Bestehendes neu bauen

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 5

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106603

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

BESTEHENDES NEU BAUEN

Noch in den ersten 90er Jahren hatte jede Wohnung an jeder Lage und in (fast) jedem Zustand eine Nachfrage gefunden. Die seither anhaltende Rezession hat zu einer gedämpften Wohnungsnachfrage geführt. Heute weist der Kanton Zürich einen Leerwohnungsbestand von gut einem Prozent aus. Dies allein ist kein Krisenzeichen. Zum Nachdenken Anlass – vor künftigen Bauvorhaben – geben allerdings einige Tendenzen:

- Die Bevölkerung wird langsamer wachsen. Zudem ist mit einer rückläufigen Zuwanderung von ausländischen Personen zu rechnen, was langfristig sogar einen Rückgang der Bevölkerungszahlen zur Folge haben kann.
- Die Bevölkerungsstruktur wird sich in den nächsten Jahren derart entwickeln, dass der Anteil der Personen zwischen 20 und 30 Jahren abnehmen wird. Diese Bevölkerungsgruppe umfasst jenen Teil, der erstmals einen eigenen Haushalt gründet und jeweils den Hauptteil der Zusatznachfrage ausmacht.
- Die Altersstruktur (die Gesamtbevölkerung altert zunehmend) bringt infolge von Sterbefällen oder Umzug in Altersheime einen wachsenden Anteil an frei werdenden Wohnungen mit sich.
- Die stagnierende oder abnehmende Kaufkraft der Haushaltungen bremst die Nachfrage nach mehr Wohnraum. Jugendliche verbleiben tendenziell länger im Haushalt ihrer Eltern.
- Der Rückgang der Haushaltgrösse, die Tendenz hin zu Haushalten mit nur einer oder zwei Personen ist der einzige Faktor, der langfristig eine wachsende Nachfrage auslösen wird.

NUR TEILWEISE WOHNUNGSÜBERSCHUSS Aus dieser Aufzählung den Schluss zu ziehen, es bestehe kein Bedarf an neuen Wohnungen, wäre falsch. Eine kürzlich veröffentlichte Studie* kommt unter Berücksichtigung der oben erwähnten Tendenzen zur Aussage, dass im Kanton Zürich pro Jahr eine Zusatznachfrage von 2500 bis 3500 Wohnungen bestehen wird. Vorausgesetzt, die Baugenossenschaften trachten danach, ihren Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen nur zu halten, besteht also weiterhin ein Bedarf. Diese Ansicht bestätigt der Chef des Amtes für Wohnbauförderung (heute Fachstelle für Wohnbauförderung), Christian Caduff, im Vorwort der Studie: «Trotz der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist in vielen Gemeinden das Wohnungsangebot für finanzschwache Familien und Personen nach wie vor zu klein.»

ERSETZEN VON BESTEHENDER BAUSUBSTANZ Jedes Jahr werden in den Genossenschaften umfangreiche Unterhaltsarbeiten oder Renovationen an den bestehenden Wohnungen ausgeführt. Dieser Umstand wirkt sich dämpfend auf den Bau von Neuwohnungen. Eine Renovation der Bausubstanz vermag diese für die nächsten Jahre wertmässig zu erhalten. Eine Antwort auf veränderte Bedürfnisse ist sie allerdings nicht. Die Grundrisse bleiben auf die Verhältnisse ausgerichtet, wie sie vor 40 oder 50 Jahren sinnvoll und notwendig waren. Die Folge davon ist, dass sich viele Wohnungen mit drei kleinen Zimmern heute fast nicht mehr an eine Familie vermieten lassen. Die Autoren der Studie kommen zum Schluss, dass «längerfristig auch eine Entwicklung zu einem verstärkten Ersatz bestehender Bauten» notwendig wird. Ersatzneubauten drängen sich auch dann auf, wenn infolge von fehlenden Rückstellungen die Mieten nach einer Renovation über die Marktpreise zu liegen kämen. Eine Empfehlung in diesem Sinne hat Rolf Sibler im Vorwort zum Jahresbericht 1997 der Sektion Zürich SVW abgegeben: «Die Vorstände und Baukommissionen sind daher vermehrt gefordert, alle Möglichkeiten abzuklären und, eventuell auch einmal entgegen den Wünschen der alten Mieter, neue zukunftsträchtige Lösungen (Grundrissveränderungen, Abbruch und Neubau) zu beschliessen.»

BRUNO BURRI

Entwicklung der Wohnbautätigkeit (Durchschnitt pro Jahr)

	TREND	bisherige Entwicklung	«Gemässigt expansive Entwicklung»	«Moderate Entwicklung»	«Stagnierende Entwicklung»
		Ø1986–1995	Ø1996–2010	Ø1996–2010	Ø1996–2010
NEUBAUTEN	⇩	5796	5500	3810	2280
RENOVATIONEN	⇩	16455[1]	19900	19230	18560
UMBAUGEWINNE	⇩	446	750	570	380
ABBRUCHVERLUSTE	⇧	277	500	380	270

Entwicklung der Nachfrage nach Eigentum

		1990	1995	2000	2005	2010
EIGENTUMSQUOTE	⇩	20,8%	21,4%	22,0%	22,2%	22,3%

© Statistisches Amt des Kantons Zürich

[1] Schätzung

* Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich 1996–2010, Zürich, März 1998. Hg. Amt für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.
Zu beziehen für 20 Franken bei: Zürcher Daten Service, c/o Statistisches Amt des Kantons Zürich, Bleicherweg 5, 8090 Zürich. E-Mail statistik@zh.ch.