten Teilgebiete der Stadt Zürich hier keine Unterschiede.

Subgruppenanalyse in Riesbach



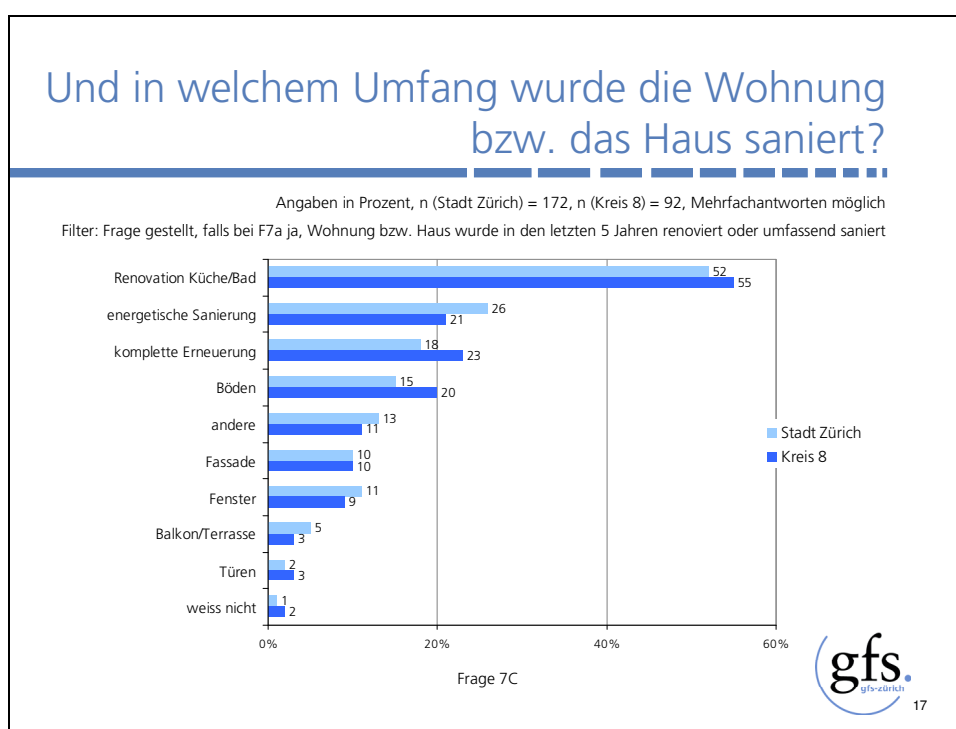
Bei den 18- bis 34-Jährigen und Personen mit Kindern im Haushalt geschah die Renovation signifikant häufiger bevor sie in die Wohnung eingezogen sind. Positiv formuliert heisst dies,

dass die Renovation zu neuem Wohnraum für die jungen Familien geführt hat, in den dann gemäss den vorliegenden Zahlen tatsächlich oftmals Familien eingezogen sind⁸. Die analysierten Mietzinse legen zudem die These nahe, dass es gut Verdienende sind, die in diese Wohnungen gezogen sind.

Auch in der Stadt Zürich ist der Anteil an 18- bis 34-Jährigen, die nach einer Renovation einziehen, gegenüber den anderen Altersgruppen erhöht. Ob die Zuzüger Kinder haben oder nicht, hat hingegen keinen Einfluss.

Es bleibt jedoch die durch eine derartige Befragung der aktuellen Bevölkerung nicht zu beantwortete Frage im Raum stehen: Welche Mietergruppen mussten dafür ausziehen?

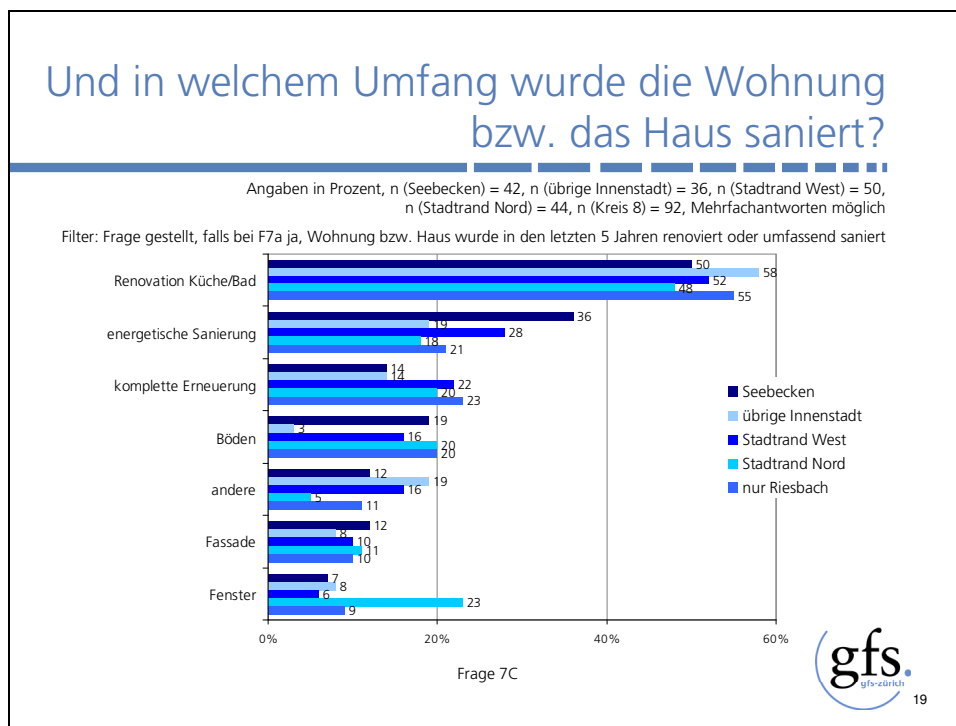
3.3.3 Art der Renovationen



Im Zentrum der Renovationen stehen sowohl in Riesbach als auch in der Stadt Zürich die Küche und das Bad (55% bzw. 52%) gefolgt von energetischen Sanierungen (21% bzw. 26%) und kompletten Erneuerungen (23% bzw. 18%).

In Riesbach ist der Anteil an Kompletterneuerungen (23%) und an Bodenrenovationen (20%) gegenüber der Stadt Zürich (18% bzw. 15%) erhöht. Umgekehrt ist in der Stadt Zürich (26%) der Anteil an energetischen Sanierungen gegenüber Riesbach erhöht (21%).

⁸ Zahlen aus der offiziellen Bevölkerungsstatistik zeigen ebenfalls eine überproportionale Zuwanderung von Familien in den Kreis 8. Allerdings ziehen aus dem Kreis 8 wie auch aus der Gesamtstadt dennoch nach wie vor mehr Familien weg als zu, da viele Personen um die Familiengründungsphase herum andere Wohnbedürfnisse entwickeln.



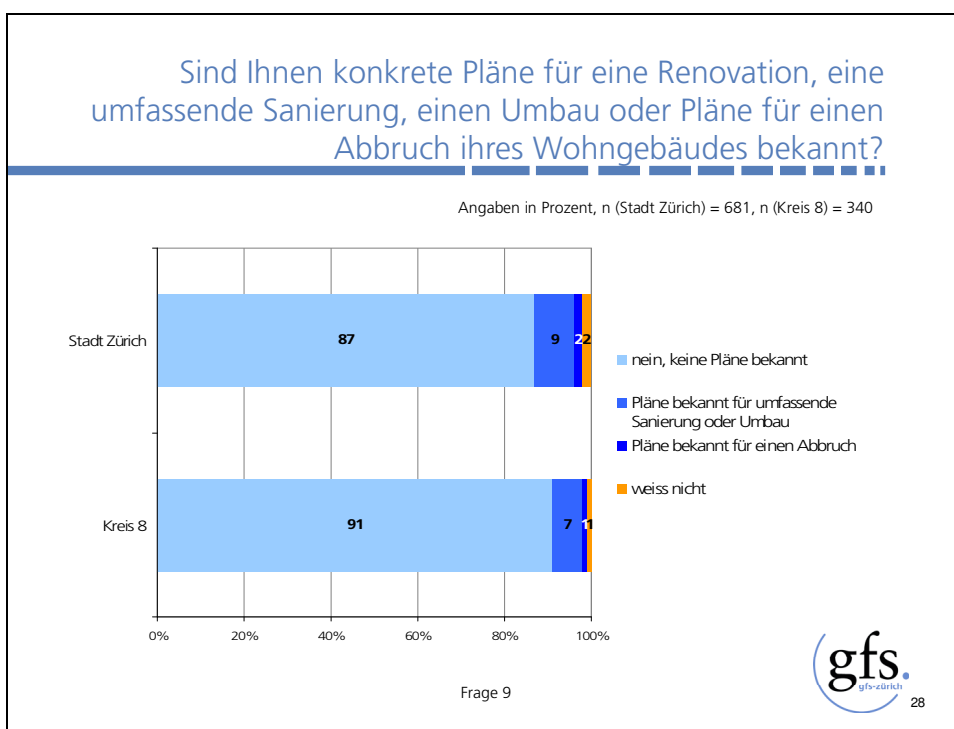
Ein Vergleich der definierten Teilgebiete zeigt ein diffuses Bild mit grossen quartierspezifischen Renovationsmustern. Ein Teil der Schwankungen können mit den der geringen Fallzahlen erklärt werden. In der Tendenz erkennt man – ohne signifikant zu sein – bei einem insgesamt überall gleich hohen Anteil an Renovationen dennoch folgende Renovationsmuster: Ein erhöhter Anteil an...

- energetischen Sanierungen insbesondere im Seebecken und auch am Stadtrand West
- kompletten Erneuerungen in Riesbach, am Stadtrand West bzw. Stadtrand Nord
- Fensterrenovationen am Stadtrand Nord

Fazit gfs-zürich

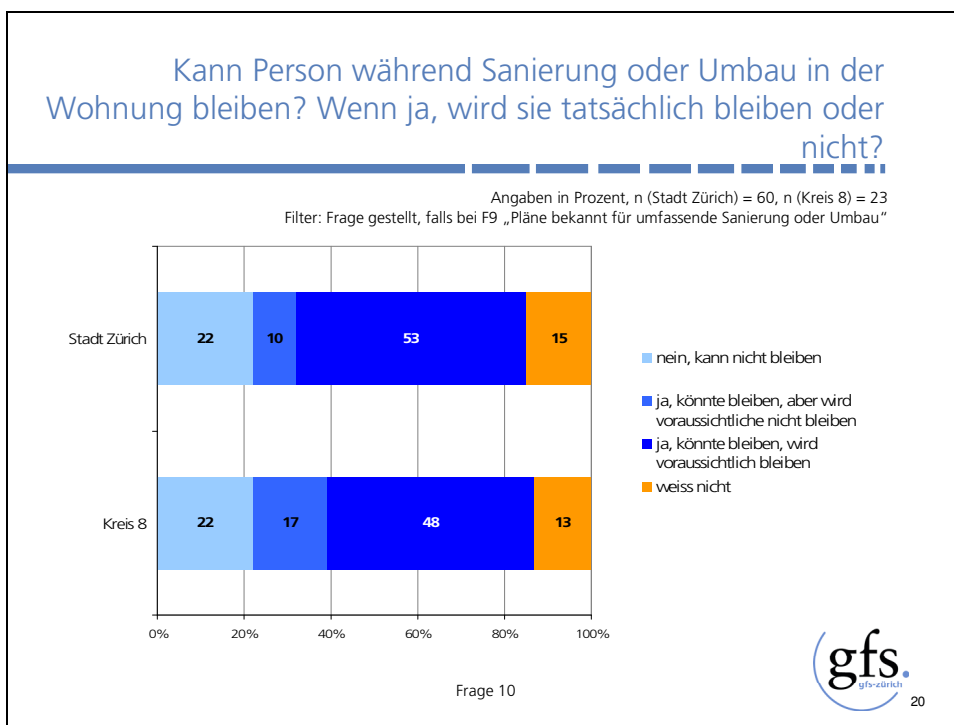
Kompletterneuerungen führen normalerweise zu einer Kündigung des Mietvertrages. Da wo dies nicht der Fall ist, sind bei Kompletterneuerungen die Belastungen für die MieterInnen durch Lärm, Schmutz und unter Umständen einem Aus- und wieder Einzug deutlich höher als bei Teilrenovationen. So entsteht auch über die Art der Renovationen in Riesbach ein höherer Druck auf die MieterInnen, was zu einer höheren Umzugsrate in Folge von Renovationen führt (vgl. dazu auch Kap. 3.3.5 Konsequenzen für die MieterInnen).

3.3.4 Renovationsbedarf



In Riesbach ist bei 1% der Wohngebäude ein Abbruch geplant, bei 7% ist eine umfassende Sanierung geplant und bei 91% sind keine Renovationen geplant. Damit unterscheidet sich Riesbach nicht von der Stadt Zürich.

3.3.5 Konsequenzen für die MieterInnen



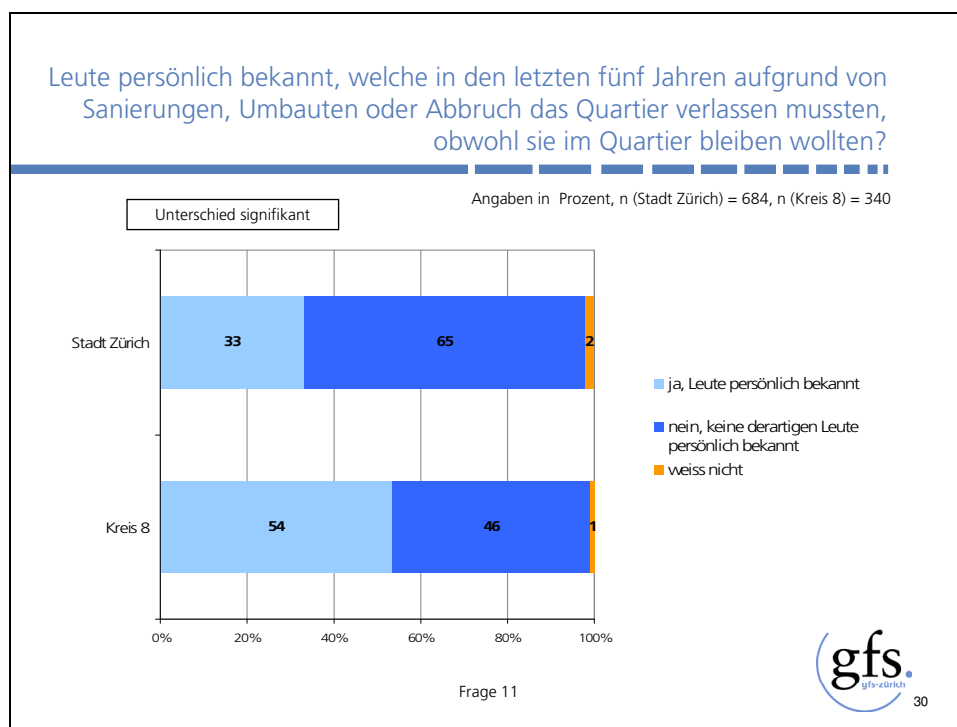
Falls eine Renovation geplant ist, können 22% der BewohnerInnen in Riesbach nicht in ihrer Wohnung bleiben, 17% könnten bleiben, werden aber nicht und 48% werden in ihrer Wohnung bleiben.

Im Vergleich dazu ist in der Stadt Zürich der Anteil derjenigen, die nicht bleiben können identisch (22%). Der Anteil derjenigen, welche bleiben könnten, es aber nicht tun werden, ist in Zürich gegenüber Riesbach aber niedriger (10%) – ohne signifikant zu sein.

Ein Vergleich mit den anderen Teilgebieten ist aus statistischen Gründen (eine zu geringe Fallzahl in den Teilgebieten) nicht sinnvoll.

Fazit gfs-zürich

Über die Gründe, warum die Personen in Riesbach bei einer Renovation eher wegziehen, vermag die Studie nur Hinweise zu geben. Einen Hinweis gibt die erhöhte Tendenz an Kompletterneuerungen in Riesbach (vgl. Kap. 3.3.3 Art der Renovationen), welche in der Regel deutlich höhere Mieten nach sich ziehen. Das Quartier Riesbach, bei welchem die Mieten – gemäss Umfrage – bereits höher sind als in der restlichen Stadt, leidet also überdurchschnittlich unter dem Kostendruck. In die gleiche Richtung weist die Tatsache, dass im Vergleich zu Zürich ein höherer Anteil der Renovationen in Riesbach zu einem Mieterwechsel führt (vgl. Kap. 3.3.2 Zeitpunkt der Renovationen).



54% der BewohnerInnen in Riesbach kennen Leute persönlich, welche in den letzten 5 Jahren aufgrund von Sanierungen, Umbauten oder Abbruch das Quartier verlassen mussten, obwohl sie im Quartier bleiben wollten. Dies sind signifikant mehr als in der übrigen Stadt Zürich (33%).

Es ist schwierig zu beurteilen, inwieweit die Antworten durch die politische Diskussion rund um die Renovationen in Riesbach „verzerrt“ sind. Auf der einen Seite ist der Anteil an zurückliegenden Renovationen und auch an bekannten Plänen für künftige Renovationen wie gezeigt etwa gleich hoch wie in der restlichen Stadt⁹, auf der anderen Seite sind die Konsequenzen der Renovationen für die MieterInnen aber offensichtlich höher. Diese

⁹ Dies zeigt auch die Statistik bewilligungspflichtiger Sanierungen und von Ersatzneubauten für den Kreis 8.

Konstellation kann dann dazu führen, dass sich die Situation aufschaukelt. Höhere Betroffenheit führt zu einer höheren Sensibilität und somit einer stärkeren Thematisierung, was wiederum zu einer höheren wahrgenommenen Betroffenheit führt, etc.

3.3.6 Fazit zu den Renovationen in Riesbach

Die Zahl der Renovationen unterscheidet sich in Riesbach nicht von der übrigen Stadt Zürich. Aber die Art der Renovationen, der Zeitpunkt und die Konsequenzen für die MieterInnen sind in Riesbach so, dass es zu einer erhöhten Betroffenheit der MieterInnen führt. Renovationen sind häufiger Kompletterneuerungen. Renovationen führen hier mehr als in der restlichen Stadt somit zu (ungewollten) Umzügen auch aus dem Quartier hinaus.